

Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado,  
coordinadoras

# Colombia

## Centralidades históricas en transformación



**OLACCHI**

Organización Latinoamericana  
y del Caribe de Centros Históricos

**Editor general**

Fernando Carrión M.

**Coordinador editorial**

Jaime Erazo Espinosa

**Comité editorial**

Eusebio Leal Spengler

Fernando Carrión

Jaime Erazo Espinosa

Mariano Arana

Margarita Gutman

René Coulomb

**Coordinadoras**

Alice Beuf

María Eugenia Martínez Delgado

**Editor de estilo**

Ana Aulestia

**Diseño y diagramación**

Antonio Mena

**Impresión**

RisperGraf C.A.

ISBN: 978-9978-370-30-8

© OLACCHI

El Quinde N45-72 y De las Golondrinas

Tel: (593-2) 246 2739

olacchi@olacchi.org

www.olacchi.org

Primera edición: noviembre de 2013

Quito, Ecuador

# Contenido

---

Presentación. . . . . 9

## Introducción

Colombia. Centralidades históricas  
en transformación. . . . . 11

*Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado*

## LA CENTRALIDAD URBANA Y SU REGIÓN: UNA HISTORIA COMPARTIDA

El establecimiento de Santiago de Tunja  
como ciudad española en América: dinámica de  
dos estructuras sobre el territorio. . . . . 27

*William H. Alfonso P.*

Paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox  
y el río grande de la Magdalena: patrimonio vivo . . . . . 61

*Lucía Victoria Franco Ossa*

## EL CAMINO LARGO DE LA INDIFERENCIA AL DESEO

La transformación del centro de Medellín:  
¿de cuál centro hablamos?. . . . . 97

*Luis Fernando González Escobar*

**El centro urbano de Cali:  
entre “El Calvario” y “Ciudad Paraíso” . . . . . 145**  
*Pedro Martín Martínez Toro*

**Centros históricos del Caribe colombiano:  
transformaciones urbanas, intervención visual y  
revalorización de la imagen de ciudad . . . . . 179**  
*Ricardo Adrián Vergara*

**POLÍTICAS DE RENOVACIÓN URBANA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS:  
¿CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO O VALORIZACIÓN INMOBILIARIA?**

**Conservación del patrimonio en el centro  
histórico de Bogotá, ¿una cuestión de apariencia? . . . . . 211**  
*Amparo De Urbina*

**Los precios del suelo en los centros urbanos  
históricos de ciudades pequeñas e intermedias. . . . . 243**  
*Oscar Borrero*

**ELITIZACIÓN DE LAS CENTRALIDADES:  
UN BALANCE SOCIO-TERRITORIAL**

**¿A quién pertenece el centro histórico?  
Análisis sobre el proceso de reforma urbana  
del centro histórico de Santa Marta, Colombia . . . . . 279**  
*Natalia Ospina*

**Entre competitividad e inclusión social:  
la producción de la centralidad en el centro  
de Bogotá y sus impactos territoriales . . . . . 309**  
*Alice Beuf*

<b>La mezcla social en los barrios centrales de Bogotá: una realidad con múltiples facetas . . . . .</b>	<b>343</b>
<i>Françoise Dureau, Marie Piron y Andrea Salas</i>	

**LA PLURALIDAD DE FORMAS DE APROPIACIÓN  
DE LOS CENTROS Y EL RETO DE LA INTEGRACIÓN**

<b>Vivir en el centro de una ciudad en mutación: prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá . . . . .</b>	<b>377</b>
<i>Thierry Lulle y Jeffer Chaparro</i>	

<b>Los inquilinatos: una expresión diversa y compleja de la problemática habitacional del centro de Medellín . . . . .</b>	<b>403</b>
<i>Françoise Coupé</i>	

<b>Visitas guiadas y mercadeo de la diferencia en Cartagena de Indias . . . . .</b>	<b>441</b>
<i>Elisabeth Cunin y Christian Rinaudo</i>	

<b>Procesos de renovación urbana, brecha de rentas del suelo y prácticas predatorias: el caso del polígono de intervención del Plan Centro en Bogotá . . . . .</b>	<b>463</b>
<i>Bernardo Pérez Salazar y César Velásquez Monroy</i>	

## Presentación

---

**L**o urbano, entendido como una forma específica de organización socioterritorial, adquiere en la sociedad contemporánea una especial relevancia ya que a inicios del presente siglo, más de la mitad de la población mundial habita en ciudades. Las tendencias en las que actualmente se enmarca el proceso urbano —donde las lógicas de la globalización, condicionadas, entre otros factores, por la consolidación de una nueva fase de acumulación territorial del capital, por realidades mediatizadas a través de sofisticadas tecnologías de la comunicación y por paradigmas culturales de impronta posmoderna estructurados alrededor de la dicotomía global-local— han determinado que su sentido se redefina desde una noción de concentración demográfica y de urbanización, hacia la idea de estructuras socioespaciales dispersas y fragmentadas.

Esta concepción implica entender que, si bien la dinámica de las ciudades se genera a partir de un conjunto de interrelaciones de carácter endógeno entre los diferentes sistemas que la conforman, no es menos cierto que los flujos informacionales determinan una serie de articulaciones externas que configuran la emergencia de una organización suprafísica sobre la cual se redefinen los procesos sociales, políticos, económicos y culturales donde converge y se reproduce lo urbano.

En esta perspectiva, se vuelve necesario identificar desde el debate académico las distintas entradas teóricas del campo disciplinar de los

estudios de la ciudad, con el objetivo de entender esta suerte de rees-  
calamiento conceptual de la condición urbana, incorporando además  
una lectura transversal de carácter multidisciplinario que más allá del  
hecho espacial per se, permita dar cuenta de la complejidad de esos  
procesos. El análisis de la problemática urbana, otrora enmarcado en el  
aspecto morfológico-funcional de las ciudades, ha incorporado –tanto  
teórica como metodológicamente– temáticas relacionadas, por ejem-  
plo, con la interacción Estado-sociedad en los procesos de democrati-  
zación y sus consecuencias en el gobierno de la ciudad; con la dialéc-  
tica cultural del espacio a través de la comprensión de los imaginarios  
urbanos; con las implicaciones sociopolíticas de la seguridad ciudadana  
frente a la violencia urbana; con la movilidad sustentable y la gestión  
del riesgo como respuesta a los impactos ambientales en las estructuras  
urbanas; con el hábitat popular y la inclusión social; entre otros. La in-  
terpelación de estos temas permitirá construir una visión de conjunto  
del fenómeno urbano.

La colección Centralidades nace para aportar profundas descrip-  
ciones a la literatura urbana, no solo del entorno urbano histórico y  
reciente sino de la hondura psicológica de quienes lo habitan. Esta  
colección presenta para el debate las lecturas de reconocidos acadé-  
micos y académicas provenientes de diversos países de Latinoamérica,  
quienes, reunidos en torno a un país, muestran de varias formas esos  
“centros” de los que habla cada uno de los doce libros.

Fernando Carrión M.  
Presidente de la Organización  
Latinoamericana y del Caribe de  
Centros Históricos (OLACCHI)

# Colombia. Centralidades históricas en transformación

---

Alice Beuf\*

María Eugenia Martínez Delgado\*\*

Los centros tradicionales, dentro de los cuales están los centros históricos, se basan en una centralidad de orden cultural, simbólica, institucional y comercial, dentro de vastas aglomeraciones estructuradas por un complejo de centros o más bien, por un complejo de centralidades. Por lo tanto, y como para reconocer y asumir la recomposición y la complejización de la centralidad urbana a escala metropolitana, solemos usar el término de *centralidades*, en plural, para referirnos a esta diversidad de lugares con atributos de centralidad. Si bien los centros tradicionales e históricos constituyen centralidades bien identificadas por los ciudadanos, en cuanto a sus límites, no es siempre el caso de las nuevas centralidades. Tampoco están siempre claras las dinámicas de las centralidades históricas en proceso de transformación. Hablar de centralidades históricas es entonces situar la reflexión sobre los centros históricos y tradicionales dentro de este contexto global de recomposición de la centralidad urbana. También, es reconocer que la centralidad misma de los centros tradicionales e históricos se ha redefinido profundamente durante estas últimas décadas, y que sigue redefiniéndose.

---

\* Doctora en geografía de la Universidad de Paris Ouest Nanterre La Défense. Investigadora principal del Instituto Francés de Estudios Andinos en Bogotá (UMIFRE 17 – CNRS/MAE). Investigadora asociada al CREDA (UMR 7227).

\*\* Arquitecta de la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín y especialista en Restauración de Monumentos y Centros Históricos de la Universidad de Florencia (Italia). Directora del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, adscrito a la Alcaldía Mayor de Bogotá.



## Colombia y las centralidades históricas: una visión más culturalista que urbana

En este libro, nos interesa presentar los procesos de transformación en Colombia de las centralidades históricas, que son en parte impulsados por políticas de nivel nacional y local. Antes de profundizar en los análisis de casos y la especificidad de cada ciudad, aprovechamos el espacio de esta introducción para plantear la manera cómo fueron diseñadas en Colombia estas políticas para las centralidades históricas.

A manera de contextualización, hay que mencionar que el modelo de urbanismo desarrollado en la región, basado en la expansión periférica, entró en crisis a finales del siglo pasado. El diseño de las nuevas políticas parte del reconocimiento de un nuevo patrón de crecimiento cimentado en el retorno a la ciudad construida, identificado como el futuro de la urbanización en Latinoamérica. Fernando Carrión (2001:26) afirma que el urbanismo centrado en la expansión de las periferias urbanas está dando un viraje hacia el centro de la ciudad: “se produce una transformación en la tradicional tendencia del desarrollo urbano, exógena y centrífuga que privilegiaba el urbanismo de la periferia, hacia uno endógeno y centripeto que favorece la ciudad existente.” Este movimiento es el que el autor nombra “el regreso a la ciudad construida”.

En este nuevo modelo concentrado y no expansivo, las áreas céntricas y sobredensificadas deben jugar un papel decisivo. No solo el rescate del patrimonio cultural, que sin duda ha sido un móvil importante, sino la apropiación de modelos sostenibles de ciudad, han obligado a que la mirada se vuelva hacia los centros tradicionales de las ciudades. En las nuevas condiciones de la urbanización en América Latina, Carrión (2000) sostiene que la primacía del centro tradicional, plantea “nuevos retos vinculados a las accesibilidades, a las centralidades intraurbanas, a las simbologías existentes, y a la trama de las relaciones sociales que le dan sustento”.

Colombia no ha estado lejos de estas tendencias del regreso a la ciudad construida, pero las ha asumido a su manera, primero con una perspectiva

monumentalista<sup>1</sup> de los centros históricos y más recientemente de renovación, reciclaje y elitización de las centralidades históricas. Por ejemplo, la recuperación de Cartagena partió de la compra de casas de la población raizal. La extensión de esta práctica condujo a la pérdida de población tradicional y su reemplazo por una población que solo habita el centro esporádicamente. Estos nuevos habitantes demandan actividades urbanas exclusivas —restaurantes, tiendas y hoteles para élites nacionales o internacionales—, con lo cual el centro histórico deviene en un espacio en cierto modo monofuncional y seguramente poco vital en los períodos por fuera de temporada. Aunque con gente distinta, esta vez intelectual, Barichara corre riesgos similares. Igualmente, en el centro histórico de Bogotá, la expansión de las universidades llevó al desplazamiento de población local.

Aunque América Latina camina, desde hace por lo menos veinte años, en la vía de la rehabilitación y revitalización urbanas con enfoque social, para Colombia este norte es nuevo y todavía escaso. Aún hoy, las políticas urbanas para las centralidades históricas provienen de las teorías de la conservación del patrimonio cultural y, por interpretaciones jurídicas, se imponen al ordenamiento del territorio. En efecto, los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) que ordena el Ministerio de Cultura son obligatorios para los centros históricos declarados Patrimonio Cultural de la Nación y se consideran normas de superior jerarquía que tienen que ser integrados a los planes de ordenamiento territorial municipales.

Si bien desde las primeras décadas del siglo XX, Colombia promulga normas para este patrimonio, es con la ley 163, en 1959, que se da inicio a la salvaguardia de los centros históricos. Están declarados como Monumentos Nacionales los sectores antiguos de Tunja, Cartagena de Indias, Mompos, Popayán, Guaduas, Pasto, Santa Marta, Santa Fé de Antioquia, Mariquita, Villa de Leyva, Cali, Cerrito y Buga. El sector antiguo se define como el perímetro que tenían estas poblaciones du-

1 El monumentalismo es una tendencia derivada de la restauración arquitectónica que al trasladarse a los centros históricos considera el valor individual de cada edificación y, además, le otorga un peso exagerado a las dimensiones físicas y estéticas en la valoración de los centros históricos.

rante los siglos XVI, XVII y XVIII. La misma ley creó el Consejo de Monumentos Nacionales, encargado de velar por el patrimonio cultural de la Nación. La ley 163 de 1959 motivó las reglamentaciones de estos centros históricos, que adelantó la Corporación Nacional de Turismo y que encargó a historiadores y restauradores prestigiosos del momento, a partir de 1968<sup>2</sup>. Los proyectos normativos adelantaron investigaciones históricas e inventarios que hoy constituyen un valioso documento acerca del desarrollo y transformación de los centros históricos colombianos. No obstante, trasladaron las categorías individuales del patrimonio arquitectónico a la problemática urbana de estas áreas, con lo cual en ese momento no fue posible pensar en la articulación del patrimonio cultural desde las políticas urbanas.

En el mismo año, 1968, se crea el Instituto Colombiano de Cultura –Colcultura–, adscrito al Ministerio de Educación Nacional. Esta entidad se dedicó a los inventarios y cuidado del patrimonio arquitectónico y urbanístico, desde una visión proteccionista muy centrada en sus aspectos físicos y estéticos, que resultó útil a su mantenimiento en el tiempo, pero que también aisló a este patrimonio de las dinámicas urbanas. Los inventarios fotográficos y arquitectónicos que Colcultura trabajó en coordinación con los recién nacidos institutos de investigaciones estéticas de la Universidad de los Andes, la Universidad Javeriana y la Universidad Nacional de Colombia, constituyen la fuente primaria de investigación en el campo.

Solo al final de la década de los ochenta, Colcultura propone la *Política para los centros históricos y el patrimonio inmueble* (Salazar & Cortes Solano, 1990), que se constituye en un hito en el pensamiento local sobre el tema. El referente de las teorías rossianas<sup>3</sup> permitió que el tratamiento del patrimonio cultural en Colombia se conectara con ciertas corrientes del pensamiento europeo sobre la arquitectura y la ciudad,

2 Véanse las reglamentaciones de Germán Téllez Castañeda, Jaime Salcedo Salcedo y Alberto Corradine Angulo.

3 Aldo Rossi (1931-1997), arquitecto italiano líder de *La Tendenza* a comienzos de los años sesenta, buscaba repensar la ciudad desde términos estrictamente disciplinares, consultando la memoria colectiva para reinterpretarla en el proyecto urbano.

relacionadas con la valoración de la historia local y el estudio de la arquitectura a partir de las relaciones entre tipologías arquitectónicas y morfologías urbanas. Para la política de ese momento, “la valoración del patrimonio cultural inmueble se fundamenta en la reconsideración de la relación entre la cultura y la ciudad, a partir del entendimiento de la ciudad como bien cultural”. La mirada estrictamente monumental y física sobre el patrimonio construido, que se privilegió en Colombia hasta ese momento, inducía a los monumentos a convertirse en construcciones anacrónicas respecto de las transformaciones de la sociedad y la ciudad. Entre otros aciertos de la política, está la revalorización de los espacios de la arquitectura doméstica como elementos fundamentales de la estructura urbana de la ciudad.

Los fundamentos de esta política fueron recogidos por la ley 388 de 1997, ley de Desarrollo Territorial, que establece para todos los municipios de Colombia, hacer planes de ordenamiento territorial. Estos planes deben considerar al patrimonio cultural como eje del ordenamiento territorial y elemento de superior jerarquía. Además, tienen la obligación de definir áreas de conservación entre las cuales se encuentran los centros históricos declarados como Patrimonio Cultural e Histórico de la Nación (y dos de ellos, Patrimonio de la Humanidad: Cartagena de Indias y Santa Cruz de Mompox). Esta ley, más que las de cultura, situó al patrimonio cultural en la agenda nacional al convertirlo en presencia cierta en el ordenamiento territorial de más de 1 100 municipios colombianos. Sin embargo, la creación del Ministerio de Cultura, en el año 1997, marca el abandono relativo de los avances de Colcultura y el inicio de una mirada hacia atrás, que solo recientemente parece superarse. En efecto, el naciente Ministerio poco comprendió, en su momento, la importancia de la ley de Desarrollo Territorial para su propio tema —el patrimonio cultural— y hasta ahora no ha podido utilizar los instrumentos de gestión urbanística que la ley 388 de 1997 le propicia para el trabajo en los centros históricos.

Las recientes disposiciones nacionales para el patrimonio urbano, contenidas principalmente en la ley 1185 de 2008 (la cual reforma la ley 397 de 1997 o ley General de Cultura) y su decreto reglamenta-

rio 763 de 2009 recogen este regreso conceptual a teorías anteriores. Estas reafirman las instrucciones de la ley 397 de 1997, en el sentido de la necesidad de formular planes especiales de manejo y protección –PEMP– para los centros históricos. No obstante, algunos de los problemas de los PEMP son que el Plan no hace un esfuerzo por articular el centro histórico al ordenamiento general de la ciudad. Por otra parte, está más pensado para recopilar información que para entender una realidad urbana y social compleja, la cual no valora la arquitectura contextual; además, divulga decisiones y no promueve la participación local. De nuevo, desde el centro, se imponen proyectos que en ocasiones no son prioritarios ni urgentes. Sin embargo, a pesar de sus carencias, no se puede negar que estos PEMP han permitido un avance hacia concepciones más urbanas de los centros históricos.

La experiencia de Bolonia (Italia) en la recuperación de su centro histórico, iniciada a finales de la década del setenta bajo un gobierno socialista, marca el auge de los debates inclinados a los aspectos sociales de las intervenciones en los centros históricos. Recuperando este legado, Hardoy y Gutman (1992, 1993) iniciaron una línea de trabajo en este sentido en América Latina, la cual todavía tiene repercusiones en los proyectos de recuperación de los centros históricos de las capitales de la región. En esta misma dirección, Carrión (2001: 26-27) propone el sentido social como punto de partida metodológico para la aproximación a los centros históricos. En efecto, para el autor, el centro histórico es “una relación social e histórica cambiante, contenida en un complejo de relaciones más amplio: la ciudad”. Estas tendencias más sociales de la recuperación de los centros históricos, pareciera que solo son visibles en Colombia, apenas ahora, con la revitalización urbana del llamado “centro ampliado” de Bogotá. Por supuesto, cualquier evaluación académica al respecto todavía es prematura.

En 2010, el documento de Política económica y social Conpes 3 658 plantea de nuevo el acercamiento entre políticas de patrimonio cultural y de desarrollo urbano. El archivo constituye un cambio de visión en el hacer del Ministerio de Cultura y un acierto en sí mismo. La orientación de instrumentos hacia la financiación de vi-

vienda en centros históricos y la utilización, como política de Estado, de herramientas de planeación y gestión del suelo, ofrecidas por la ley de Desarrollo Territorial (ley 388/97), abre nuevas posibilidades a la experimentación en la gestión de estas áreas. El documento Conpes, que prioriza 16 centros históricos para la intervención del espacio público desde los criterios de la renovación urbana, se apropia de estos instrumentos porque ellos facilitan operaciones urbanas especiales en los centros históricos y permiten superar, así, la intervención esporádica del tradicional manejo predio a predio de estas áreas.

En cambio, es equívoco y sin pertinencia el planteamiento, en este mismo documento, de una confusa mixtura de políticas de renovación urbana y conservación patrimonial, que llega hasta el extremo de ampliar la aplicación de incentivos a la renovación urbana, los cuales estaban establecidos para otros sectores de la ciudad, a los centros históricos protegidos como bienes de interés cultural. Es claro que la renovación es necesaria cuando se trata de sectores con tendencia a la obsolescencia urbana; sin embargo, no puede constituir el punto de entrada a zonas que solamente reclaman una cualificación urbana. Es preocupante también la largueza en las propuestas allí contenidas acerca de las metas y plazos para la formulación y puesta en marcha de los planes de gestión de los centros históricos, que ya llevan incommensurable atraso.

En términos prácticos, este Conpes 3658 hace un diagnóstico útil para entender las debilidades institucionales y de gestión pública de los centros históricos colombianos. El documento señala que de los 44 centros históricos declarados como Patrimonio Cultural de la Nación, solamente Bogotá, Barranquilla y Cartagena de Indias cuentan con una estructura institucional encargada de la recuperación de estas áreas, aunque su competencia abarca otros sectores urbanos. En el caso de Bogotá, la institución encargada del cuidado del patrimonio arquitectónico del centro histórico era la Corporación la Candelaria, creada en 1980. Recientemente, esta institución se transformó en el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural que debe velar ahora por los diferentes patrimonios en la totalidad del territorio del Distrito Capital: una

evolución que le quitó su especificidad a la gestión del patrimonio arquitectónico del centro histórico.

Del informe de desempeño integral de municipios (2008), realizado por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) se puede concluir, en términos generales, que los municipios con centros históricos declarados presentan bajos indicadores de gestión<sup>4</sup>. En efecto, en lo referente a la capacidad administrativa, el 84% de los municipios estudiados tuvo un desempeño entre bajo y crítico. En el indicador de desempeño fiscal, el 65% de los municipios no logra pasar el nivel medio. En el índice de gestión que resume la capacidad administrativa y financiera de un municipio para concretar sus objetivos y metas programadas en el Plan de Desarrollo Local, el 65% se sitúa entre el nivel bajo y crítico. En el índice de desempeño integral, el 63% está entre el nivel medio y bajo.

Tampoco se ha logrado consolidar un sistema eficaz que permita elaborar diagnósticos certeros y líneas de base para la acción. Aunque existen instrumentos de medición de aplicación nacional, estos no coinciden con los perímetros de los centros históricos declarados. Las bases catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) no se encuentran digitalizadas, en algunos casos, o actualizadas, en otros. Respecto a la información relacionada con los procesos urbanos, sociales y económicos, como aquella que recaba el Departamento Nacional de Estadística (DANE), tampoco coincide con los perímetros de estas áreas. Esta situación en su conjunto y el escaso interés de construir un sistema de información geográfica para el patrimonio cultural, debidamente georreferenciado, deriva en dificultades en la investigación urbanística de los centros históricos colombianos.

Además, se está desaprovechando la oportunidad de articular a los fines de la recuperación de los centros históricos, otros programas provenientes de diferentes sectores. Es el caso de las políticas nacionales de vivienda o de mejoramiento integral de barrios, con capacidad de incidir en problemáticas relacionadas con la calidad de vida de quienes habitan

estos centros. Si se tiene en cuenta que el patrimonio cultural de los centros históricos es mayoritariamente residencial y que se invirtió en los municipios con centro histórico declarado, en el período 2003–2008, un 70% de su presupuesto en eventos culturales, 14% en mantenimiento de escenarios culturales, y solamente el 5% en la protección del patrimonio cultural<sup>5</sup>, cobra especial importancia la articulación de recursos varios en torno a propósitos comunes que territorialmente coincidan en los centros históricos.

Si bien este documento Conpes puede constituir un avance, la experiencia reciente en Colombia ha demostrado que la gestión de las centralidades históricas patrimonializadas, como práctica de Estado, incorpora, sin mayores análisis ni conocimiento de la historia, una arquitectura de moda que fractura el conjunto urbano.

### **Hacia una comprensión integral de las centralidades históricas en Colombia**

Este libro tiene como propósito presentar una compilación de artículos que devela la compleja relación del Estado y de la sociedad colombiana con los centros históricos y, especialmente, con las centralidades históricas. Por centralidades históricas, entendemos aquí los centros históricos reconocidos como tales, pero también los centros urbanos “tradicionales”, que aunque carezcan de elementos patrimoniales (arquitectura antigua de interés cultural, monumentalidad) constituyen hitos en la ciudad contemporánea, en sus paisajes, en sus prácticas y en sus representaciones, justamente por su importancia en la historia urbana. Ninguno de los capítulos de este libro trata de las nuevas centralidades que han surgido en las metrópolis, en sus áreas periféricas como pericentrales. Si bien el fenómeno existe en Colombia y ha cambiado profundamente los paisajes y las prácticas de la ciudades contemporáneas (Beuf, 2011), decidimos construir la unidad de este libro en torno

5 Documento Conpes 3 658, pp. 17 y 19.



a las transformaciones de las centralidades históricas. Por otra parte, tanto el enfoque de las políticas de conservación del patrimonio como el auge actual de las inversiones en los centros históricos agudizan las tensiones en estos lugares, lo que justifica la realización de un libro que explora las nuevas dinámicas urbanas, sociales, económicas y culturales de las centralidades históricas.

La primera parte del libro examina las relaciones orgánicas que se tejen a lo largo de la historia entre los centros urbanos y sus regiones. El punto de partida de ambos capítulos que la componen es que las interacciones con la región constituyen una dimensión esencial de la formación y consolidación de las centralidades históricas.

El enfoque desarrollado para el caso de Tunja por William H. Alfonso Piña apunta a identificar, a partir de un análisis morfológico, la superposición de dos lógicas de organización del espacio urbano que corresponden a dos órdenes sociales y espaciales: el orden prehispánico o muisca y el orden español, que se impuso luego de la colonización. Analiza cómo se mantienen estos dos órdenes en el territorio urbano y cómo en ciertas épocas históricas, incluyendo la contemporánea, el orden prehispánico vuelve a retomar relevancia, lo que demuestra ciertas permanencias en las relaciones espaciales de la ciudad con su región.

El segundo capítulo, a cargo de Lucía Victoria Franco, cuestiona la noción de patrimonio y la relación entre patrimonio natural y patrimonio cultural a partir del caso de Santa Cruz de Mompo. Su comprensión integral del patrimonio le permite demostrar cuán reductoras son las políticas de conservación del patrimonio de Santa Cruz de Mompo, al considerar el patrimonio como un perímetro reducido del sector antiguo y al permitir una serie de intervenciones urbanísticas que rompen el vínculo histórico de la ciudad con el río y con la región natural.

La referencia explícita del título de la segunda parte al artículo de Fernando Carrión “El centro histórico como objeto de deseo” (Carrión, 2005) tiene como propósito pensar el valor atribuido a los centros históricos como una construcción social e histórica. No siempre los centros históricos fueron objeto de deseo como bien lo demuestra Co-

lombia, en donde las centralidades históricas han sido solamente en una época reciente objeto de atención por parte de las autoridades y de la sociedad colombiana, y en algunos casos todavía de manera muy parcial.

Luis Fernando González, en su ensayo, presenta la construcción histórica de la centralidad urbana en Medellín y la conceptualización misma de “centro” construida en medio del afán de transformación. El autor evidencia cómo el patrimonio urbano no ha sido una preocupación para los medellinenses, fascinados antes y ahora con la idea del progreso.

El caso del centro de Cali constituye tal vez el ejemplo más conspicuo de “indiferencia” hacia una centralidad histórica. Una “indiferencia” que podemos destacar de los análisis de Pedro Martín Martínez Toro sobre los procesos de degradación de este centro —su pérdida de valor y el deterioro de su carácter patrimonial— y sobre la ineficiencia de las políticas públicas para “reinventar” el centro.

El artículo de Ricardo Adrián Vergara presenta una situación intermedia, la de las ciudades del Caribe colombiano, y en particular Barranquilla, que todavía conocen fuertes procesos de degradación, pero que han impulsado estos últimos años políticas de recuperación de sus áreas centrales, con algún éxito según el autor.

La tercera parte del libro presentan estudios muy precisos de los efectos de las políticas de recuperación de los centros históricos, tanto en términos normativos y de la conservación del patrimonio, como en términos económicos y de los precios del suelo.

Amparo de Urbina presenta una radiografía del centro histórico de Bogotá de 2010, teniendo como fuente principal datos extraídos del Observatorio Inmobiliario Catastral de la ciudad. Las fichas individuales de inmuebles, propias de la entidad, permiten la construcción de planos urbanos que dejan leer las tendencias actuales del sector. La autora propone una discusión sobre el impacto de la norma de conservación en los bienes de interés cultural, a la luz del estado físico actual de las estructuras patrimoniales y no patrimoniales del centro histórico de Bogotá.

Más luego, Oscar Borrero desarrolla un estudio comparativo de los comportamientos de los precios del suelo dentro de los perímetros de

los centros históricos en proceso de rehabilitación en ciudades intermedias y en ciudades pequeñas. Aporta información en cuanto a la intensidad de la valorización inmobiliaria que estos procesos generan y que logra caracterizar a nivel espacial de manera muy fina.

La cuarta parte del libro aborda las cuestiones sociales y territoriales que plantean las políticas de renovación de las centralidades históricas. Se posiciona más directamente dentro del debate acerca de la gentrificación o elitización de estos lugares. Los tres capítulos señalan la existencias de estas dinámicas, aunque con intensidades y escalas diversas según ciudades y barrios.

En su estudio sobre el centro de Santa Marta, Natalia Ospina analiza de manera detallada las principales actuaciones públicas y privadas que se dieron en el marco de la ejecución del plan de renovación. La autora muestra cómo estas diversas actuaciones fueron articuladas y produjeron importantes cambios urbanos y sociales, como la expulsión de los habitantes tradicionales y la llegada de nuevos grupos sociales, residentes y empresarios.

En la misma dirección del estudio, indagando los procesos de gentrificación, pero en el caso de Bogotá, el artículo de Alice Beuf cuestiona la posibilidad de llevar a cabo políticas de renovación de los centros históricos que sean incluyentes. Tomando como referente el Plan Zonal Centro de Bogotá, que pretende articular objetivos de competitividad urbana y de inclusión social, identifica los mecanismos utilizados para sobrepasar esta tensión.

Françoise Dureau, Marie Piron y Andrea Salas plantean la posibilidad de pensar los procesos de gentrificación de manera objetiva –y por lo tanto de caracterizar los niveles de mixtura social de los centros de las ciudades latinoamericanas– a partir del tratamiento de datos censales individuales, recolectados a escalas geográficas muy finas, a nivel de las manzanas para el caso de Bogotá. Las autoras desarrollan un análisis de la evolución del poblamiento, de las escalas e intensidades de la segregación residencial en los barrios céntricos de Bogotá entre 1973 y 1993.

La quinta parte del libro tiene como objetivo poner en evidencia la diversidad de las prácticas socioespaciales de las centralidades históricas.

Thierry Lulle y Jeffer Chaparro presentan los resultados de una encuesta sobre las prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá, que se inscribió en su momento en un proyecto más amplio, cuyo objetivo era evaluar la apropiación ciudadana de las nociones de patrimonio cultural y natural a partir dos estudios de casos, el centro histórico de La Candelaria y el humedal Córdoba. Indagar la relación de sus habitantes con el centro histórico permite pensarlo no como un objeto de conservación, sino como un revelador de dinámicas sociales, culturales, económicas, políticas y ambientales.

También, el estudio de Françoise Coupé busca entender lo que significa vivir en un centro histórico, pero desde la perspectiva de la vivienda y más precisamente, de un tipo específico de vivienda en los centros históricos: los inquilinatos. La investigación que abarca tres barrios del centro de Medellín, recoge elementos de historia urbana antes de desarrollar un enfoque integral para proponer una caracterización de las condiciones materiales de vida en los inquilinatos.

En otro campo de investigación, Elisabeth Cunin y Christian Rinaudo desarrollan un estudio antropológico de la “puesta en turismo” de los centros históricos, a partir del caso colombiano más emblemático: Cartagena de Indias. Relacionando estudios sobre la ciudad y sobre la etnicidad, proponen un análisis de la producción de un lugar en el cual las diferencias, entendidas en términos identitarios a partir de una reflexión sobre el mestizaje en esta antigua ciudad esclavista, se convierten en recursos turísticos para un consumidor ambulante.

Bernardo Pérez Salazar y Cesar Alfonso Velásquez Monroy firman el último capítulo de este libro, resaltando el incremento en el uso de prácticas predatorias en el mercado inmobiliario y de suelo urbano en el centro de Bogotá y acerca del papel cada vez más dominante de organizaciones criminales en el uso y control de dichos mecanismos, con el apoyo de redes de colusión que incluyen políticos, funcionarios de la administración y la policía.

## Bibliografía

- Beuf, Alice (2011). *Les centralités à Bogotá, entre compétitivité urbaine et équité territoriale*, thèse de doctorat de géographie, Nanterre: Université de Paris Ouest Nanterre La Défense.
- Carrión, Fernando (ed.), (2000). *El regreso a la ciudad construida*. Quito: FLACSO Ecuador.
- (2001). *Centros históricos de América Latina y El Caribe*, Quito: FLACSO Ecuador, Unesco, Ministerio de Relaciones Exteriores de Francia.
- (2005). “El centro histórico como proyecto y objeto de deseo”. *EURE (Santiago)*. Vol.31, N° 93: 89-100.
- Gutman, Margarita y Jorge Enrique Hardoy (1993). “Centros históricos de América Latina: un posible laboratorio para nuevas experiencias urbanas”. En *La gestión de la ciudad*. Varios autores. *Conferencias y ponencias invitadas al V Congreso Iberoamericano de Urbanismo*. Valencia: Generalitat Valenciana.
- (1992). *Impacto de la urbanización en los centros de Iberoamérica*, Madrid: Ediciones Mapfre.
- Lefèbvre, Henri (1968). *Le droit à la ville*. París: Anthropos.

**La centralidad urbana y su región:  
una historia compartida**

# El establecimiento de Santiago de Tunja como ciudad española en América: dinámica de dos estructuras sobre el territorio

---

William H. Alfonso P.\*

## Presentación

La ciudad de Tunja, más que un poblado indígena o un territorio, fue desde antes de la Conquista un centro simbólico, ritual y de poder para una amplia región de los Andes colombianos. Asentada en un lugar estratégico geográficamente, le ha permitido servirse de los productos y bienes ambientales de los diferentes valles productivos, como son Tenza, Duitama, Sogamoso, Samacá, Cucaita, Ubaté y la Sabana de Bogotá, entre otros, lo que a su vez le permitió articular varios territorios, con funciones de mercado y centro ceremonial.

Tunja, como centro de una amplia región, siempre contó con una alta densidad institucional de funciones y servicios. En la época prehispánica, era una de las zonas de intercambio más extensa y concurrida con dos mercados y con grandes frecuencias de visita. Se localizaban allí más de once cercados<sup>1</sup> de pequeñas sedes de cacicazgo que se con-

---

\* Arquitecto, graduado de la Universidad Nacional de Colombia, con intensificación en Diseño Arquitectónico y Aspectos Ambientales, Magíster en Teoría de la Arquitectura de la misma universidad, obtenido con Tesis Meritoria como investigación urbana. Especialista en Gestión Ambiental Urbana, UPC. Se desempeña como Profesor Facultad de Ciencia Política y Gobierno en el programa Gestión y Desarrollo Urbanos, Ekística. Universidad del Rosario. Bogotá D.C., Colombia.  
Correo electrónico: [william.alfonso@urosario.edu.co](mailto:william.alfonso@urosario.edu.co), [walfonsop@gmail.com](mailto:walfonsop@gmail.com).

1 Emplazamiento de un bohío o choza con un patio, rodeado por anillos de cercas concéntricas, de planta cuadrada o circular que se asumían por los conquistadores como santuarios.

vertirían luego en recintos funerarios y unas líneas de recorridos que atravesaban la ciudad como prolongación de caminos que tenían como origen diferentes regiones. Existían además unas zonas de vivienda y varios asentamientos cercanos que se consideraban tributarios. La alta densidad institucional y las expectativas de población por el alto tránsito de personas en estos territorios fueron los factores que más incidieron en la decisión de los conquistadores españoles para ratificar este sitio como ciudad, y para probar una nueva retícula urbana que superaba las rectilíneas y moduladas ya realizadas, y que aspiraba a ser cuadrada y cuadrículada, con una modulación de orden matemático.

En el enclave prehispánico existía una gran cantidad de sitios con valor simbólico, asociados a fuentes de agua y cercados con función ceremonial principalmente, estos fueron incorporados al nuevo trazado español como preexistencias, buscando además aprovechar este valor para determinar la implantación de edificios públicos como conventos, templos, hospitales, entre otros, con el fin de posibilitar la continuidad de la nueva fundación y la tradición de uso del territorio por los primeros pobladores.

En el proceso de primera repartición del territorio y las posteriores etapas de colonización se utilizaron diferentes estrategias para ir acomodando el modelo de ciudad a la dinámica de usos del territorio por los *naturales*<sup>2</sup>, mestizos y nuevos pobladores. Después de la Independencia y una vez instaurada la República, esta estructura de equipamientos y espacio público permitió el funcionamiento del nuevo orden: las parroquias promovieron su crecimiento y se buscó estar a la altura de ciudades como Santa Fe, Popayán y Cartagena, por ser enclave educativo y promover las letras, los periódicos, las academias y algo de industria.

A inicios del siglo XX y con el tema de las celebraciones de los centenarios, se inicia un proceso de ensanche para nuevos equipamientos, parques y espacios públicos en la periferia del centro tradicional, aprovechando el suelo público aún disponible. La mayoría de los predios que tenían un uso o una función específica por los habitantes prehispá-

2 “Naturales” o “de la tierra” por tener el color de esta; es la manera en que se refieren los cronistas a los pobladores prehispánicos, los nativos. N.A.



nicos fueron dejados como terrenos comunes, y los que mantuvieron su carácter público fueron utilizados para la localización de conjuntos dotacionales, equipamientos o para programas oficiales: Barrio Popular, Batallón Bolívar, Plaza de Ferias, Hospital regional San Rafael, Centro de Salud Parque Santander, Plaza de Mercado Vieja (lote para Centro Administrativo), Colegio Normal y Universidad Pedagógica, Parque Industrial, Fuente Grande (aprovisionamiento de agua), Valle del Río Chulo (Hidalgo, 2008). Así, se comienza a promover la vivienda y se cambia la lógica del área central caracterizada como sitio de prestación de servicios urbanos básicos, pero sobre todo de comercio, transformando la dinámica y sentido del conjunto urbano.

La magnitud de la población y la construcción de gran infraestructura como vías perimetrales y luego dobles calzadas, tanques, grandes equipamientos y extensas zonas de vivienda, van a cambiar la dinámica de la ciudad y alterar la dinámica regional, con mayor rapidez después de la Constitución Nacional de 1991 que empoderó a los municipios. Este centro histórico se mantuvo como área central, debido a la implantación de un modelo de ciudad y a una estrategia que se acomodó a la lógica de ocupación del territorio varias veces en el tiempo, para mantener ese “orden”. Sin embargo, este proceso de ajuste se abandona después de las intervenciones del plan regulador. En este capítulo, se hace referencia a “dos estructuras” que prevalecen en el “establecimiento de la ciudad española”, buscando evidenciar la doble estructura que subyace al territorio de la antigua ciudad de Tunja, reconociendo a partir del análisis de elementos tanto físicos como vivenciales, que el génesis de la fundación española y gran parte de las intervenciones que sustentan el proceso de establecimiento del orden europeo colonial “tejieron” la ciudad aprovechando preexistencias indígenas. Esta condición potenció la implantación y el efecto de los conjuntos edilicios institucionales, necesarios no solamente para establecer la administración del territorio, sino para la transformación de las estructuras de poder.

Esta revisión se apoya sobre la noción de *establecimiento* como hecho generador de las intervenciones que construyen la ciudad, en tres modalidades que denotan también estrategias de intervención sobre el territorio

que son: fundar, renovar y restablecer, entendidos como conceptos que se refieren a intencionalidades ligadas a distintas formas de dominio del territorio (Alfonso: 1999). La metodología propuesta permite hacer un seguimiento al fenómeno del *establecer*, en sus diversas manifestaciones.

La primera, fundación o institución, es el emplazamiento sobre el territorio prehispánico de una traza y edificios institucionales, referidos a las órdenes religiosas y al poder civil dependiente de la Corona. La segunda, renovación, es el reemplazo temprano de muchos de los edificios por otros nuevos para aprovechar mejor la estructura de la ciudad española. Y la tercera, restablecimiento, es del orden español, por medio de la construcción de nuevos edificios y la adecuación de algunos existentes buscando mantener el orden.

Con estos conceptos se logra capturar las posibles visiones detrás de las formas de intervención, que a su vez son respuesta a variaciones del contexto físico y social de cada época objeto de estudio. Bajo esta perspectiva, el registro de la aparición, transformación y relación entre los elementos representativos y estructurantes del tejido urbano, que fundamentalmente corresponden a las intervenciones edilicias de carácter institucional y de interés público, permite evidenciar las coincidencias entre las estructuras territoriales prehispánicas y la estructura urbana de la ciudad en fases posteriores.

El seguimiento a las intervenciones físicas en la ciudad en los diferentes periodos, permitió establecer aquellas *acciones estratégicas* (Habermas: 1981) que han dado mayor visibilidad a un orden con respecto al otro y representatividad de acuerdo a los valores legítimos de la sociedad o de los grupos de poder que intervienen la ciudad, logrando reconocer las intervenciones que han causado ruptura —si es que esta se presenta— y estableciendo aquellos fenómenos que han correspondido a los patrones cíclicos de constitución de ciudad cuando prevalece un orden determinado.

La revisión se centra en el período comprendido entre la llegada de los españoles al territorio prehispánico muisca de los zaques<sup>3</sup> y finales

---

3 El territorio muisca estaba organizado regionalmente en cacicazgos: La región de la Sabana de Bogotá, los Bacates a cargo de los zipas, la región de Tunja y Ramiriquí a cargo de de los zaques.

del siglo XX, momento en el que comienza una transformación de estructuras y edificios representativos de la ciudad hasta que el orden mantenido por mucho tiempo desvaneció.

El conjunto de intervenciones realizadas para la celebración del cuarto centenario de fundación y las planteadas por el plan de desarrollo 1957-1985, permitió verificar condiciones más recientes de la evolución de Tunja. Para ello se utilizaron diversos documentos, haciendo énfasis en información acerca de la conformación física de edificios y en las referencias de uso dentro de los mismos, que apunta a verificar la continuidad en las trazas de la conformación espacial de la ciudad de Tunja a partir de los dos órdenes (español y prehispánico) que se han superpuesto a través del tiempo, alternando entre sí períodos de mayor visibilidad sobre la estructura territorial.

Por medio de la presentación general de la evolución de los edificios institucionales representativos, se adelantó esta reflexión sobre las recientes intervenciones físicas en Tunja, resaltando las permanencias en recorridos y sitios de convergencia que aún se conservan en la ciudad gracias a la dinámica regional ya disminuida y a una generación que se niega a abandonar la manera “tradicional” de usar los espacios.

Este texto aborda la evolución de esta área central a partir de los análisis realizados anteriormente por el autor, basado en un seguimiento histórico y morfológico<sup>4</sup> a la configuración de la ciudad, su evolución y tendencias de crecimiento. Se ha buscado explicar las intenciones de fundación e implantación como la forma de articular el encuentro de dos órdenes que han estado en un proceso continuo de integración en la constitución de la estructura urbana de Tunja. En la primera parte se presenta una síntesis de la caracterización del lugar prehispánico, el seguimiento a la implantación de la ciudad española y su paso por la época de la República hasta mediados del siglo XX. Luego, se hacen algunas consideraciones para el debate sobre el proceso de expansión actual de la ciudad hacia el norte y sobre aquellos aspectos que inciden

4 El análisis morfológico se realiza de modo general para la estructura de la ciudad, teniendo en cuenta la clasificación realizada por Jaime Salcedo. Los demás enfoques formales son indagaciones del autor.

en la pérdida de densidad y funciones del área central. Finalmente, se presentan unos posibles escenarios a futuro y unas conclusiones.

La revisión no es lineal como tal sino muestra algún efecto cíclico de larga duración en el seguimiento a la génesis de la ciudad española y su constante “ajuste”, el cual da cuenta de las transformaciones que se han presentado en la ciudad, de las actuales mutaciones que acaban con la función de área central, pero que a la luz de un tiempo mayor pueden solo estar evidenciando la resiliencia del orden prehispánico sobre el territorio.

### **Perspectiva histórica del área central regional de Tunja: una estrategia de ciudad a lo largo de los diferentes períodos**

*Este Nuevo Reino de Granada se divide en dos partes o dos provincias. La una se llama de Bogotá, la otra de Tunja, y así se llaman los señores della del apellido de la tierra. Cada uno destos dos señores son poderosísimos de grandes señores y caciques que les son sujetos a cada uno de ellos. (Epítome, 1547:287-288; Oviedo, 1548, 107, 118, 125)<sup>5</sup> (Londoño: 2005)*

El seguimiento al proceso de configuración de la ciudad de Tunja permite ver cómo a través de los períodos de la Colonia y luego de la República, ha habido una estrategia de la ciudad para conservar su papel como área central.

---

5 El licenciado Gonzalo Jiménez de Quesada, comandante en 1536 de los primeros europeos que llegaron al altiplano habitado por los muiscas en el centro de la actual Colombia, consideró evidente que en lo político este territorio se dividía en dos unidades: una, al sur, al mando del Zipa de Bogotá, y otra gobernada por el Zaque de Tunja, al norte. Citado en Londoño Laverde, Eduardo. *Guerras y fronteras: los límites territoriales del dominio prehispánico de Tunja*. Museo del oro. Banco de la República. Bogotá. 2005

*Conquista española: primera y segunda colonización*

Tunja es una de las primeras fundaciones españolas en Colombia debido a su carácter de centro de región desde la era precolombina. Recientes exploraciones arqueológicas han demostrado evidencias del poblamiento desde hace más de veinte siglos, lo que la sitúa como uno de los asentamientos más antiguos de América con gran importancia como lugar ceremonial, mercado y centro de región.

Esta condición de larga ocupación en el tiempo y un ámbito espacial que incluía varias regiones articuladas, conducen a considerar a Tunja como un asentamiento de gran densidad y complejidad. Existe una gran región al oriente de Boyacá y Cundinamarca que funciona como una red de poblados, entendidos estos como núcleos de construcciones dispersas a su alrededor:

Como era este valle [Tunja] el centro de los estados del Tunja, puso en el su silla para repartir igualmente la influencia del dominio en sus vasallos. Cíenla dos colinas rasas, una a la parte de Oriente, donde habitan los Chibataes, Soracaes y otras naciones que se extienden hasta la cordillera que divide los llanos de San Juan de lo que al presente se llama Nuevo Reino; la otra a Occidente, llamada la Loma de los Ahorcados o cuesta de la Laguna, por el valle que tiene a las espaldas, de tierras llanas y fértiles de carne y semillas, donde hay un grande lago y en que habitan las naciones de los Tibaquiraes, Soras, Cucaitas, Sasas, Furaquiras y otras que por el mismo rumbo confinaban con las tierras de los caciques de Sáchica y de Tinjacá, señores libres y de la provincia donde está fundada la Villa de Leyva. Al sur de las dos colinas, cinco leguas distante, tenía su estado el cacique de Turmequé, señor poderoso y sujeto al Tunja y de quien más confiaba, por tener a su cargo la plaza de armas y frontera de los Bogotae; y aunque todas aquellas tierras son ásperas y dobladas, por ser tan fértiles las ocupaban muchas naciones, como son los Boyacaes, Icabucos, Tibanaes, Tenzas y Garagoas; y al Norte era señor de los Motabitas, Sota[qu]yraes, Tutas y otros muchos, hasta confinar con el Tundama, señor absoluto y poderoso (Piedrahita, [1666] 1973: 1: 102; ver Castellanos, [1601] 441) Citado en Londoño: 2005).

Esta red de poblados, algunos habitados la mayor parte del año, tiene núcleos jerarquizados, nodos con alguna función urbana especializada, como el mercado en los cruces de caminos y centros ceremoniales. Estos últimos son escenarios con función simbólica para la escenificación de rituales, que según sus valores cosmogónicos se localizaron generalmente cerca de los páramos, valles con lagunas, cerros miradores, entre otros<sup>6</sup> y a los cuales asistían los pobladores siguiendo una liturgia y unos recorridos procesionales llamados “romería”.

En el estudio morfológico realizado a la traza de la ciudad hispana y sus límites inmediatos (Alfonso, 1999)<sup>7</sup>, se pudo reconocer la importancia de ciertas regiones de paso, senderos, recorridos, líneas de desplazamiento, entre otros, en el trazado de una red de vías o caminos prehispánicos de importancia regional, los cuales se aprovecharon por la misión conquistadora. Muestran capacidad de convergencia y perviven como vías vehiculares, carreteras y en algunos casos corresponden al trazado de la autopista o de los ensanches viales.

Tanto la historiografía como las crónicas y documentos de la época colonial coinciden en otorgar una particular importancia al asentamiento indígena de Tunja. A la llegada de los españoles, en el asentamiento indígena de Tunja existían cuando menos diez cercados y dos lugares de mercado referenciados en crónicas y documentos. (Pradilla, 2005)<sup>8</sup>.

- 
- 6 Hunza o Tunja designa este territorio que tiene dos centros: Ramiriquí y Tunja, que responden de alguna manera a la localización de la red de poblados y su red de caminos.
  - 7 El análisis morfológico del centro tradicional de Tunja muestra una estructura consolidada mediante la convergencia de dos estructuras y la intención ordenacentista de la colonización española.
  - 8 El Equipo de Arqueología de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia (EA) ha podido constatar la presencia de vestigios antiguos, al oriente, en los predios que hoy ocupa el Batallón Bolívar en inmediaciones del fallido proyecto del aeropuerto de la ciudad y en los potreros próximos al actual barrio Los Muiscas; al occidente, en los terrenos que hoy pertenecen a los barrios La Fuente, La Calleja y Trigales y en la parte norte de la ladera de la Loma de San Lázaro; dentro de la ciudad, en el actual barrio de Los Rosales, en el de Santa Lucía, en el lugar donde hoy se levanta el hospital de San Rafael —nuevo hospital—, en el que ocupa el Claustro de San Agustín y, finalmente, en predios de la Universidad. Pradilla, Op. Cit.

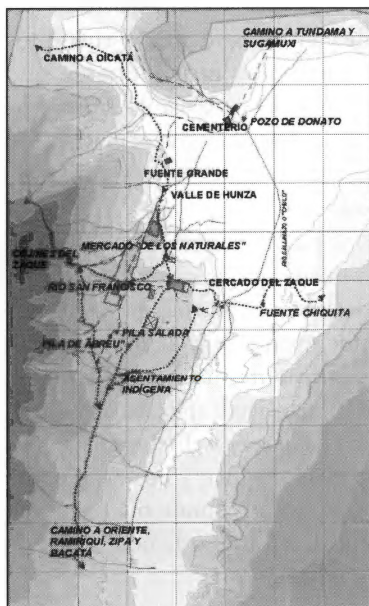
Otros recorridos se absorbieron más tarde, al ser incorporado a la ciudad española en crecimiento mediante el sistema de administración del territorio a través de las parroquias (Rama, 1981). Aparte de ser centro ceremonial con gran cantidad de cercados indígnas<sup>9</sup> y rutas procesionales, Tunja al momento de la Conquista es un importante sitio de mercado: antes de la llegada de los españoles, gozaba de tanta legitimidad el mercado que se realizaba cada cuatro días, frecuencia que se mantuvo aún cuando se trasladó a la Plaza Mayor con el propósito de dar legitimidad a la recién fundada ciudad.

Con excepción de la Plaza Mayor, se puede constatar que la estrategia española de la cuadrícula<sup>10</sup> como estructura de ciudad incorporó en su trazado cada una de las preexistencias indígenas para el establecimiento de conjuntos edilicios (muchos de carácter institucional) aprovechando la gran convergencia de pobladores nativos de la región a esos puntos de la ciudad. El orden de la cuadrícula aplicaba a la forma misma de la ciudad, formas cuadradas o cuadrilongas. Incluso los ejidos y algunas de las estancias se trazaron de forma regular y en varias oportunidades se ajustó la traza en aquellos puntos en donde fue necesario (ver Gráfico 2). Una vez trazada la ciudad, se ordenó la ocupación de los predios mediante una construcción básica.

9 Emplazamiento de un bohío o choza con un patio, rodeado por anillos de cercas concéntricas, de planta cuadrada o circular que se asumían por los conquistadores como santuarios.

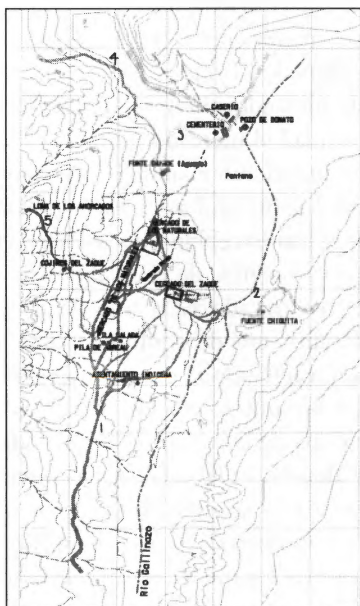
10 Traza regular, y la ubicación de la iglesia en la manzana que daba al “levante” con la fachada corta hacia la plaza. (Salcedo, 1996).

Gráfico 1  
Preexistencias y sitios  
prehispánicos



Fuente: Autor.

Gráfico 2  
Recorridos, sitios prehispánicos  
y traza española



La mayoría de los predios que tenían un uso o una función específica por los habitantes y visitantes prehispánicos, como el Mercado Viejo de los Naturales hacia el noroccidente, marcaron grandes vacíos en la ciudad y se mantuvieron como terrenos comunes en la nueva ciudad hispana. Aún hoy se puede apreciar este “trazado de lo público” que corresponde a predios utilizados para equipamientos, edificios institucionales, vacíos urbanos, cercanos a los cercados y al valle inundable, predios que alojaron los diferentes equipamientos a lo largo de las distintas épocas<sup>11</sup>.

11 Plaza de Ferias, hospital regional San Rafael, Centro de Salud, Parque Santander, Plaza de Mercado Vieja, Lote para Centro Administrativo, Colegio Normal, Universidad Pedagógica, Parque Industrial, Fuente Grande, Aprovechamiento de agua, Valle del Río Chulo, Barrio Popular, Batallón Bolívar, entre otros.



Desde la época prehispánica, varios usos perduran hasta hoy en la ciudad debido a la incorporación de los sitios adoratorios relacionados con fiestas prehispánicas que los españoles lograron establecer como católicas; por ejemplo, la Vista a San Lázaro. Esta fiesta se celebra el primer domingo de septiembre y el 24 de diciembre, y recoge la costumbre de visitar al santuario “Los Cojines del Zaque”<sup>12</sup>. Esta tradición se ha resistido a desaparecer por ser la más “regional” de las romerías. Las fiestas de San Laureano, también de origen prehispánico, son ligadas al asentamiento indígena ahora asimilado a la ciudad española, lo cual le confirió una manifestación parroquial especial, antecedida por caravanas y “vísperas” ampliamente esperadas por toda la ciudad. Las fiestas del Señor de la Columna, que se organizan en la parroquia de las Nieves, hacen referencia al sitio que antes correspondían a los cercados del Zaque, con caravana y vísperas muy concurridas, que convergen en el sector de la Nieves y de San Agustín. Finalmente, la Fiesta del Topo, de más reciente origen, recoge otra de las romerías que se dirigían a los Cojines de Zaque desde el Oriente. Esta se integró con la Fiesta de la Señora de los Milagros, la cual es igualmente muy famosa por sus caravanas y por su concurrencia, además afecta a un amplio sector de la ciudad, que incluye la zona de influencia de la Plaza de Mercado vieja. Estos peregrinos, o romeros, son llamados “promeseros” por su misión de visitar el destino, y pedir alguna gracia o deseo y dejar ofrendas como pago. Las grandes procesiones se llamaron entonces romerías (Ocampo: 1997).

En la investigación del proceso de consolidación de la ciudad se hizo un seguimiento a la estrategia administrativa en la implantación y consolidación de conventos que tenían múltiples funciones y se articulaban a los recorridos en el espacio público y a una comunidad que luego ayudaría a constituir las parroquias. Lo anterior, teniendo en cuenta que los conven-

12 También llamado Cojines del Diablo conformado por dos grandes monolitos en forma de cojín a un costado del cerro de San Lázaro en el occidente de la ciudad, donde se celebraba una ceremonia procesional en la época prehispánica. Las procesiones pasaban por los diferentes cercados, especialmente por el cacique de Hunza, también llamado Zaque.

tos se destacan como los edificios que congregan diferentes actividades colectivas, no solo por su accesibilidad y conexión con la ciudad sino por la cantidad de funciones que han desempeñado como hospitales para indígenas, colegios para la capacitación de los jóvenes, y que luego fueron cuarteles, oficinas, cárceles, museos, entre otros.

Se ensayaron estrategias de renovación urbana, de rehabilitación de grandes casas (como es el caso de Santa Clara la Real y Santo Domingo), de habilitación e implantación tardía de conventos en aquellos asentamientos de población indígena que estaban asumiendo funciones o usos no permitidos como la hechicería, por lo cual se fundó el convento y la plaza conventual de la Virgen de los Milagros o Virgen del Topo. El convento de San Agustín, que acogía el cercado, fue sede de los franciscanos, dominicos y agustinos que se fueron localizando cerca de la zona de influencia de la Plaza Mayor. Se pudo establecer que los conventos se trasladaron y cambiaron de estrategia de implantación varias veces para acomodarse a la dinámica urbana.

Después de la primera época de Conquista, los recorridos se seguirían marcando con comercios orientados a las necesidades de una clase social ahora más identificada con los campesinos: tiendas, talleres, depósitos de mercancías y por encima de todo el sistema de transporte que se organiza desde las veredas, en condiciones muy similares a las primeras caravanas, que aún se mantienen hoy en día. Un nuevo proceso de *instauración* se verifica en la llamada época de la República, después de la independencia de España, debido al nuevo orden social y económico, que incidió especialmente en el reordenamiento institucional, el cambio de visión política, la pérdida de representatividad de la Iglesia, el fortalecimiento de las unidades del ejército y de la policía, y por una estructura administrativa que requería de unos conjuntos edilicios nuevos, entre otros.

Con el advenimiento de la Independencia, promovido por los intereses de las familias criollas que hacía mucho habían dejado de tener intereses en España y ahora debían vivir de sus tierras y propiedades heredadas, se cambió a un sistema centralizado de manejo de los recursos. Mientras tanto, la nueva estructura administrativa y de gobierno

tuvo que acomodarse en los edificios existentes, en los conventos y grandes casas que algunos próceres de la Independencia que habían heredado a la nueva República. Por esto no se verifica un cambio ni en la estructura ni en la conformación de los edificios de la ciudad. Comparada con la dinámica que vivían las grandes capitales, Tunja se volvió a percibir como una ciudad aburrida y abandonada<sup>13</sup>.

### *Transición a la modernidad*

En este seguimiento al proceso de transformación urbana de Tunja a partir del siglo XX, se hace un análisis de las intervenciones que incidieron en los cambios que contribuyeron a la cualificación del área central de alguna forma.

La propuesta moderna convenció a la generación de primera mitad de siglo XX en Tunja para transformar el escenario de la ciudad, no tanto por una necesidad manifiesta, como por su apuesta estética que prometía despertar a la ciudad de un supuesto letargo.

### **Primer centenario de la Independencia y cuarto centenario de la fundación de la ciudad: las tradiciones aún no se han ido y la modernidad no acaba de llegar**

A comienzos del siglo XX, las normas higienistas y el estilo francés ya probado en Santa Fe de Bogotá promueven las primeras transformaciones para modernizar la ciudad, la cual mantiene hasta entonces su morfología y sus edificios principales. Una gran cantidad de nuevas ins-

---

13 En 1861 se decretó la extinción de las comunidades religiosas, siendo afectada Tunja. Fueron desterradas las órdenes de las clarisas, las concepcionistas, los agustinos, los dominicos, los franciscanos y los jesuitas. Sus propiedades fueron destinados para usos oficiales. El convento de los agustinos se destinó para el panóptico o cárcel principal; el convento de las clarisas se destinó para el hospital; el convento de San Francisco fue destinado para el Batallón Bolívar; y en el convento de los dominicos se instaló la policía (que permanece actualmente).

tituciones requiere de sedes que en un comienzo funcionan en edificios adecuados como los conventos<sup>14</sup>, aprovechando con éxito su localización y tamaño, así como la presencia de espacio público articulando los recorridos, primero prehispánicos, luego hispanos y ahora los recorridos de los habitantes y visitantes en la nueva dinámica de la ciudad. La gran explosión demográfica a finales del siglo XIX y comienzos del XX trajo nuevos elementos de congestión al sector de la Plaza de Mercado (Plaza Mayor, luego Plaza Suárez Rendón, luego Plaza de Bolívar). La gran cantidad de campesinos, con sus racionalidades de circulación y uso del espacio característicos, convertían al centro de la ciudad en un lugar intransitable. Numerosas cabalgaduras y carruajes obstruían el paso, la venta indiscriminada de mercancías por las calles aledañas y la congestión en los almacenes de abarrotes hacían de la ciudad algo imposible los martes y los viernes. Cuando llegaron los automóviles y los camiones de carga y de pasajeros la situación se tornó inmanejable.

Uno de los aciertos administrativos adelantado por el gobierno de la ciudad a comienzos de siglo fue la construcción de una plaza de mercado para poder terminar con el desorden y el aspecto desarreglado que quedaba en la Plaza Mayor después de un día de mercado. Para 1916, la nueva plaza iniciada una década antes ya estaba terminada. Este es un ejemplo de implantación (reimplantación) aprovechando el lugar del “mercado viejo” en la zona de arrabales, un lugar de intercambio prehispánico que se desarrolló a partir de una fuente de agua cercana para su mantenimiento y que era surcado con recorridos regionales de romería<sup>15</sup>. El edificio realizado con una gran exaltación formal (estilo clásico) le confirió a la plaza de mercado una imagen institucional fuerte,

---

14 El encuentro de las dos estructuras (la prehispánica y la hispánica) se va a verificar en la estructura del espacio público y va a estar articulado por unos centros que generalmente correspondieron a los edificios, iglesias, conventos ermitas y espacios urbanos como plazas menores, etc., que a través del tiempo han permanecido y se reconocen como institucionales; huellas, evidencias sobre las cuales se organizan nuevos procesos colectivos para el establecimiento continuo de la ciudad. Una mayor tensión se presenta especialmente en los bordes de la ciudad española.

15 Las crónicas hablan de este mercado como el “mercado de los naturales de la tierra” para referirse a los habitantes de este lugar, antes de la conquista hispana.

umentando la legitimidad del lugar de mercado, de la ciudad y la administración de la ciudad. A este uso principal se integrarían otros, como el terminal de transportes interurbano que aprovecharía el gran camino periférico que se había ido consolidando mediante los recorridos de las personas que se trasladaban hacia el Alto de San Lázaro<sup>16</sup>.

La nueva Plaza de Mercado reproducía la lógica de concentración de equipamientos y actividades, y beneficiaba de los recorridos urbanos de esta hacia la Plaza Mayor y viceversa por la conocida Calle 20. A mediados de los años veinte, en la esquina noroccidental de la manzana del Convento de Santo Domingo se desarrolló el edificio de las comunicaciones o de Teléfonos, en un estilo más *art nouveau* que moderno, el cual marcaba una nueva época. Como este, otros edificios dedicados a industrias y muchas de las casas de los arrabales que se renovaron, tomaron las referencias formales de las fachadas de los nuevos edificios para repetirlas, como un sinónimo de modernidad.

Esta misma Calle 20 hacia el oriente es el eje que une la Plaza Mayor con la Plaza de Mercado y en ella, se van a localizar las principales actividades, empezando por la Gobernación en el convento de Santo Domingo con los juzgados y la imprenta. Siguiendo hacia la plaza, aparecía la llamada Calle de los Bancos: una calle que ha sido objeto de numerosas intervenciones. Finalmente, se llega a la Plaza Mayor, en donde los nuevos poderes y el comercio ya consolidado se mantienen de acuerdo a la estructura que se había generado cuando funcionaba allí la Plaza de Mercado.

Para la celebración de dos importantes fechas para el país y la ciudad, los gobiernos Nacional, Departamental y Municipal, con ayuda del sector privado, prepararon un conjunto de obras públicas que

16 Inicialmente construido su pabellón central, la plaza tuvo que ser ampliada aprovechando el Centenario de 1939, para poder agregar unas galerías adicionales, terminar su cúpula central y organizar unos locales para la venta formal de insumos agrícolas. De igual manera y en la misma época se construyó la Plaza de Ferias y Matadero, la cual se localizó en el “mercado de los Naturales” (el otro) más al norte, en la parroquia de Las Nieves. Este contaba con una confluencia de caminos que conectaban naturalmente con los otros sectores de mercado, los sitios de llegada desde los municipios vecinos y los sitios de celebración de las fiestas anuales.

comprendían edificios institucionales nuevos en la ciudad tradicional y otros en la periferia. Estas intervenciones en la ciudad, algunas por iniciativas privadas, se verían apoyadas por la celebración de los centenarios de la fundación de la ciudad, de la Independencia y de otros actos conmemorativos. Se aprovechó el pago al país por la indemnización de Panamá para transformar edificios representativos como la Alcaldía, la Gobernación, el Batallón y el hospital.

Por otra parte, se adelantaron como obras de infraestructura, tanques de acueducto, vías como la Avenida oriental, proyectos de vivienda para empleados como el barrio popular, etc., lo cual en conjunto se identifica como el “primer ensanche” y modernización de la ciudad en 1939. Esta fue una de las intervenciones más importantes y, aunque de gran magnitud por sacar los equipamientos del centro de la ciudad, se mantuvo la dinámica del área central.

Los predios vacíos que se podían ocupar con los nuevos equipamientos seguían estratégicamente ubicados para la dinámica de la ciudad y la lógica de recorridos vigentes desde la región. Se destaca el recorrido que venía desde el sur oriente que se incorporó a la traza hispana en la que hoy se conoce como la Carrera Séptima, la calle que conduce a Santa Clara, que se mantuvo hasta hace poco<sup>17</sup> como vía tradicional de desplazamiento. Sobre este eje, localizado a dos cuadras de la Plaza Mayor se llegaba desde el sur y sur oriente. Al extremo sur, se localizó un terminal de pasajeros del tren, frente al cual se construiría el terminal de transporte interurbano en los años sesenta. La instauración en el siglo XIX del Cementerio Central al extremo norte de este eje reforzaría aún más este recorrido por la convergencia de usos regionales de mayor frecuencia a la ciudad: el cementerio.

En el cruce del camino que venía de oriente con esa calle se implanta el Hospital San Rafael en 1938 a espaldas del convento de San Agustín en un gran solar que se mantuvo desde la Colonia y al cual

---

17 Lo cual coincide con la llegada de varios de los caminos regionales, luego, lugar de vista por la ermita de Santa Clara y más recientemente, es alimentada por el terminal de transporte y el camino al cementerio central. Nota del Autor, con base en trabajo de campo, 1999.

afluían gran cantidad de recorridos, tanto de los municipios de oriente como del Sur, puesto que por allí se llegaba al cercado del Zaque, este quedó incluido en el predio del convento de San Agustín.

En el período que conocemos como primer “ensanche”, que hace referencia a la construcción de nuevas sedes para equipamientos fuera del área central de Tunja, se asume un nuevo proceso de “establecimiento” de ciudad, nuevos nodos de servicios que van a atraer dinámica urbana. Los predios utilizados para estos nuevos equipamientos son los suelos que la ciudad dejó como públicos en los sectores pericentrales y periféricos servidos por los mismos caminos de desplazamiento de origen prehispánico, y cerca zonas de mercado, como el caso del Hospital San Rafael, el Batallón Bolívar, las estaciones de tren, la Plaza de mercado y la Plaza de Ferias, por lo cual se integraron fácilmente a la estructura de la ciudad central y tuvieron mucho éxito. En otras palabras, estos equipamientos fueron asimilados a la estructura urbana hispana con facilidad, incorporados a partir de su uso intensivo y validados por él mismo como espacios de convergencia de recorridos, espacios públicos, equipamientos y actividades productivas. La condición de encontrarse “fuera de la ciudad” sobre trazas de recorridos existentes permite a estas intervenciones del primer “ensanche” moderno, constituir una red de equipamiento complementaria a la centralidad hispana.

El establecimiento del “orden” moderno contribuyó a restablecer el orden prehispánico en el territorio. Entre los primeros equipamientos que se sacaron del orden español de la ciudad tenemos la Plaza de Mercado, que pasó de funcionar en la Plaza mayor al antiguo solar del “Mercado de los Naturales”, función principal de la ciudad que se restableció no como orden español, sino como orden prehispánico latente, que una vez recuperado, mostró todo su potencial articulador por el gran desarrollo que generó en su entorno inmediato y en la ciudad.

Esta refuncionalización del mercado promovió la construcción de nuevos edificios e intervenciones de adecuación a los existentes, para los emergentes usos institucionales, tales como oficinas de correo, telégrafo, teléfonos, nuevos sitios de mercadeo especializado, dependencias de la Gobernación y del Municipio, entre otras.

Para las intervenciones de la primera modernización cerca a 1939, se aprovechó la misma estructura de la ciudad hispana que había incorporado las preexistencias indígenas. Se consolidaron y construyeron nuevos edificios articulados al espacio público y que correspondieron con la red de recorridos urbanos muy consolidada y que se mantuvo concurrida hasta finales de los años ochenta, lo que permitió adaptar los edificios institucionales existentes para los nuevos equipamientos.

A la luz de estas consideraciones, se encuentra que el efecto de las intervenciones del primer ensanche, aunque implican la relocalización de equipamientos, confirma la fuerza de la estructura de funcionamiento de la ciudad y gracias a que no alteraron significativamente estas redes de recorridos, le permiten seguir evolucionando sin rupturas<sup>18</sup>.

Paulatinamente, la influencia del llamado estilo internacional y la gran cantidad de “gestores”, ahora no solo municipales sino departamentales y nacionales, comenzarían a promover la construcción de modernos edificios para las nacientes instituciones. Con la llegada de la dictadura militar en 1953, al igual que muchos de los municipios de Boyacá, Tunja es sometido a un plan de modernización, especialmente con la formulación del Plan Regulador en 1958, que le costó perder parte importante de sus principales rasgos territoriales y de la conformación edilicia patrimonial.

Esta profusión de proyectos comienza a cambiar la fisionomía misma de la ciudad: el proceso de implantación del modelo de ciudad moderno va a promover el reemplazo de casas tradicionales por “modernos e higiénicos” edificios en las afueras. Se transforma la escala de la Plaza Mayor y el traslado de la Plaza de Mercado a su vez genera nuevos cambios de uso.

Sería a partir de los años cincuenta del siglo XX cuando, movidos por el imaginario de la transformación forzada de Bogotá y otros centros

---

18 La fusión de los dos órdenes, que durante cuatro siglos configuran la ciudad, se manifiesta en este período como sistema dinámico que asimila a los viejos recorridos que unieron equipamiento religioso español y que sirvieron también para conectar los usos introducidos por los criollos con los nuevos equipamientos que se estaban generando en el siglo XX. La permanencia de canales físicos y de comunicación humana hicieron posible mantener como unidad viva a la ciudad cuatro veces centenaria.



históricos, que se inicia un nuevo proceso de modernización sustentado en un Plan Regulador que busca mantener solo algunos edificios y crear nuevos centros cívicos. Este plan promovió la mayor transformación de la ciudad, con un efecto que se manifiesta en una crisis a su función regional, sin intentos claros de integrar la teoría y la práctica.

La convergencia de tantas actividades mantenía a los alrededores de las plazas como lugares atestados, llenos de carruajes cargados de mercado y en unas condiciones que, comparadas con los logros modernos y el ordenamiento higiénico que se presentaban en otras ciudades como Bogotá y Medellín, se declararon perturbadoras del orden civil.

Los nuevos planes reguladores, entre los cuales se encuentra el elaborado para Tunja en 1957, siguieron la lógica moderna de la creación de pequeñas unidades dentro de la ciudad, en los centros cívicos. Este Plan Piloto propondría la desconcentración del gran mercado en unos mercados menores dedicados a atender las demandas de conglomerados comunitarios.

Respuestas como la del Plan Piloto para Tunja 1957-1985 obedecían a paradigmas para una dinámica y una escala diferentes y llegaron a proponer cambios estructurales, los cuales incidieron en el cambio de canales físicos y recorridos. De esta manera, se reconfiguró la estructura consolidada, dejando a mitad de camino entre la destrucción de la ciudad tradicional y una modernización no probada.

El impacto de las intervenciones del Plan Piloto para Tunja 1957-1985 se puede analizar en los muchos aspectos que alteraron el sistema dinámico de la ciudad, especialmente el orden español del trazado original —una de las primeras cuadrículas moduladas (Salcedo, 1994)— y todas las estrategias que se llevaron a cabo para mantenerlo. Se predispone el territorio a un nuevo orden que no se logra ajustar al postulado racional del orden moderno y, por el contrario, promueve nuevos asentamientos con patrones informales de ocupación que recuerdan el orden prehispánico.

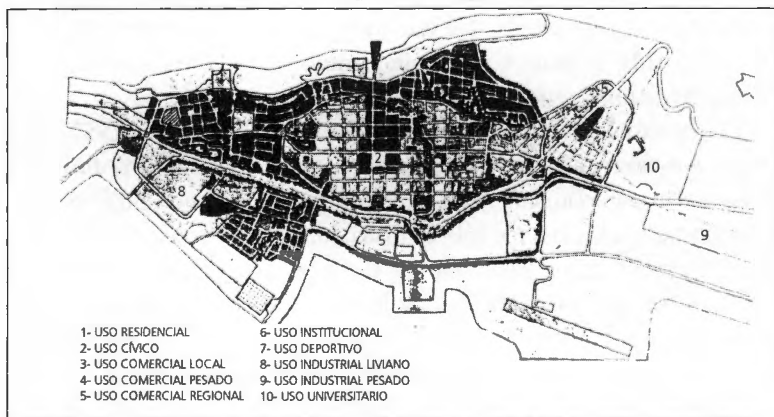
En este plan, se calificó a la plaza de mercado “como insuficiente, peligrosa e inadecuada, además por ser de tipo antiguo”<sup>19</sup>. Revisando el

19 Informe final del Plan p: 43.

crecimiento de la ciudad que se había dado en forma lineal, por lo cual estaba tomando forma alargada, se propuso dividirla en cuatro distritos, cada uno con un mercado, un centro cívico, un centro comunal, centros vecinales y servicios: Zona 1 Sur, Zona 2 Centro, Zona 3 Centro Norte (de uso institucional) y Zona 4 Norte (con uso de vivienda universitaria y vivienda de altos recursos).

Todo el Plan Piloto estaba dirigido al “ordenamiento” físico mediante proyectos que apuntaban a establecer un nuevo orden, a “fundar”, a instituir una ciudad que debía seguir el curso de la modernización de las grandes capitales. Este plan mencionaba la unidad regional que se había conformado en ese momento mediante la anexión de los municipios de Tunja, Cucaita, Chivatá, Motavita, Sora, Soracá, Oicatá y, finalmente, Chíquiza (decreto N°. 2453 de agosto de 1954), los cuales pasaron a la categoría de corregimientos<sup>20</sup>. Sin embargo, el desarrollo del Plan se centró en la ciudad tradicional. En el siguiente plano se muestra el esquema general del Plan Piloto para Tunja.

Gráfico 3  
Plan Piloto de 1958 que tuvo vigencia hasta 1985



Como otros usos, se tiene el Batallón frente a la Fuente Chiquita, sitio de abastecimiento de agua, zona de mercado y entrada de los municipios de Toca y Subachoque. Más al norte, recientemente inaugurada, se encuentra la cárcel municipal y al nororiente se localizó el aeropuerto en el gobierno militar.

La Escuela Normal de Varones y luego la Universidad Pedagógica se ubicaron en el Pozo de Donato, cerca al cementerio y se reemplazaron otros edificios predio a predio, como es el caso del Hotel Centenario (1939) que sustituyó una de las mejores casas, frente al Palacio Arzobispal en el camino de salida a Santa Fe.

Al igual que en otras ciudades capital de departamento, la administración municipal, con apoyo de la Gobernación y la Nación con el propósito de “modernizar” la ciudad promovieron la intervención del edificio en donde funcionó el ayuntamiento (cabildo) heredado de la Colonia, como regalo por la celebración de los Centenarios<sup>21</sup>. No se había terminado el edificio de estilo francés, regalo de Centenario, cuando ya la orden de progreso obligaría a la demolición de esta obra para la construcción de un edificio genérico moderno que permitiera el funcionamiento de la alcaldía municipal de Tunja.

El Plan Piloto hacía parte de una estrategia que incluía un plan de ordenamiento de la ciudad, el cual afectó sus estructuras durante 25 años y disparó la demolición de edificios institucionales para la construcción de ejemplos de la arquitectura neutra del estilo internacional; además, promovió la sucesión de retranqueos o retrocesos para futuras ampliaciones viales que no se llevaron a cabo y que acabaron con la trama continua y con gran cantidad de edificios de valor patrimonial.

Este plan recomendó aumentar la densidad de población en el casco histórico, mejorando las condiciones para que la gente no emigre de la ciudad, pero demoliendo edificios representativos para utilizar los lotes por su gran tamaño. Igualmente, propuso el ensanche de las calles y de las carreras principales.

21 Se destinó una gran cantidad de recursos para poder tener un edificio de la época de la República, con afrancesamientos y con la entrada principal por la plaza (la entrada del edificio anterior se encontraba por el costado, sobre la carrera, enfrenteado al convento de los jesuitas, Colegio de Boyacá).

El proyecto proponía como estrategia realzar las iglesias y demoler las casas contiguas para generar plazoletas, desdibujando la estructura de la traza hispana, como es el caso de la Plazoleta de San Ignacio que se alcanzó a construir demoliendo la casa esquinera sobre la Calle 18, modificando la configuración original de la plazoleta conventual.

Uno de los aspectos sorprendentes del Plan Regulador es considerar exagerado el tamaño de la Plaza Mayor (de Bolívar) aún cuando esta se llena completamente en las fechas de celebración. La propuesta del plan fue ajustarla en tamaño y aprovechar sus bordes con edificios en altura, como la propuesta que hace para localizar nuevos edificios institucionales como la gobernación: “La gobernación para la cual hay un proyecto de construcción, podría ser localizada en la misma Plaza, formando un bloque simple que contrapesa los volúmenes desplazados por la Catedral y la Alcaldía, de manera que se establezca un triángulo plástico que podría ser interesante”.

Muchas de las intervenciones propuestas por el Plan Piloto se llevaron a cabo y modificaron la ciudad en su centro histórico, en la conformación de nuevas centralidades, en la zonificación de usos y en la creación de nuevas zonas de vivienda.

## Proyecciones y tendencias futuras en Tunja

La nueva localización de los equipamientos disuade del paso por el centro, reconfigurando los patrones de uso de la ciudad y fomentando nuevos nodos o centros cívicos. Además, los pequeños municipios del área de influencia regional han trasladado a su propio territorio algunas fiestas que se celebraban en Tunja, y las que permanecen como la romería al Alto de San Lázaro, se hacen en vehículo aprovechando que ahora llega carretera.

Otras actividades representativas van siendo desplazadas<sup>22</sup>. Hoy, un moderno sistema de distribución de mercancías compete a la ciudad

---

22 Esto lo explican las intervenciones modernas que han desplazado usos, empezando por el mercado, luego los equipamientos regionales que hacían visitar obligatoriamente el centro, los usos asociados al comercio de la plaza, entre otros.

su función propia, causando desorden en unos sitios periféricos específicos. La gran cantidad de locales, así como los mercados en red amenazan con convertir a toda la ciudad en una vitrina. En las siguientes series de fotografías, se evidencian transformaciones para comercio de inmuebles de conservación y que alteran su valor patrimonial.

Fotografías 1, 2 y 3  
Transformación de predios como vitrinas



Intervenciones en inmuebles representativos de la ciudad para adecuarlos a usos comerciales. Alteración de vanos, puertas, ocupación total de parcelas con edificios en altura y “vitrinización” de elementos patrimoniales.

Fuente: Autor, junio de 2012.

El sitio conocido como mercado viejo o “mercado de los naturales” era una extensa zona que se localizaba sobre el camino que conduce a la loma de Occidente. Fue uno de los usos que los indígenas tenían establecidos y que los españoles cosieron en su nuevo orden, pero vendría a ser transformado (restablecido) en la época de la República; se

ha mantenido como uno de los sitios tradicionales de convergencia, y se refuncionalizó en el siglo XX. El mercado viejo de los indígenas, sometido a reciente proceso de modernización se resiste hoy a desaparecer. Aún borrado el equipamiento básico, se sigue utilizando el sitio antiguo para la reunión de algunos visitantes regionales, que lo siguen considerando como un lugar de “tratar y contratar”. Al frente, la vieja plaza, que tiene nuevos usos debido a la implantación reciente de un centro comercial, es un sitio muerto, enrejado, que aún no atrae a los nuevos usuarios<sup>23</sup>.

La red de equipamientos colectivos dotacionales, asociados a las instituciones, está cada vez más débil y fragmentada en distintos edificios por la ciudad<sup>24</sup>. Las casas emblemáticas del centro tradicional se han deteriorado y han sido vendidas para acomodar nuevos usos. Las zonas con alto valor arqueológico se han ocupado extensamente, incluyendo aquellas zonas aledañas a los adoratorios que dieron origen a la ciudad y que ahora se encuentran refundidos entre unos recientes barrios que han colonizado el cerro. Puede que hayan desaparecido o que, como algunos de los tesoros labrados en piedra de las casas coloniales, han servido como cimiento a las nuevas construcciones.

Una intervención más afortunada es la reimplantación del hospital regional San Rafael, que restablece el uso comunal del anterior terreno de la Plaza de Ferias o antiguo mercado, que era un gran eje de consolidación de los arrabales de la Parroquia de las Nieves. Por ser un sitio de fácil acceso desde cualquier punto de la ciudad, ha comenzado a jalonar servicios contemporáneos de apoyo a la salud y ha generado un cambio de usos importante en todo el sector. Este es un ejemplo claro de que es posible incorporar esta noción de doble estructura en los procesos

23 Se pudo constatar que aún desplazado el uso de mercado del antiguo “mercado de los naturales”, en donde funcionó la plaza de mercado durante este siglo y habiendo intervenido el edificio para localizar allí un centro comercial, en las afueras se mantiene como sitio regional de encuentro para el intercambio comercial: tratar, contratar, celebrar y tomar algo, etc.

24 Toda la ciudad de Tunja era mercado, luego plaza española y criolla; ahora con tanta fragmentación, la ciudad se vuelve un centro comercial de pequeños puestos llamados “San Andresitos”.

de modernización del territorio sin comprometer los requerimientos funcionales de la ciudad. No obstante, en general otras reimplantaciones, —no restablecimientos porque no obedecen a una estrategia— han dejado al conjunto histórico muy maltrecho. Incluso se ha perdido el interés por localizar en él nuevos equipamientos colectivos. A pesar de su carácter y de su calidad de vida, el centro histórico se ve agotado en una renovación que ignora la presencia de nodos —la existencia de unas estructuras invisibles para el habitante contemporáneo— que hacen de ciertos lugares en la ciudad un hito regional.

El análisis resumido hecho de los ocho municipios que hacen parte de la unidad regional de Tunja, permite identificar otras de las causas de la pérdida de “densidad” institucional de la ciudad. Estos municipios son Cóbbita y Sotaquirá hacia el Norte; Tuta y Oicatá hacia el Nororiente; Soracá y Toca hacia el Oriente; las veredas agrícolas de la ciudad hacia el Sur; y Turmequé y Samacá hacia el Suroccidente. En su etapa prehispánica, estos municipios fueron muy importantes y autónomos aunque pertenecían a una extensa red mayor. En la etapa de la Colonia, estuvieron sometidos como tributarios a la ciudad e incluso las funciones administrativas y de organización religiosa dependían de Tunja, sus festividades estuvieron sujetas al calendario y territorio de celebración de Tunja.

Hoy, estos municipios han recobrado gran autonomía, convirtiéndose cada uno en un área de centralidad y, aunque son de menor jerarquía y especialización que Tunja, han cambiado la estructura de relación con la región. Se perfila la posibilidad de integrarlos en una zona metropolitana, con las nuevas condiciones administrativas y de planeación que rigen el proceso de descentralización. Sin embargo, Tunja ahora más extendido y con los problemas contemporáneos derivados de su crecimiento, no sirve de centro a estos municipios. De ahí, se entiende la tendencia a la degradación de la ciudad tradicional.

El sector terciario coloniza la ciudad mediante anillos<sup>25</sup>, los cuales causan una rápida degradación de los bordes de la ciudad y acaban

25 Las zonas que se han ido consolidando por el sector terciario solo tienen relación directa con el centro tradicional, no hay interrelación entre estos nuevos sectores y el resto de la ciudad. Ayuda más al fenómeno contemporáneo de la fragmentación, entre otros.

con cualquier centralidad conformada. También en las parroquias se están alterando las centralidades menores consolidadas, esta estructura sucumbe rápidamente pues administrativamente las centralidades menores dependen del centro<sup>26</sup>.

Estas observaciones permiten trazar una perspectiva futura. Por un lado, la consolidación de la estructura interna de la ciudad se modifica con el advenimiento del automóvil, el cual transforma la ciudad radicalmente en torno a grandes avenidas: a comienzos de siglo, la Avenida Colón; en los años sesenta, la Avenida Oriental que definió la localización actual de buen parte de los equipamientos dotacionales; y recientemente la variante o Avenida Periférica, es decir, la vía de doble calzada Bogotá-Sogamoso que habilitó un nuevo suelo para la urbanización de la ciudad, cambiando la dinámica de concentración de usos urbanos.

El crecimiento de los bordes urbanos se puede explicar como la prevalencia del orden prehispánico que se denota, entre otros aspectos, por el ensanche de los primeros arrabales (antes barrios de indígeas), la colonización de los cerros que perduró cuatro siglos con sus asentamientos orgánicos y descosidos de la trama urbana, la ocupación del valle inundable, la saturación de comercio informal en aquellas vías que conducían a los santuarios, la ocupación de las cárcavas, chircales y antiguas canteras, entre otros. El crecimiento de la ciudad ya hipertrofiada, que se manifiesta como la presión para el desarrollo informal, comienza ahora a invadir el casco de la vieja ciudad que se creía concluida, devorando sus bordes y reemplazando predio a predio la histórica ciudad.

### *¿Cuáles usos perduran?*

La plaza de mercado y los sitios de adoración son los dos usos pre-hispánicos predominantes de la ciudad de Tunja que todavía se mantienen.

<sup>26</sup> No se ha generado un nuevo centro, se aprovechan los existentes para la consolidación de sectores comerciales, probablemente como resultado del cambio de recorridos, que además se realizan cada vez menos peatonalmente.



Sin embargo, los recorridos han cambiado. Durante la Colonia, la República y el siglo XX moderno, todos pasaban por el centro; pero ahora, con el crecimiento de la ciudad, los nuevos usos se han apropiado de los viejos caminos regionales. Los sitios de diversión, los bares y cafés que le confirieron un carácter especial al centro de la ciudad hasta los años ochenta, han sido desplazados para nuevos sitios al extremo de la ciudad, sobre la autopista al norte, por lo que la actividad nocturna del centro se acabó.

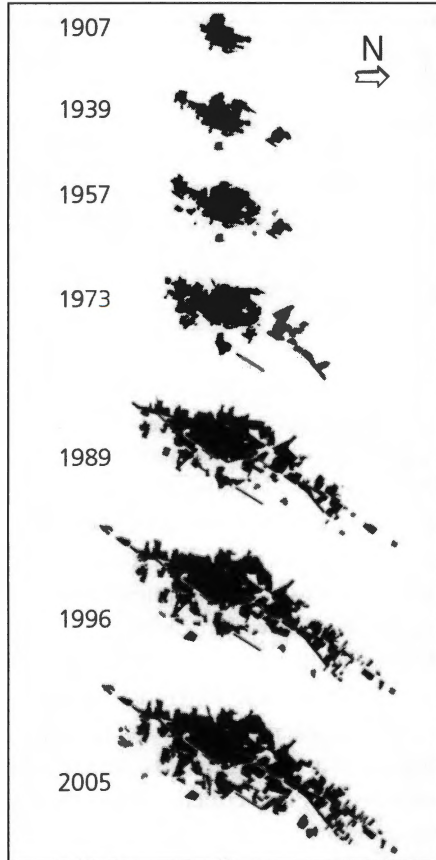
El establecimiento de la ciudad “moderna”, especialmente con la acción del renovar, ya no corresponde a la estrategia que dio origen a la ciudad española, entonces su capacidad estructurante es discutida. En el marco de los procesos de planeación, se ha tendido a un criterio de maximización en la utilización del suelo, un suelo que ahora el mercado considera neutro, despojado de todo atributo como lo son los recorridos, la carga cultural acumulada, las relaciones de poder, el orden urbano mismo.

Se puede decir que a partir de la ejecución de este Plan Regulador (1958-1985), se altera significativamente el sistema de recorridos de la ciudad, pues los equipamientos que se habían realizado en la primera mitad del siglo XX ya se habían integrado a la lógica de usos de la ciudad, manteniendo un conjunto urbano armónico como área central.

En el establecimiento de la ciudad moderna no se reconoce la estrategia del “restablecimiento” como la puesta en marcha de intervenciones para recuperar una lógica, un orden perdido; lo que propone el Plan Regulador es establecer nuevas estructuras urbanas de modo imperativo, descalificando el valor funcional y patrimonial del centro histórico para borrar lo existente, basado en algunas cifras muy generales. En el período de vigencia, proponía crear centros cívicos al sur y al norte, buscando disminuir la concentración de equipamientos colectivos en el centro histórico y forzar una descentralización, que aún hoy en día la ciudad no ha asumido. Los diagnósticos actuales siguen situando como problema la cantidad de funciones concentradas en el centro. Pero esta vez, sin plan, la expansión de la ciudad se ha desbordado sobre todos sus límites, sobre sus cerros que servían de telón de

fondo, sobre sus barrancos, sobre su planicie, que era otro de los aspectos característicos de su paisaje.

Gráfico 4  
Evolución de Tunja



Fuente: Hidalgo, Adriana. *El papel de la vivienda en la configuración urbana de las periferias: caso de Tunja-Colombia 1907-2007.*

Tunja sigue siendo destino de muchos viajes, pero ahora el motivo de esos viajes es la búsqueda de servicios especializados que se han localizado en diferentes sitios de la ciudad. Los habitantes de la región pueden ir al hospital de Tunja, a los centros comerciales, pero ya no visitan el centro, ni sus iglesias, ni recorren la ciudad.

Las recientes intervenciones han promovido otras formas de ocupación, otra ciudad. La concentración de vivienda en el norte de la ciudad va a jalonar el traslado de las actividades comerciales y de las instituciones e impulsa la ocupación del antiguo valle inundable. Allí se observa la concentración de equipamientos educativos y de nuevos centros comerciales, el surgimiento de nuevos proyectos inmobiliarios para la urbanización de las áreas de ladera y el aumento de la densidad. Se ha consolidado una nueva área de centralidad alterna al centro tradicional, que comienza a tener una mayor dinámica, lo que puede incidir en un proceso de abandono del centro tradicional, con una obsolescencia que dispare los procesos de transformación predio a predio y promueva el deterioro general.

## Conclusiones

Existe una continuidad en las trazas de la conformación espacial de la ciudad de Tunja a partir de los dos órdenes (español y prehispánico) que se han superpuesto a través del tiempo, alternando entre sí períodos de mayor visibilidad sobre la estructura territorial.

El génesis de la fundación española y gran parte de las intervenciones que sustentan el proceso de establecimiento del orden europeo colonial, tejieron la ciudad aprovechando preexistencias indígenas. Esta estructura potenció el efecto de los conjuntos institucionales. Aunque de tamaño y población pequeña, la ciudad de Tunja, sigue siendo referente para una amplia región eminentemente rural. Este trabajo plantea una opción de recuperación de los entornos que han mantenido viva la ciudad, a través de resaltar su estructura profunda, definida por la liturgia de ritos y permanencia de usos de sus espacios físicos representativos conectados mediante recorridos.

A partir del análisis de información histórica, tanto gráfica como escrita, se exploraron aspectos concretos de la evolución física que dieron sustento al carácter institucional de la ciudad de Tunja. La verificación de la existencia de una doble estructura de recorridos en la ciudad, la cual nace de líneas de movimiento —unas sendas que surgieron como respuesta a la necesidad de caminos— y del establecimiento de la malla de calles hispánicas —que canalizaron esos primeros recorridos dotándolos de nuevos usos— permite constatar que la estructura física actual tiene una carga simbólica acumulada durante cuatro siglos, que hoy subsiste bajo la malla vial vehicular de la ciudad, bajo la forma de rituales y recorridos tradicionales que se niegan a desaparecer.

La modernización promovida por el Plan Regulador de acuerdo a unos postulados del estilo internacional afectaron principalmente la imagen y articulación de los edificios emblemáticos e institucionales, se ha cambiado definitivamente la escala y los usos del espacio urbano desarrollado a lo largo de 400 años. Sin embargo, la estructura de configuración del espacio público a partir de los recorridos aún permanece y se verifica entre los edificios que todavía mantienen una función institucional en el centro tradicional.

La consolidación de nuevas áreas de centralidad que señalan el crecimiento urbano hacia la periferia y la descentralización de la corona de municipios que integran la unidad territorial de Tunja, han incidido en una serie de cambios para esta área central. Se cambió la relación de la ciudad tradicional como centro de una amplia región por una relación más intraurbana o con los municipios cercanos. Los nuevos usuarios ya no son los campesinos, ellos han tenido que conformarse con otros escenarios menores en sus sitios de origen para continuar sus tradiciones.

Aparece una nueva relación urbana a partir de las necesidades contemporáneas de la población, que solo tiene como referencia el mismo escenario físico cotidiano, sea por falta de información o porque contribuye el escenario simbólico poco a su propia identidad. El centro atiende a nuevos usuarios, aquellos que lo ven como aglomeración de servicios: los escolares, los universitarios, los trabajadores de las nue-

vas oficinas. Los habitantes de las nuevas zonas urbanizadas, las cuales tienen los requerimientos básicos sin solucionar, lo visitan buscando provisiones. Por lo tanto, el desplazamiento al centro mantiene pocas connotaciones simbólicas. Otros usos que podrían potenciar el centro, como el turismo o los ritos, se han trasladado a los municipios más pequeños. Al perder la connotación mística y religiosa, se desvanece el alma del centro histórico de Tunja —quitando el interés incluso del contemporáneo *marketing* turístico.

Cada vez más y a mayor velocidad, el conjunto de edificios y espacios públicos va perdiendo la dinámica y legitimidad que lo caracterizó, pues los aspectos que permitieron su consolidación, los usos y las particularidades de los recorridos tradicionales se han modificado o han cedido a las nuevas lógicas comerciales. Sistemáticamente desaparece este escenario institucional<sup>27</sup> que poseía el poder de engendrar contigüidad en lo urbano. Las fachadas han cambiado y las que se mantienen son imágenes reconstruidas, pues las recientes intervenciones han cambiado la tipología y estructuras internas. Nuevos usos comienzan a desdibujar la ciudad heredada.

Los espacios que se mantienen vivos siguen siendo aquellos en donde se mantiene la conformación física y la accesibilidad, como lo demuestra la concurrencia y concentración de actividades en las calles peatonales que aún conservan su arquitectura.

La desaparición de la mayoría de usos se debe a intervenciones sobre los espacios físicos tradicionales, especialmente: la modernización de edificios institucionales, la zonificación de la ciudad y los retrocesos por afectación para ampliación de vías.

El Plan Piloto y los planes de ordenamiento territorial terminaron alterando la red primaria de la ciudad de Tunja. La falta de mantenimiento y el deterioro del espacio urbano han desencadenado un reemplazo de otros edificios que servían de soporte al contexto institucional de Tunja. Sin embargo, y a pesar de la gran transformación física sufrida en los últimos años, se ha conservado unas permanencias en los usos

27 Para algunos, este es el espacio en donde se promueve la cultura política y de participación.

de la ciudad. Aún se resiste a la costumbre de identificar como público solo ese espacio moderno del centro comercial. El proceso de planeamiento evidencia el desconocimiento de la importancia de Tunja a nivel regional, centrando las intervenciones en el escenario urbano para habitantes que derivaban el sustento de toda una región proveedora.

Una sola intervención como el traslado del mercado que funciona desde antes de la Colonia, que después se llevó a la Plaza Mayor española para garantizar su legitimidad y seguridad y que luego consciente o inconscientemente se restableció en el anterior sitio del “mercado de los naturales”, adquirió tanta fuerza y ayudó tanto en la consolidación y carácter de la ciudad contemporánea, que una vez descentralizada esta, disminuidas las fiestas religiosas de las parroquias, solo le queda a la ciudad revivir sus recorridos tradicionales con las fiestas patronales permitidas puesto que algunas que requerían procesión por el centro de la ciudad se fueron limitando. Ahora esas celebraciones que se hacían en la ciudad se realizan en las mismas fechas, pero en cada uno de los pueblos de origen.

Al igual que en los primeros días de la colonización, hoy se presenta un choque de lógicas y de actividades, unas comerciales y otras dignas del mayor respeto institucional. Los sectores creados por el sector terciario solo tienen relación directa con el centro tradicional. No hay interrelación entre estos nuevos sectores y el resto de la ciudad. La falta de esta integración secciona aún más la ciudad y evita su consolidación sana, ayuda más al fenómeno contemporáneo de la fragmentación, entre otros. Los usos dotacionales educativos como colegios y universidades han mantenido el carácter de la ciudad, aunque algunos ya han comenzado a localizarse en la zona norte, siguiendo innecesarios modelos físicos de ciudades como Bogotá.

## Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Tunja. Plan de Ordenamiento Territorial, POT. Tunja [http://www.tunja-boyaca.gov.co/apc-aa-files/63353630666563646636613430366433/Acuerdo\\_No\\_0014\\_del\\_31May2001\\_POT.pdf](http://www.tunja-boyaca.gov.co/apc-aa-files/63353630666563646636613430366433/Acuerdo_No_0014_del_31May2001_POT.pdf)
- Aprile-Gnisset, Jacques. (1992). *La Ciudad Colombiana siglo XIX y XX*. Bogotá: Talleres Gráficos Banco Popular.
- Castro Olarte, Doris (1996). *Vida Cotidiana y costumbres en el siglo XVI-II. Una visión de viajeros y cronistas*. Tunja: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.
- Colmenares, Germán (1997). *La Provincia de Tunja en el Nuevo Reino de Granada: ensayo de historia social, 1539-1800*. Cali: Universidad del Valle.
- Corradine, Alberto (1989). *Historia de la Arquitectura Colombiana*. Bogotá: Escala.
- Correa, Ramón C. (1948). *Historia de Tunja. Volúmenes I, II y III*. Tunja: Imprenta Departamental de Tunja.
- Corsi Otálora, Luis (1997). *Al rescate de la ciudad sumergida: una historia de Colombia a través de Santiago de Tunxa*. Tunja.
- De Teherán, Fernando (1989). *La ciudad hispanoamericana: El sueño de un orden*. España: Centro de Estudios Históricos de Obras Públicas y Urbanismo-Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- (1992). *El sueño de un orden*. Ministerio de Fomento. Madrid: Centro de Publicaciones CEHOPU.
- Gómez, Dustano (1907). “Reseña Histórica y descriptiva de Tunja”. En *Boletín de historia y antigüedades*, Bogotá.
- Hernández, Juan (1959). “Lo que se va”. En *Repertorio Boyacense* Año XLV: 203-204.
- Hidalgo Guerrero, Adriana (2008). “El papel de la vivienda en la configuración urbana de las periferias: caso de Tunja-Colombia 1907-2007”. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* Vol. 1, N.º 1: 12-43.
- Marco Dorta, Enrique (1942). “La arquitectura del Renacimiento en Tunja”. *Boletín de Historia y antigüedades*, Vol. XXX.

- Martínez, Carlos (1967). *Apuntes sobre el Urbanismo en el Nuevo Reino de Granada*. Bogotá: Taller Gráfico del Banco de la República.
- Rama, Ángel (1998). "La ciudad Letrada". Montevideo: Arca.
- Rojas Aguilera, Javier (1982). "La cuadrícula, un modelo urbano para las ciudades americanas". En *Revisa Ciudad y territorio* N.º 54.
- Rojas, Ulises (1939). *Escudos de armas, e inscripciones antiguas de la ciudad de Tunja*. Tunja: Talleres de la Cooperativa nacional de artes gráficas.
- Rubio, Ozías y Manuel Briceño (1909). *Tunja desde su fundación hasta la época presente: Obra escrita sobre documentos auténticos*. Tunja: Imprenta eléctrica.
- Salamanca Aguilera, Rafael (1939) *Guía histórica ilustrada de Tunja*. Bogotá: Editorial Salesianas.
- Salcedo, Jaime (1996). *Urbanismo Hispano-Americano siglos XVI, XVII y XVIII: el modelo urbano aplicado a la América española, su génesis y su desarrollo teórico y práctico*. Bogotá: Centro Editorial Javeriano.
- Senet, Richard (1978). *El declive del hombre público*. Barcelona: Península.
- Wiesner Gracia, Luis (1991). *Tunja, Historia Urbana. Ciudad y poder en el siglo XVII*. Tunja: Banco de la República-Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.



# Paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox y el río Grande de La Magdalena: patrimonio vivo

---

Lucía Victoria Franco Ossa\*

## Introducción

**E**l Centro Histórico de Santa Cruz de Mompox hace parte de la lista del patrimonio de la humanidad (1995-Unesco), por tratarse de un ejemplo excepcional de ciudad de la época de la colonización española, instalada en las orillas del río Grande de La Magdalena, el principal de Colombia; por su localización estratégica y comunicación fluvial entre Cartagena y Santafé y su conexión con las provincias de Santa Marta y Antioquia, desempeñó un destacado papel económico y político que fue determinante para consolidar su condición de aduana, puerto comercial, ciudad enclave del desarrollo provincial y epicentro del afianzamiento de Nueva Granada, y que ha sobrevivido hoy, conservando un nivel de integridad notable. El estudio y manejo de este Centro Histórico se ha limitado al área del polígono fundacional, separándolo del resto de la ciudad y la región, dejando por fuera de la gestión, el patrimonio cultural y natural regional que lo sostienen. Este es un enfoque reduccionista del fragmentario pensamiento moderno que propuso la sectorización del territorio, obstaculizando una integración regional. La Unesco, desde una visión sistémica y contemporánea del patrimonio, propone en el Memorando de Viena de

\* Arquitecta, Magíster en Medio Ambiente y Desarrollo, Universidad Nacional de Colombia. Máster en Gestión y Conservación del Patrimonio, Universidad de La Habana, ISPJAE-Cuba. Candidata a Doctora en Historia y Conservación del Patrimonio, Universidad de Granada-España.

2005, Unesco, la noción de paisaje urbano histórico<sup>1</sup>, concepto que permite apreciar de forma integral el patrimonio cultural y natural del territorio.

Esta noción constituye una estrategia de gestión para la preservación y desarrollo patrimonial de los centros históricos. Para el caso del Centro Histórico de Santa Cruz de Mompox, es inminente dimensionarlo como paisaje urbano histórico, por su inseparable relación con el río Grande de La Magdalena, que determinó su origen, florecimiento y ocaso, y que en el futuro le devolverá su prosperidad.

El ensayo está orientado hacia la valoración del paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox, iniciando con el conocimiento del paisaje orgánico de la Depresión Momposina y del paisaje antrópico regional que revelan los valores ecológicos propios y las formas de ocupación del paisaje por las tribus malibúes. Este territorio, posteriormente, coincidió con el paisaje colonizado por los europeos, donde el río Grande de La Magdalena, constituyó el eje de asentamiento y supervivencia de estos grupos humanos. El concepto de Depresión Momposina está asociado con el paisaje orgánico, y la noción de Región Momposina está relacionada con el paisaje antrópico<sup>2</sup>.

La relación entre patrimonio natural y paisaje orgánico se da en el ámbito del conocimiento y gestión ambiental; en tanto, la percepción

1 Paisaje urbano histórico: todo grupo de construcciones, estructuras y espacios, en su contexto natural y ecológico, comprendidos los sitios arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano en medio urbano durante un período de tiempo significativo y cuya cohesión y valor se reconozcan desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, científico, estético, sociocultural o ecológico.

2 Franco Ossa, Lucía Victoria. "El paisaje orgánico connota el carácter viviente y renovado en equilibrio de la región ecológica. Es el paisaje esencial, cuyas transformaciones son consecuencia de fenómenos atmosféricos y geológicos. Este concepto no dista de la noción de paisaje natural, el cual hace referencia a un fragmento o área de reserva ecológica que, al delimitarla, constituye en sí un hecho cultural. El paisaje antrópico es aquel simultáneo o influido por la especie humana, y sus límites están determinados históricamente por el manejo y aprovechamiento del territorio, es el paisaje histórico de la región, cuyas transformaciones son consecuencia de las actividades agropecuarias, extractivas y urbanizadoras. Este concepto no dista de la noción de paisaje cultural, que hace referencia a un fragmento o área específica culturalmente singular".

del paisaje orgánico permite comprender el valor patrimonial de la región ecológica para poder establecer las áreas de reserva, los santuarios de fauna y flora, los paisajes y todos aquellos bienes que conforman el patrimonio natural, incluyendo el patrimonio genético, requeridos para asegurar un territorio ambientalmente sostenible. La correspondencia entre patrimonio cultural y paisaje antrópico se da en el ámbito del conocimiento y gestión territorial. La apreciación del paisaje antrópico posibilita comprender el valor patrimonial de una región culturalmente identificable, para poder determinar los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que componen el patrimonio cultural, para asegurar un territorio socialmente sustentable.

La metodología de valoración patrimonial utilizada tiene como objetivo el conocimiento del autor de la obra, y también el pensamiento y cultura de la época. En este caso, los autores son el Cacique Mompo, indicado en la descripción del paisaje prehispánico, y Juan de Santa Cruz, con el cuadro del paisaje colonizado.

Varios estudios<sup>3</sup> han identificado el desconocimiento y la imprecisión sobre la fundación de Santa Cruz de Mompo, lo cual ha sido importante para la valoración del paisaje urbano histórico regional. Por tanto, este ensayo quiere esclarecer la visión estratégica de Juan de Santa Cruz para fundar la villa ribereña más importante y tercera ciudad después de Santafé y Cartagena, con el fin de resaltar su carácter de puerto y estancia intermedia en el recorrido del río Grande de La Magdalena, entre el interior y la costa, y su aporte al desarrollo de la provincia de Cartagena y el Nuevo Reino de Granada.

El artículo continúa con la descripción del paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompo, a partir de la narración de la historia de su desarrollo físico espacial, para comprender la concreción de la morfología urbana, que por su sobresaliente conservación, es valorada como

---

3 Franco Ossa, Lucía Victoria. Diploma de Estudios Avanzados (DEA) en Gestión y Conservación del Patrimonio. "Estudio bibliográfico del sistema patrimonial de Mompo: La arquitectura de la conversión y el río Grande de la Magdalena". Universidad de Granada, España – ISPJAE, Cuba: 2010.

patrimonio de la humanidad. Se van a reconocer las edificaciones para la conversión como definitorias del paisaje urbano de la villa; además, la presencia mudéjar en su arquitectura, como lenguaje del paisaje urbano histórico momposino, en simbiótica relación con los materiales y el conocimiento ancestral local de técnicas prehispánicas. Al considerar que el paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompo es un patrimonio vivo, su caracterización concluye desde una mirada crítica de la actual gestión patrimonial de este centro histórico; con el requerimiento de un plan de desarrollo sostenible de la región momposina, de gestión pública nacional e internacional, que integre el patrimonio cultural y natural a través del control ambiental del río y las ciénagas; la planeación urbana sobre la conectividad de la ciudad-puerto con el mar y el centro del país; los impactos al paisaje por proyectos de desarrollo; y el mejoramiento del hábitat humano.

### El paisaje orgánico de la Depresión Momposina en los bajos del río Magdalena

Durante los últimos milenios, el río Yuma, Guacayo, Arli, Karipuaña o Cariguaño, llamado por los españoles río Grande de La Magdalena, sufrió importantes alteraciones en el curso del cauce principal hacia el occidente sobre la región de Simití y Zompallón o El Banco, favoreciendo la formación de las islas de Morales, Papayal y Mompo.

La isla de Mompo se conformó por la bifurcación del río en el brazo de Mompo y el brazo de Loba, donde desemboca el río Cauca, unidos entre sí por el canal de Chicagua en la boca del río San Jorge, hasta Tacaloa cerca a Magangué, donde termina la planicie inundable, formándose nuevamente un solo cauce hasta su desembocadura en el mar.

Los estuarios de los ríos San Jorge, Cauca y Cesar, llamados Jegua, Cauca, Pompatao, respectivamente, por los caciques que gobernaban sus riveras, conformaron un delta interior en el bajo río Magdalena. Este paisaje se caracteriza por una intrincada red de caños que entrelazan numerosas ciénagas a lo largo de la gran sabana, integrando

una diversidad de unidades morfológicas, como albardones, orillares, playones y tierras altas, y abarcando una cuenca sedimentaria de aproximadamente 24 650 km<sup>2</sup> (García, 2001).

Alrededor del paisaje de la Depresión Momposina se formó un sistema de conjuntos montañosos independientes que determinaron las escorrentías de agua de los tributarios del río Magdalena, como la Sierra Nevada de Santa Marta, las serranías de Perijá, las serranías de San Lucas, Ayapel y Montes de María. Una tórrida temperatura media de 32°C y un gradiente positivo de pluviosidad propiciaron un paisaje estacional bimodal anual, de dos épocas de altas precipitaciones y dos sin lluvia; así como dos temporadas entre febrero y marzo, y el período entre agosto y septiembre, cuando dominan los vendavales que trasforman notablemente el paisaje debido al derrumbamiento de árboles y plantas. El comportamiento del río se estabilizó en dos períodos de caudales altos o inundaciones entre abril y mayo y entre octubre y noviembre; y dos períodos de estiaje entre julio y agosto y de diciembre a marzo, y un mes menos severo o veranillo de San Juan entre junio y julio.

Este fenómeno fue determinante para la distribución de una flora rica y una diversa vegetación endémica de zonas de vida húmeda. En los bordes de las ciénagas se desarrolló una variedad de vegetación hidrófila de franjas flotantes, hábitat de especies animales como el caimán, la babilla, la hicotea, el morrocoy y la iguana, y multiplicidad de serpientes como la boa y la coral, asimismo, batracios como ranas y salamandras de colores.

Además, este lugar es el hábitat permanente de infinidad de insectos como mariposas y libélulas; las hormigas y comejenes marcan el paisaje con innumerables montículos de nidos, y los grillos y chicharras de toda clase dominan el ambiente sonoro con su estridulación. Los mosquitos y zancudos se hacen presentes principalmente en verano para invadir cada rincón de la selva.

En las llanuras aluviales se expandió una compleja cobertura vegetal conformada por gramíneas como pastos, tunas y espinos y algunos cactus como el candelabro o cardón y fique o cabuya (Simón, 1892), que se entremezclaron orgánicamente con arbustos, enredaderas y bejucos como el

malibú o bejuco más poderoso, y la bella flor jazmín de Malabá (Obeso, 2009) y plantas de montañas bajas, como chaparros, peralejos, totumos y vistosas bromelias, heliconias, platanillos y otra variedad de flores.

El bosque tropical seco de carácter húmedo, propio de estas latitudes equinociales conformó un paisaje ribereño de densos corredores riparios con alturas de hasta 35 metros, de especies como la ceibas bonga, blanca, amarilla, camajaru o camaján y colorada; también higuerón, caimito, piñón orejero, zapota, guásimo, indio desnudo, matarratón, jobo, dividivi y guamacho; otras aisladas como el caracolí, carroto, olla de mono, resbalamono o jaboncillo, bejuquillo, cañaguata y suán, y una diversidad de palmas como la de vino, amarga, iraca, bejucosa, estera, chingalé.

El paisaje acuático “río, caño y laguna” originó el surgimiento de una variedad de peces como la corvinata, doncella, nicuro, capaz, barbudo y el manatí o vaca marina, mamífero endémico de la región. “En Mompós hay manatíes, pesca de deleite, cuya grosura tienen por aceite. En guisados y en tiempo tenebroso esta manteca tienen a la mano” (De Castellanos, 1852).

También existen peces migratorios como el bocachico, que al iniciar la sequía asciende el río para desovar, y predadores como los bagres suben tras ellos, a este fenómeno se lo conoce como la *subienda*.

Diversidad de aves tropicales y migratorias colorean el paisaje, como la guacamaya azul, el loro, el perico, el paujil, la guacharaca (De Santa Gertrudis, 2004), la paloma, el pato pisingo, la pava congona, el mochuelo, el zamuro, el águila, el gavilán, la lechuza, la tórtola, las garzas blanca y morena, y el ibis escarlata.

La biodiversidad de la región es una novedad para los españoles. “Puede llamarse también Mundo Nuevo, porque en todas las demás cosas está lleno de novedades. Las aves son nuevas y peregrinas de las de nuestra Europa, pues solo el águila, gavilán, lechuza, tórtola, garzas, murciélagos y algunos de cetrería son las mismas” (Simón, 1892).

Estos animales pintan los árboles de blanco y rojo al posarse para hacer sus nidos. Estas aves indican el equilibrio ecológico y la biodiversidad de la región momposina.

Multiplidad de mamíferos como el tigrillo, el venado colorado, la zorra o la bachira, el zaino o el puerco, y cantidad de primates como el mico nocturno, el mono tití cabeza blanca, el mono araña, el mono capuchino cariblanco y el mono colorado llamado también aullador, que domina por 3 km a la redonda el paisaje sonoro regional. Así también el gato monillo, el perico ligero, el armadillo o el gurre, la guagua, la guatibara o el agutí, el conejo de indias o curí, y el ponche.

El rey de todo este ecosistema fue el jaguar, identificado por los españoles como tigre, felino que dominó orillas de ríos y lagunas, selvas, estepas y montes. “de los tigres se dice que son más feroces que en otras partes... Suelen acometer también á los caimanes cuando están á la margen de los ríos” (Simón, 1892).

Los malibúes llamaron al jaguar con el vocablo malibú, que significa el más poderoso. Así denominaron al gran cacique y al encomendero español. “Este principal era el Cacique grande sobre todas las demás cabezas que hay en cada pueblo [...] en su lengua de indios llaman Malebú al que es cacique principal y mandador entre ellos, que como está dicho.” (Briones de Pedraza, Bartolomé. En: Tovar Pinzón, 1993)

El paisaje orgánico de la “Depresión Momposina es uno de los más importantes ecosistemas fluviales de la región neotropical, semejante al Gran Pantanal del río Paraguay y a los Esteros del Iberá del río Paraná en Argentina; no obstante, carece de áreas de conservación protegidas por el estado” (García, 2001).

Posee una alta biodiversidad aportada por el sistema río-caño-laguna, que comprende un espejo lacustre de 600 000 ha, equivalentes al 71% de los humedales estacionales de carácter permanente del Caribe y 7 000 m<sup>3</sup>/s de caudal contribuidos por el río Magdalena y sus tributarios.

En los Montes de María del Departamento de Bolívar se encuentra el área de reserva del Santuario de Fauna y Flora Los Colorados, candidato a conformar la lista del patrimonio mundial. Esta iniciativa debe extenderse a toda la región Momposina, integrándose al sistema de las ciénagas y otras áreas que requieren su conservación.

## El paisaje antrópico de la región momposina o territorio malibú

*El paisaje habitado por el cacique Mompox, el tigre malibú*

La riqueza ecológica y la biodiversidad del paisaje orgánico del bajo río Magdalena incidieron en la ocupación del territorio por varias etnias durante siglos. Ciertos hallazgos arqueológicos determinaron que hubo dos ocupaciones humanas durante el período prehispánico.

La primera se dio entre los siglos I y X d. C., se registró que los pobladores de este asentamiento provinieron del río San Jorge, por lo que tuvieron asociación con la cultura de los zenúes, quienes dominaron las tierras del margen occidental del río Magdalena, en la ciénaga de Ayapel, las serranías de San Lucas y San Jacinto o Montes de María, y las cuencas y estuarios de los ríos San Jorge, Cauca y Sinú. Una segunda habitación se dio alrededor del siglo XIV d. C., esta tuvo relación con el grupo de los malibúes, asociado con los Chimila, localizados en el costado oriental del río Magdalena, (Plazas y Falchetti, 1986), provenientes de los Arawak desde el siglo IV a. C, quienes abarcaron el territorio entre el piedemonte de la Sierra Nevada de Santa Marta, la isla de Mompox y la ciénaga de Zapatosa, las cuencas del río Ariguani y Cesar (Reichel-Dolmatoff, 1991).

Lingüísticamente se ha considerado la lengua chimila dentro del acervo chibcha, en el grupo malibú (Uribe, 1987). Los estudios no hallaron consistencia en el parentesco lingüístico entre el chimila y el malibú, ni conexión entre el malibú y el chibcha, por lo que catalogaron las “lenguas malibú como no clasificadas.” (Adelaar, 2007). Los malibúes, pocabúyes y mocanáes se entendían entre sí, pero no se comprendían con los de las sierras. “Los indios del río i de lagunas se entienden: los de la sierra tienen diferentes dialectos y no se entienden nada” (De Castellanos, 1852).

La región la conformaba una red de poblados representados por un cacique. La información suministrada por los cronistas y datos arqueológicos sobre estos grupos indica la antigua existencia de una estructu-



ra de poder de cacicazgos que dominaba los ríos Magdalena, San Jorge, Cauca y Nechí.

La Depresión Momposina o territorio Malibú estuvo comprendida por tres gobernaciones que corresponden con los respectivos hábitats que componen los paisajes rivereño, lacustre y sabanero costero.

El paisaje ribereño del río Magdalena habitado por los llamados propiamente malibúes comprendía un extenso territorio desde Simití, pasando por Tamalameque, MompoX y Tenerife y moraron en los poblados de MompoX, Güitaca, Chilloa, Chimís, Chicagua, Jagua, Kate, Kimbay, Menchiquejo, Talahigua, Loba, Vix y otros. Su cacique más poderoso fue MompoX, el tigre Malibú.

Este paisaje rico en densos bosques riparios se caracterizó por el aprovechamiento de la madera para la construcción de bohíos y piraguas, permitiéndoles el control pesquero y náutico del río. A orillas del Magdalena se originaron poblaciones de importancia como MompoX, Tamalameque y Zambrano. Sobre los barrancos más altos, los poblados ribereños tenían un patrón de poblamiento orgánico, lineal y serpenteado de bohíos o casa pajizos tipo parcela, siguiendo los meandros del río. Había pequeños puertos donde se intercambiaban los cultivos y mercaderías de la región. Los malibúes del río cultivaron el cacao y el coco y se ocuparon del mantenimiento de frutos, como las almendras o fruta de mono, piñuela, anón o zaramullo, chirimoya, zapote, marañón, níspero y aguacate. Las sabanas permitieron a los malibúes desarrollar la agricultura, especialmente del maíz. En la rivera de los ríos practicaban el cultivo escalonado sobre los bancos anualmente inundables, lo cual les permitió cosechar maíz cada seis meses, que luego lo utilizaron para la preparación de arepas, bollos y chicha o bebida alcohólica, hecha también de yuca.

El antiguo sistema de riego de camellones en hileras ordenadas en montículos o plataformas separadas por canales, utilizados en el bajo San Jorge para el cultivo del maíz, de no menos de 900 km<sup>2</sup>, se destacó como huella de la cultura zenú. Este sistema se asimila al de lomillas o andenes que comunicaron peatonalmente sitios de mayor elevación como islas boscosas, visibles en las cuencas del río Beni, territorio de los indios moxos.

Se puede considerar incongruente el uso de calzadas donde predominaba la navegación; no obstante, fueron varios los centros poblados regionales momposinos con hasta mil bohíos, como Tamalameque, que posiblemente sostuvieron una comunicación por agua y andenes. “Cuando llegó a esta provincia de los pocabúyes Ambrosio Alfinger, estimóse que el pueblo principal tenía más de mil buhíos, la población mejor e mayor que los cristianos han visto en aquellas partes.” (Fernández de Oviedo, 1535). “Ubicado en el centro de la laguna comunicado por un andén de tierra de una legua, compuesto de tres compartimientos triangulares de casas de paja con una plaza en la mitad, presentando tres calles y aspecto muy gracioso desde la laguna (Acosta, 1852).

Esta técnica agrícola de camellones para cultivos en zonas cenagosas, demuestra haber sido un rasgo cultural de distribución continua y bien diferenciada, como técnica avanzada de aprovechamiento de un medio inundable, con alto nivel de organización social y acoplamiento de fuerza de trabajo, que abre interrogantes sobre la relación de los orígenes culturales y la difusión de este sistema en regiones tan apartadas (Pearson, 1973), que posiblemente responda a un remoto éxodo de los zenú hacia el sur y su retorno a la región momposina como los malibúes.

Las desembocaduras de los ríos San Jorge, Cauca y Cesar en el río Magdalena fueron gobernadas respectivamente por los caciques Jegua, Cauca y Tamalameque o Malacamama. “Estos Malibúes, desta villa (Santiago de Sompallón), tenían un señor, que llamaban Malacamama, y a él le hacían fiestas y le temían y obedecían sobre todos, y este principal fue muy amigo de los españoles y él fue el que hacía servir a los cristianos [...] este principal Malacamama era el cacique grande sobre todas las cabezas que hay en cada pueblo” (Briones de Pedraza, Bartolomé. En: Tovar, 1993).

Los habitantes de la laguna llamados en su lengua pocabúyes, moraron las lagunas de la banda oriental del río Magdalena, como la de Zapatosa o Zompallón y las aldeañas hasta Tenerife, en los poblados de Sempheguas, Panquiche, Sopotí, Zopatosa, Chiimichagua, Támara, Chiriguaná, entre otros; gobernada por Tamalameque, llamado Alonso Jeque por los españoles. El paisaje momposino lacustre es conformado

por ciénagas como Loba, Pajalar, Jovito, Coroncoro, Caimanes, Pijiño, entre otras, y varios caños que las unen como Jagua, Limón, Peludo, Cruz y Paloprieto.

Las lagunas de la banda occidental del río Magdalena fueron habitadas por los sondaguas y controladas por los caciques Ayapel y Jegua. Todas las casas erigidas a lo largo de las orillas de las ciénagas en playones y albardones eran construcciones palafíticas en respuesta a las inundaciones.

Fue posible el mantenimiento de la ahuyama, zapallo o zompallón. “A principios de la conquista de Pacabuey y del valle de Upar, los indígenas ofrecieron auayamas, junto con otras cosas, a Pedro Vadillo” (Simón, 1892); en el primer sitio de Tamalameque o Zompallón, hoy El Banco (Aguado, 1916); de donde proviene el antiguo nombre de la ciénaga de Zapatosa llamada Zompallón, también el mantenimiento de vitoria, calabaza, cidra, tomate, maracuyá, airaca, bledo o amaranto, malanga, mafafa o bore, caraotas o frisoles y tubérculos como la yuca, ñame, batata, himocona; aromáticas como el ají o ajé, achioté, cilantro y vainilla.

Las costas del mar Caribe fueron habitadas por los Mocaná o “sin plumas”. “Todos los indios de estas provincias se llamaban con un común nombre, los Mocanáes, y todos se originaban de los que habían venido á poblar allí en canoas” (Simón, 1892).

Ocuparon los poblados de Tubará, Cipagua, Malambo, Galapa, Usiacurí, Luruaco, Piojó, Calamari, Omigale, Zamba, gobernados por Morotoava y Malambo y otros caciques dueños de las islas de Carex, Piorex y Curixix, Conspique, Concón y Matarapa. También, Tocama, Macaguapo, Guaspates, Turipana y el cacique Cambayo, señor del pueblo de Mahates, nombres detallados en el inventario de encomiendas realizado por el Licenciado Juan de Santa Cruz y el obispo Gerónimo de Loaiza en 1539.

Cada paisaje determinó las tipologías urbanas y arquitectónicas propias de cada hábitat. Las casas de los mocanáes fueron construidas en madera y los techos con hoja de palma chingalé, dispuestas alrededor de un espacio abierto a manera de plaza.

Encontramos innumerables villas que tienen la forma de plaza y alrededor de esta cabañas construidas [...] según he oído dicen que todas son de madera y fabricadas en figura redonda. Primero construyen la circunferencia de la casa con árboles y pies derechos muy altos que fijan en la tierra poniendo después en la parte interior otras vigas cortas que sostengan las altas de afuera para que no se caigan. Las puntas de las altas las juntan a manera de tienda de campaña, de modo que las casas aquellas tienen techumbre aguda. Después las cubren de palma y con los otros árboles semejantes, entretejido de una manera segurísima contra la lluvia, tirando después por dentro, de las vigas cortas a las otras cuerdas de algodón o de ciertas raíces retorcidas” (Patiño, 1990).

Algunos estudios arqueológicos han investigado sobre los asentamientos de malibúes a partir de su cerámica incisa alisada, que incluye copas con pedestal y variadas vasijas globulares con diseños geométricos en varios sitios del bajo Magdalena.

En el área del río Magdalena, que hace parte de la depresión Momposina, vestigios arqueológicos hallados en ellos, tales como: entierros en urnas funerarias; fragmentos de cerámica superficiales; fragmentos de cerámica y líticos; fragmentos de cerámica, túmulos de piedra; terrazas de cultivo con murallas, cerámica y líticos; calzadas de caminos y terrazas y por último petroglifos y cerámica. En la región de Tamalameque y Saloa, la cual a su vez se relaciona con el grupo étnico de los Malibú en el siglo XVI. Con base en estos estudios se definió un complejo alfarero inciso que parece tener una tradición larga e influyó hacia el norte, tal como se manifiesta en diferentes niveles de la zona de contacto y transición de áreas del río Cesar (Reichel-Dolmatoff, 1991).

No hay información suficiente para enlazar arqueológicamente la orfebrería y alfarería tardía zenú con el arte malibú; no obstante, existe gran coincidencia en la distribución de cerámica incisa alisada de los malibúes y los zenúes, asimismo, en el uso de utensilios como raspadores descamadores, punzones para el terminado de vasijas y talla de madera, perforadores de pieles y en la iconografía orfebre zenú, como los gaiteros.

Hubo centros de orfebres como Támara o Tamalameque. En Zimpegua, conocían las técnicas de fundición, la aleación del oro con el cobre o tumbaga, el martillado con yunque de piedra, el recocido, el bruñido y el dorado por oxidación. En Saloa se hallaron cuentas tubulares enrolladas; en Plato y Mompo, orejeras semicirculares de filigrana fundida muy fina; en Zambrano, discos pequeños, cuentas laminares y narigueras martilladas; en Magangué y Guaiquirí, pectorales mamiformes; y en Zomico, cerca de Mompo, otros objetos de oro en un bohío ceremonial de los sondaguas (Reichel-Dolmatoff, 1991). La producción artística de los malibúes era parte de los obsequios a su cacique y a otras tribus, se realizaban ceremonias, rituales y festejos en donde se utilizaban adornos con tocados de plumas de guacamaya azul, pectorales mamiformes y grandes pendientes de oro. Además, interpretaban instrumentos como la gaita y la tambora, al son de ritmos bailados, cantados y actuados. Bebían chicha y jugos de frutas, y comían barbacoas, verduras, arepas, cazabes, bollos envueltos en hoja de maíz, etc. Las evidencias arqueológicas indican la existencia del Gran Mercado de Zambrano, abajo de Mompo, que funcionó como puerto comercial donde, gracias a la conectividad que les permitió la navegación del río y las lagunas, se distribuían los productos artesanales y agrícolas.

### *El paisaje colonizado de la Región Momposina y la fundación de Santa Cruz de Mompo*

El licenciado Juan de Santa Cruz y Gómez, fundador de Santa Cruz de Mompo, nació en Huete, Cuenca en 1490<sup>4</sup>, en el seno de una familia protagonista de la historia de colonización de Castilla La Nueva, Las Islas Canarias y Las Indias. Sus padres fueron Rodrigo de Santa Cruz, alias de Huete o Guete, secretario del Rey Enrique IV, y Beatriz Gómez de la Muela (De Vieira y Clavijo, 2008). Su abuelo Hernán Álvarez de

4 Tabla de parentescos de don Fernando de Castilla, Regidor de La Palma (S. XVI) Disponible en internet: <http://www.sologenealogia.com/gen/getperson.php?personID=192688&tree=001>

Santa Cruz, nacido en Salvatierra de Álava, y su bisabuela Doña Blanca González, fueron acusados por judaísmo en 1495 (Sarrablo, 1951). No obstante, Juan de Santa Cruz y Gómez obtuvo título de nobleza del Rey Enrique IV de Castilla y, posteriormente, su padre y hermanos ganaron ejecutoria nobiliaria en Granada en 1518 (De Parada, 2004). Esta cercanía a la realeza dio a la familia Santa Cruz muchos privilegios, pero su condición de conversos afectó algunos de sus descendientes.

Alfonso Fernández de Lugo fue nombrado Adelantado de las Islas Canarias y viaja a la isla de La Palma, con personas de confianza como fue Juan de Santa Cruz, a quien nombró Teniente de Gobernador en 1521. Luego, en 1525, Pedro Fernández de Lugo sucede a su padre y lo elige Regidor y Teniente Adelantado de La Palma entre 1526 y 1534 y le entrega en posesión varios ingenios y tierras, alinderadas con sus haciendas Santa Marta de Ortiguera y Santa Lucía, en Teneguía.

Varias crónicas de conquista mencionan que Pedro Fernández de Lugo, Gobernador de Santa Marta, desembarcó en Las Indias a principios de 1536. Distintos documentos hacen suponer que el Licenciado Santa Cruz no viajó inmediatamente con Fernández de Lugo, pues fueron muchos los asuntos que debió dejar en encargo y por ello lo nombra antes de su viaje, Teniente de la isla de Tenerife el 30 de octubre de 1535 (De la Rosa, Olivera, 2005).

En agosto de 1535, Pedro Heredia fue denunciado por fraude en la declaración de los quintos reales y por negligencia para iniciar el poblamiento de la ciudad, por lo que en 1536 es nombrando Juan de Vadillo como su Juez de residencia, quien al igual que Heredia, emprendió las incursiones hacia los tesoros del Zenú y arremetió un recorrido de esclavización, maltrato y exterminio de las vidas y bienes de los indígenas, que concluyó con el saqueo total de las sepulturas.

El Licenciado Santa Cruz embarca en Tenerife, Canarias en 1537 y atraca primero en la Isla de Santo Domingo, donde por casi un año, acopió información y se entrevistó con Fray Tomás del Toro, quien le instruyó cómo proceder con ambos gobernadores.

El Licenciado Santa Cruz arribó a Cartagena, el 5 de octubre de 1538 (Gómez Pérez, 1985) y el 20 de noviembre de 1538 presentó

información al Consejo de Cartagena sobre el estado de la provincia, el saqueo de los indígenas, la esclavitud y la necesidad del rescate pacífico de las comunidades.

Dada la nueva capitulación que concedía a los Gobernadores la facultad de repartir indígenas, la Corona autorizó en julio de 1538 al Gobernador Santa Cruz tasar los tributos de las encomiendas. No obstante, ni Heredia ni Vadillo habían adelantado las encomiendas, justificados en las antiguas capitulaciones que contenían la prohibición de encomendar y esclavizar a los indígenas por veinte años. Al no existir encomiendas, ni información precisa sobre los asentamientos indígenas, Santa Cruz realizó un listado y su ubicación.

En marzo de 1539, Santa Cruz presentó al Consejo de Cartagena una descripción de la provincia y los enteró de varias noticias de la ciudad y la región, y en abril del mismo año, expuso un informe sobre el Juicio de Residencia e insistió en la importancia de las encomiendas y otras reformas.

A mediados de 1539, Santa Cruz solicitó a la Corona que autorizara la repartición de los indígenas; para esto contó con el apoyo del obispo Jerónimo de Loayza. Aunque Pedro de Heredia fue quien refrendó las primeras encomiendas de Tierra Firme en Mompox en 1541, fue Santa Cruz en los escasos dos años de interinidad como Gobernador de Cartagena quien planificó, inventarió y designó con los nombres de los caciques las encomiendas de Mompox y Cartagena, dejándole expedito el reparto a Heredia.

Cartagena empieza a conectarse y desarrollarse urbanísticamente, a partir de los planes de ordenación y desarrollo urbano regionales, propuestos por el Licenciado Santa Cruz. Su trabajo fue arduo, considerando la cantidad de informes al Consejo de la ciudad. A la par, Santa Cruz coordinó la construcción de las residencias de los gobernadores y las primeras obras públicas de la ciudad de Cartagena.

En 1539, Santa Cruz también impulsó con seiscientos castellanos la construcción de un camino de ocho leguas de arcabucos, que unía a Cartagena con los pastizales de la Corucha, ubicados en los territorios de Turbaco, Turbana y Mahates hasta el canal del dique, para conducir

los ganados hasta la ciudad; este antiguo camino indígena comunicaba a Cartagena con Tolú. “El licenciado Juan de Santa Cruz contrató la construcción de un camino tierra adentro en 1539–1542, para salir a las sabanas de Corucha, canal del dique” (Borrego Pla, 1983). Esta obra la concluyó Gonzalo Illescas en 1542 (Duque et.al., 1967).

Santa Cruz fue quien inició la cría de ganado en las sabanas de Tolú, lo que le permitió a Cartagena no depender más del comercio con las Antillas. En los terrenos Juan de Santa Cruz calculó que se podrían pastar más de diez mil vacas y muchas ovejas. “Santa Cruz fue quien llevó por primera a la provincia vez ovejas, mulas y asnos, e introdujo caballos traídos desde La Española, Jamaica y Cuba, para acometer el apresamiento de Vadillo” (Castaño, 2006). Finalmente, planificó el establecimiento de cultivos de caña en Turbaco.

Santa Cruz, en busca de los ricos territorios del cacique Uru-te<sup>5</sup>, hizo una expedición en febrero de 1539 y regresa derrotado a Cartagena en marzo del mismo año<sup>6</sup>, después de lidiar con los indígenas, en un intento por ubicar el sitio más propicio para realizar la fundación de una villa que conectara fluvialmente a Cartagena con Santafé, recientemente fundada por Jiménez de Quesada. Cieza de León cambia el año del viaje a Urute por 1540, basado en la carta de Vadillo al Emperador, dada en Santo Domingo, el 22 de agosto de 1540, donde dice que el Licenciado Juan de Santa Cruz salió de Cartagena por febrero de 1540 y regresó desbaratado a los treinta días. El año de la expedición a Urute fue 1539 si se considera además que el Licenciado Santa Cruz, recibió en Cartagena a Jiménez de Quesada y Federman, en el mes de julio de 1539. “En julio de 1539 estaba Jiménez de Quesada en Cartagena, en víspera de su viaje a España

5 El cacique Urute fue tan importante como el diablo de Guaca, en las montañas de Antioquia y la cacica Dabaiba en San Sebastián de Buenavista, Urabá. Los territorios de Urute comprendidos entre los ríos Cauca y Magdalena, desde las sierras de Guamocó hasta Mompox, incluyendo hacia el oriente la sierra de la Nueva Pamplona hasta la sierra de las Palmas.

6 A esta primera derrota de los españoles en manos del cacique Mompox, el tigre Malibú, hace referencia la danza de la conquista, que aun se practica en el Municipio de Loba. Esta danza es descrita por Orlando Fals Borda en su libro “Mompox y Loba.”



con el fin de informar al rey del gran descubrimiento y conquista que había hecho ((Friede, 1960).

En el año de 1540, Alonso Martín, por orden de Jerónimo Lebrón de las huestes de Santa Marta, incursionó en los territorios de los pocabúyes, antes del 20 de mayo de 1540, cuando Lebrón presenta informes al Rey sobre la batalla naval del río Cesare o Cesar y la laguna de Zompallón, que fue una total masacre, donde perecieron miles de indígenas, entre ellos, el gran caique de los malibúes llamado Mompox y sus corregentes y el gran cacique de los pocabúyes, Tamalameque.

En esos tiempos se vivía un paisaje de terror, las armas de los españoles eran incomparables con las de los indígenas, por lo que muchos fueron asesinados. Los naturales solo tenían dos caminos, o someterse a los españoles como lo hizo el cacique Mocaná llamado Malambú o Malambo, o Melo o Milo, quien recibió en actitud de amistad a las tropas de Alonso Martín, como traductor y guía por el río Magdalena; o pelear por el territorio, como lo hizo el cacique Tamalameque, a quien se le unió el cacique Mompox.

Las tropas de Alonso Martín incursionaron por las barrancas de Malambo hasta llegar a la madre del río y tomaron río arriba rumbo al poblado de Mompox, donde fueron recibidos en tónica de una aparente paz por el Cacique Mompox y sus corregente, Susúa y Mahamón, quienes hacían parte de la emboscada preparada por Tamalameque.

El cacique Malambo se percató de las intenciones de ataque de los caciques de la región por el movimiento continuo de canoas y alertó a Martín; no obstante, hacia el medio día, incursionaron las primeras flotas del cacique Tamalameque, donde tras una sangrienta batalla, fueron exterminados todos los indios y apresados los caciques momposinos.

Continuaron su travesía hacia las bocas del Cesar en la laguna de Zapatosa Zompallón o Pompatao para esperar las tropas dirigidas por Lebrón que venían por tierra desde Santa Marta por la ruta de la Ramada del Valle de Upar, para continuar juntas hacia Santafé, por orden del gobernador Fernández de Lugo.

Una vez que llegaron las tropas al pueblo de Zompallón y saquearon el lugar, se instalaron en este a la espera de noticias del ejército de

Lebrón. Mientras Martín convencía a sus tropas de salir al encuentro de Lebrón, el cacique Tamalameque preparaba su venganza y avanzaba con sus canoas; tres de ellas fueron abordadas por los españoles y en una de ellas se encontraba Tamalameque. Apresado el cacique Tamalameque, Alonso Martín decidió zarpar en la noche y al amanecer se encontró con la flota del cacique Tamalameque que insistió hasta el final en defender su territorio y es cuando se dio la sangrienta batalla de Cesare, donde murieron más de ochocientos indígenas y se destruyeron más de trescientas canoas. Tamalameque fue asesinado y los caciques malibúes: Mompox, Susúa y Mahamón, fueron procesados por conjuraciones, daño y perjuicio de la navegación del río, y condenados a muerte, que se ejecutó de inmediato (Fernández de Piedrahíta, 1688).

Después del encuentro del Licenciado Santa Cruz con Jiménez de Quezada en julio de 1539, ordenó al capitán Alonso de Heredia que partiera con Andrés Zapata, como alcalde, a poblar el sitio de Mompox y lo llamara Santa Cruz de Mompox. Algunas versiones de la historia plantean que fue en el año de 1539 (De Castellanos, 1852). No obstante, la orden solo pudo darse un año después, el 12 de julio de 1540 cuando el Consejo de Cartagena remitió a Castilla el juicio de Pedro de Heredia, y mientras este se resolvía, le dio a Alonso la ciudad por cárcel (Gómez, 1985).

En una carta que envió Pedro de Heredia al Rey el 3 de julio de 1541 desde Santa Cruz de Mompox, informó que a la fecha están fundadas por él Cartagena, San Sebastián de Buenavista en Urabá y Villa Rica de Madrid, y menciona que Santa Cruz empezó a poblar la villa meses antes a la misiva<sup>7</sup>.

Dos días después que Santa Cruz le dio la libertad y envió a juicio a Castilla a Pedro de Heredia, este entabló juicio de residencia contra Santa Cruz, remitido a disposición de la Real Audiencia de Castilla y entablado por Provisión de Madrid del 14 de Julio de 1541, la que incluía el juicio de sus tenientes y colaboradores. Para el juicio de residencia, se designó a Lorenzo Paz a de La Serna.

7 Carta de don Pedro de Heredia a Su Majestad, fechada en la villa de Santa Cruz de Mompóx, el 3 de julio de 1541. Archivo General de Indias de Sevilla, Estante 73, Cajón 19, Legajo 29 (Boletín Historial, N9, 1915).

Santa Cruz conoció las intenciones de Heredia y decidió no apelar, sino presentar directamente sus descargos ante la Audiencia de Santo Domingo. Antes de viajar a la ciudad de Panamá para proceder con su defensa, junto con el Juez Paz de La Serna, concluyó las obras emprendidas en Cartagena como el colegio para los hijos de los Caciques, encomendado por fray Tomás del Toro (De Herrera y Tordesillas, 1725).

Según una carta de los reyes Don Carlos y Doña Juana, dirigida al Papa el 7 de junio de 1542, solicitaron la expedición de las bulas para que el obispo Cristóbal de la Tovilla no ejecutase sentencia sobre el Licenciado Santa Cruz (Friede, Juan, 1960). El Licenciado Juan de Santa Cruz decidió regresar a las Islas Canarias, a San Miguel de la Palma, con su familia y dedicarse a su vida de letrado y a sus haciendas e ingenios de caña en Teneguía, Canarias.

Los hermanos Heredia heredaron los esfuerzos emprendidos por el Licenciado Juan de Santa Cruz para conectar a través del río grande de La Magdalena, al puerto de Cartagena con Santafé y promover la consolidación del Nuevo Reino de Granada, a través de una ciudad-puerto intermedia, que conectara ambas capitales, junto con las ciudades de Santa Marta y la naciente Antioquia.

## El paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox y el río Grande de la Magdalena

El río Grande de La Magdalena fue el medio más eficiente y rápido para comunicar las provincias del Nuevo Reino de Granada. Debido a las enormes distancias y obstáculos para el transporte de mercancía, la comunicación por tierra era inimaginable. El río posibilitó la empresa conquistadora y colonizadora europea.

Mompox junto con Tamalameque y Tenerife fueron los puertos fluviales regionales más importantes para el siglo XVI. No obstante, Mompox creció con mayor fuerza debido a su privilegiada ubicación, emplazada en el centro del recorrido hacia el interior desde Cartagena, convirtiéndola en sitio obligado de descanso para los viajeros. Este alto

en la travesía posibilitó su dinamización y consolidación como centro de la boga de champanes y la navegación de buques por el río Magdalena, así como del comercio y el contrabando.

El comercio determinó tres fenómenos significativos en el desarrollo de Mompox: la acumulación de bienes; el establecimiento de familias prestantes y acaudaladas, reflejados en la edilicia civil e institucional y en el alto grado de desarrollo urbano visible en la multiplicidad de templos, plazas y viviendas de sólida y rica elaboración; y el despliegue de un horizonte de intercambio, no solo de abastecimiento y canje de mercancías, sino en el plano cultural.

El comercio tuvo diferentes rutas para llegar a Santa Cruz de Mompox. Por el norte, los tratantes ingleses y holandeses que arribaban a Riohacha embarcaban cacao, mulas, palo de tinte, cueros al pelo, sebo, algodón, perlas, otras piedras preciosas y oro, traídos desde el interior por el río Magdalena y embodegados en Mompox, ingresaban por el Valle de Upar.

Paralelamente, realizaban truequea con los guajiros, de armas, pólvora, telas, licores, arpones, anzuelos, entre otras bisuterías, en los puertos de la Cruz, Bahía Honda, Camarones, Árbol del Descanso, Las Lagunas de San Juan y Pájaro y el Cabo de la Vela.

A Barú entraban flotas de Jamaica con esclavos, féculas y mercancías que ingresaban hasta el dique del río Magdalena, por el caño del Cobao, para continuar rumbo a Santa Cruz de Mompox, donde se distribuían hacia el interior. Estas iban luego a Barranquilla de San Nicolás, Sabanilla y Tolú, que eran centros del comercio ilegal de Tierra Firme; asimismo, Sananeros y la punta de Joraclara, en la boca del río Sinú, a los cuales acudían mercaderes de Mompox, Antioquia y Santa Fe. “Las razones del desparpajo contrabandista variaban en las tres provincias. En la Guajira reforzaba la independencia étnica, en Santa Marta resultaba una actividad casi obligatoria, dada la inexistente oferta de bienes legalizados, en Cartagena enriquecía los peces gordos y abarataba la vida, y en Mompox, era la razón de ser de la villa” (Segovia, 2002).

Cuando inició el comercio de esclavos, durante la colonia, se registró la presencia de doce mil esclavos en Cartagena. Desde entonces, hasta

iniciando el siglo XIX cuando Humboldt arribó a Mompox, el medio de transporte más utilizado del río Magdalena fue el champán conducido por el boga negro. El mulato y el zambo habían sustituido por completo al extinguido indígena, así también lo menciona el coronel inglés Hamilton: “los champanes eran los mismos que usaron los indios, que se construían todavía mucho en Mompox” (Patiño, 1990). Mompox tuvo comercio con los pueblos rivereños y con los de la provincia de Santa Marta en la región del Valle de Upar, del río Cesar y del río del Hacha. “Delante de la otra parte del río desemboca a la Magdalena el río del Hacha, el cual tiene pescaría de perlas. De Mompós hay comercio por dicho río al pueblo, que son indios ya católicos. Allí lo que llevan son vino, aguardiente, tabaco, azúcar y ropa de España, y lo más se cambalacha con perlas” (De Santa Gertrudis, 2004).

El paisaje urbano histórico de la villa de Santa Cruz de Mompox se configuró sobre el modelo de asentamiento prehispánico de puertos ribereños lineales. El hecho de ser una villa fundada en un puerto resulta singular, considerando que si bien la fundación de nuevas poblaciones en las Indias tuvo en cuenta los asentamientos indígenas, lo cual no era frecuente hacerlo en los puertos o en los centros mineros, los nuevos pueblos se desarrollaron urbanísticamente a partir de una planificación con conceptos generalmente ajenos a los de las culturas precolombinas (López, 2003).

Esta singularidad de Santa Cruz de Mompox se debe al saber tradicional de los nativos en la construcción de su hábitat, quienes vivían en casas para ocho o diez personas, las que eran muy grandes, hechas de madera y cubiertas de paja. Los indígenas fueron grandes maestros en el oficio de la carpintería, dada la experiencia que tenían en la construcción de sus bohíos y chozas. Por ello, el visitador de Mompox, Martín Camacho, permitió que los indígenas armaran y cubrieran de paja las casas de sus encomenderos (Patiño, 1990). El indígena tenía un conocimiento cabal del entorno, y por eso su colaboración era decisiva en la selección, corte, tratamiento y usos de los materiales con que acostumbraba construir las viviendas, como en el caso de Mompox.

Santa Cruz de Mompox fue fundada en 1540, antes de las Leyes de Indias en 1573; no obstante, cumple con lo dicho en la Ley V:

Que se procure fundar cerca de los Ríos, y allí los oficios que causan inmundicias. Porque será de mucha conveniencia, que se funden los Pueblos cerca de ríos navegables, para que tengan mejor trajín y comercio, como los marítimos. Ordenamos, que así se funden, si el sitio lo permitiere, y que los solares para Carnicerías, Pescaderías, Tenerías, y otras Oficinas, que causan inmundicias, y mal olor, se procuren poner hacia el Río, ó Mar, para que con mas limpieza y sanidad se conserven las poblaciones (López, 2003).

Santa Cruz de Mompox con los pueblos ribereños de la región Mompoxina conformó un paisaje urbano excepcional, puesto que la mayoría de las ciudades de la colonia respondieron a un mismo modelo urbanístico con escasas variantes. Fueron trazadas “a cordel y regla” (López, 2003), definiendo una trama geométrica donde las calles rectas se cruzaban formando una retícula. En el centro quedaba la plaza mayor que será el núcleo simbólico y vital de la nueva ciudad.

El lugar de asentamiento de Santa Cruz de Mompox determinó que su crecimiento urbano fuera siempre limitado y orientado a lo largo del río, dadas las restricciones de ampliación establecidas por los terrenos cenagosos de su periferia occidental que determinaron un desarrollo urbano lineal. Esta linealidad posee una conformación ondulante, no es a cordel y regla sino que retoma la forma serpenteante del río en calles sinuosas y sombreadas (Franco et al, 1993).

En las primeras manzanas sobre la calle del río se construyeron las casas de portales como espacio receptor de las mercancías que llegaban a los pequeños puertos, ahí se localizaron carnicerías, pescaderías, verdulerías y almacenes, a diferencia de otras ciudades coloniales, donde únicamente los concebían como elemento de protección climática. Las manzanas no presentan una ortogonalidad que haya asegurado la regularidad formal, ello responde al trazado cónico que tienden a formar los callejones con respecto a las calles, generando así ángulos agudos y obtusos.

Para proteger de las periódicas inundaciones fue necesario levantar el nivel de las viviendas sobre terraplenes. La mercancía era almacenada en las bodegas y distribuida en las casas-tienda ubicadas a lo largo de la vía o en las casa de portales, que se constituyeron en verdaderos “centros comerciales” de la época. Estos privilegiaban el espacio de los pórticos como lugar de mercadeo y reunión social (Franco, 1993). Son ellos los de Minguillo, Santa Bárbara, Marquesa y Moral.

El desarrollo longitudinal de Mompox encontró la articulación de sus polos urbanos en los hitos religiosos, los cuales se correspondieron con su respectiva plaza y se situaron en los distintos sectores de la ciudad colonial; estos referentes urbanos constituyeron los centros de dinamización de la vida social, a la vez que ordenaron la espacialidad urbana.

Santa Cruz de Mompox surgió a partir de una plaza principal semi-cuadrada, abierta hacia el río en su costado oriental y en el occidental se localizó la iglesia de La Concepción que da origen a la villa, construida por Pedro de Heredia en 1541. La descentralidad geométrica urbana de esta plaza hacia el río no tiene par entre las ciudades coloniales; no obstante, es la matriz representativa y simbólica de la población.

Alrededor de esta iglesia se consolidaron las primeras manzanas, contenidas por la calle de la Albarrada o calle del río en sentido norte-sur, que dada la irregularidad del río, solo permitió un desarrollo de medias manzanas. También, el callejón principal en sentido oriente-occidente, que comunicaba con la plaza del tamarindo, donde se dice por tradición que estuvo localizado el bohío del cacique Mompox, que pasó a ser el solar de la iglesia fundacional y más tarde la plaza de Bolívar.

La segunda iglesia se construyó en 1543 por la orden de los jesuitas adjunta a la Casa Colegio San Carlos de Borromeo, donde más tarde se instaló el cabildo y la penitenciaría. A esta iglesia le corresponde su respectiva plazoleta que se llamaría de La Libertad, ubicada hacia el norte jalonó una expansión en retícula, dando inicio a la calle del medio.

Inmediatamente, los dominicos en 1544 erigen la Iglesia de Santo Domingo; anexa a esta se construyó su propia plazoleta y el edificio del Santo Oficio o Tribunal de la Inquisición, conjunto que marca un

polo de desarrollo hacia el occidente continuando el callejón de la plaza del tamarindo.

Sobre la calle Real se construyó en 1545 la iglesia de San Juan Bautista por el Prior Fray Fernández Martínez, y en 1550 adjunto a esta se construyó en el hospital. En 1668, la Orden de los Hermanos Hospitalarios tomó posesión del hospital y lo nombró San Juan de Dios. Este conjunto arquitectónico, si bien no cuenta con plazoleta, orientó el desarrollo hacia el norte de la calle del medio.

En 1580, se construye la Iglesia y el Convento de San Francisco y su plaza abierta también hacia el río marcan una atracción hacia el norte sobre la calle de La Albarrada, desarrollándose manzanas mayores. Para este mismo año se consolida la Iglesia de Santa Bárbara y su capilla menor del Ecce Homo, decorada con motivos alusivos al culto a Santa Bárbara, donde sobresalen las imágenes del rayo y la espada que coinciden con las que representa a Changó, que inició su construcción desde 1543 por parte de la comunidad.

En 1606, se erige la iglesia de San Agustín por los Ermitaños Calzados de San Agustín, al igual que el convento de su nombre, conjunto que marcó un contrapunto en el crecimiento urbano, ya que extendió la calle real hacia el sur.

La calle real del medio presenta un trazado lineal de forma orgánica que permite la configuración serpenteante de las superficies continuas de las fachadas, donde las visuales no se fugan como en el caso de los planos ortogonales del trazado en damero; por el contrario, se encuentran contenidas por las fachadas mismas. Este efecto propicia la percepción global y permanente del conjunto. Esta característica de teatralidad de la percepción visual se intensifica por la carencia de arborización que pone de relieve la fachada, limpia, sin efectos de corte visual. Este fenómeno constituye uno de los rasgos estéticos más importantes de la espacialidad urbana de la ciudad (Franco, 1993).

Históricamente, esta Calle Real ha sido habitada por la clase social de mayores ingresos, de allí que sus viviendas sean las más elaboradas y ricas en ornamentación, con repisas o panzas, sobradillos, rejas en hierro forjado, portones y cornisas; realces estéticos que se repite en cada



una de las edificaciones, dándole homogeneidad a la calle en su conjunto, lo que aunado a la continuidad de los perfiles y fachadas urbanas, de casas bajas en su mayoría y las medianerías o arrimos entre construcciones, otorgan gran identidad a su paisaje urbano. Las manzanas de la calle Real de grandes proporciones, presentan una característica especial, ya que poseen un centro o corazón, resultado de las amplias áreas de los traspacios, que proporcionan un ambiente confortable y una riqueza espacial al conjunto.

Durante el siglo XVIII, fue necesario trazar una nueva vía, la Calle de Atrás, pues ya se venía gestando la construcción de la Universidad San Pedro Apóstol por Pedro Martínez de Pinillos en 1802 y el Cementerio en 1819.

La Calle de Atrás constituyó el límite de la ciudad colonial y eje articulador del centro y la periferia hacia el costado centro-occidental. Igualmente, configuró una zona de transición, al contener arquitectura de la época republicana, moderna y popular. Esta calle albergó fundamentalmente el uso de vivienda combinado con los talleres de tejido de mimbre de la silla mecedora momposina y los de la orfebrería con base en la técnica de la filigrana más espléndida.

La arquitectura moderna se establece como elemento de ruptura, no por ser moderna, sino por el indiscriminado uso de lenguajes ajenos a los rasgos culturales de la ciudad, incorporando patrones de las urbes: construcciones en serie, espacios mínimos estandarizados y compartimentalizados y carentes de patios. También, se han constituido elementos de ruptura como el edificio del mercado en 1902, que rompe en el paisaje urbano histórico de la plaza de La Concepción originalmente abierta al río; lo mismo las actuales intervenciones sobre el espacio público, importando lenguajes de las grandes metrópolis.

La arquitectura popular aparece debido a la inmigración de campesinos, quienes transfieren a la ciudad los patrones culturales de su antiguo hábitat rural, con nuevas pautas constructivas, urbanísticas y culturales. Estos inmigrantes establecen una arquitectura que a pesar de ser poco permanente por el empleo de materiales perecederos, hecha con técnicas y materiales de la región, representa al mismo tiempo un

testimonio de las tradiciones y las relaciones que el momposino establece con el medio natural (Franco, 1993).

La profusa presencia de las órdenes religiosas y las élites españolas localizadas en Mompo fue portadora de un patrimonio mudéjar, contenedor de técnicas y tecnologías constructivas, bioclimáticas y estéticas, al igual que de un urbanismo incorporado del arte islámico o legado andalusí. Se trata de un patrimonio mudéjar neogranadino de los siglos XVI, XVII y XVIII. "La conquista de Toledo abrió un período de encuentro entre las sociedades y tradiciones artísticas cristiana y musulmana. De sus intercambios nació un nuevo lenguaje plástico, el mudéjar, de gran éxito en las ciudades" (López, 2003).

El arte mudéjar lo realizaron artesanos españoles de orígenes regionales diferentes, predominando los andaluces y extremeños, que ante la demanda de los conquistadores, encomenderos y religiosos que quisieron rehacer la imagen de sus tierras natales, construyeron iglesias cubiertas con armaduras de lacería, recordando las de Toledo, Sevilla, Córdoba o Granada. Quizás el rasgo más distintivo de este mudéjar americano lo constituyan las cubiertas de madera. Estas techumbres tienen, en general, un origen mudéjar, aunque el mismo debe ser matizado ante la pervivencia de artesanos indígenas que dominaban el arte de la construcción lignaria y que fueron capaces de adaptarse a las nuevas técnicas y funciones que los conquistadores impusieron.

Con los cambios políticos que eliminaron a Cartagena como la ciudad metrópoli regional, Barranquilla y Magangué se fortalecieron como los nuevos epicentros urbanos del tráfico y de la distribución mercantil. También varió el curso principal del río Magdalena, lo que sumió a Mompo en un proceso de deterioro económico definitivo para su devenir histórico. En efecto, el natural fenómeno de erosión y sedimentación del río fue modificando su curso, la corriente que arrastraba anualmente millones de metros cúbicos de sedimentos, los depositó en la llanura momposina, dirigiendo su mayor caudal hacia el oriente, donde se encuentra el municipio de El Banco. Los buques que utilizaban el brazo de Mompo en su ruta hacia Barranquilla, comenzaron a encallar, y la navegación se estableció definitivamente en 1860 por el brazo de Loba.

La ciudad permaneció alejada de las principales rutas de comunicación, lo cual postergó su progreso económico. Este fenómeno de letargo permitió la conservación de la estructura urbana y, también, de las costumbres y expresiones artísticas musicales como la interpretación de las gaitas y las tamboras en ritmos como el porro, la cumbia y el mapalé; al igual, la preservación de técnicas como la orfebrería, la herrería, la ebanistería, la locería y la culinaria, en preparaciones como el cazabe, los bollos, las viudas de pescado, guiso de galápagos o hicotea, el suero, dulces de limón y otros frutos, la chicha de maíz, el queso de capa. Son estos escenarios y tradiciones los que conforman el patrimonio cultural regional.

### **Santa Cruz de Mompox y el río Grande de la Magdalena: patrimonio vivo**

El patrimonio entendido como paisaje, tanto construido como natural, y la valoración de su calidad sensible, “la calidad sensible del paisaje, se refiere a lo que se ve, a lo que se siente, al aire que se respira, en fin, a cómo esa calidad afecta nuestro bienestar inmediato, nuestras acciones, nuestros sentimientos y nuestra comprensión. Nuestros sentidos son locales, pero nuestra experiencia total es en el paisaje regional.” (Lynch, 1992); es un enfoque que permite tener una comprensión integral del patrimonio que posibilita incidir en los Planes de Ordenamiento Territorial, desde las políticas de conservación del patrimonio cultural y ambiental.

Este enfoque facilita apreciar el paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox y el río Grande de La Magdalena, desde una reflexión crítica sobre la vulnerabilidad actual de este bien patrimonial, respecto a las políticas públicas sobre territorio y hábitat, cultura y medioambiente, que se tienen para el centro histórico, la ciudad y la región.

El Ministerio de Cultura, en coordinación con la Alcaldía de Mompox, formuló el Plan Especial de Protección (PEP), obligado por la Ley 397 de 1997 o Ley General de Cultura. El PEMP fue financiado mediante convenio de cooperación entre el Ministerio de Cultura, la goberna-

ción de Bolívar, la alcaldía de Mompox y la Agencia Española de Cooperación, y aprobado mediante resolución 2378 de noviembre 17 de 2009.

El Plan ha sido cuestionado por la crítica académica, quienes señalan grandes falencias como la no inclusión de la arquitectura vernácula o anónima dentro del área de protección (Téllez, 2009); asimismo que el Plan solo reconoce los valores de la arquitectura monumental y la producida por las élites locales como retorno a las “teorías monumentalistas” y desconoce el carácter patrimonial de algunas de las arquitecturas vernáculas, promoviendo así su desaparición. (Garcés et al, 2009). Es evidente que en ninguno de los componentes del Plan se trató el patrimonio regional vernáculo, pero es importante aclarar que más allá de incluir este patrimonio en un área o polígono de influencia determinado, se debe proveer al ciudadano y constructor de los lineamientos urbanísticos como paramentos, alturas, uso de materiales, cubiertas, patios para su rescate, uso y preservación; desde una comprensión de la ciudad como patrimonio (Arango, 1993).

También, fue cuestionada la precariedad de los análisis realizados para el Plan sobre las condiciones urbanísticas, socioculturales y patrimoniales del lugar, en cuanto al desconocimiento de las prácticas socioculturales en la construcción de territorio y las dinámicas urbanas en la potenciación o afectación de estas prácticas. Por otra parte, se discute la reducción del área de protección propuesta desde la declaratoria como Patrimonio Mundial en 1995, excluyendo elementos contextuales bajo el criterio de discordancia de estas áreas con la preservación del perfil y el paisaje urbano (Garcés et al, 2009).

Igualmente se debate el desconocimiento de las dinámicas y potencialidades económicas de la región como estrategias para la dinamización del área, cuestionando la apuesta que se hace al desarrollo turístico como la alternativa de preservación del centro histórico, cuando por el contrario puede poner en riesgo el patrimonio.

Las falencias del Plan Especial Patrimonial mencionadas, todas ellas válidas, apuntan a la valoración del patrimonio regional, cuando se hace referencia al valor de la producción vernácula preexistente o arquitectura contextual no monumental (Gutiérrez, Waisman, 1991) y

aquella por construirse, porque las migraciones del campo a las ciudades aún no cesan y estos campesinos siempre traerán consigo sus conocimientos de construcción de su hábitat. Tampoco se reconocieron las dinámicas culturales y económicas regionales, apuntando la formulación de estrategias de fortalecimiento de estas relaciones, como medio para asegurar la integración regional multicultural (Diez, 1998).

La preservación de la arquitectura de Santa Cruz de Mompox y demás poblados regionales debe apuntar a una producción del hábitat nueva, basada en esta arquitectura de tierra, como alternativas de sostenibilidad económica, calidad ambiental e identidad cultural, y por el contrario, detener la construcción con materiales que contradicen las cualidades bioclimáticas propias de estos hábitats regionales, materiales importados cuyos costos se incrementan con los transportes. Esto se suma al control de la invasión de lenguajes y arquitecturas propias de las grandes metrópolis como condominios cerrados, ajenos a las condiciones ambientales y a cualquier forma o representación cultural propia que identifican la región momposina entre los demás lugares patrimoniales.

El mayor vacío del Plan está en el enfoque ambiental ya que no se considera como prioridad la integración del centro histórico al paisaje regional; no se plantean inversiones para el mejoramiento ambiental del río, del cual está sujeta esencialmente la vitalidad de Mompox y de los otros poblados regionales.

La revitalización de Santa Cruz de Mompox depende de la conservación del paisaje urbano histórico, a través de la devolución de su carácter de ciudad-puerto y de su interconexión con el mar y el interior, mediante la recuperación ambiental y el impulso a la navegabilidad del río Magdalena, afluentes y lagunas y de la liberación de suelos acaparados por la actividad ganadera para reforestación, conservación ecológica y desarrollo agrícola; se trata de un retorno a un hábitat integral, que garantice la permanencia y desarrollo de las comunidades regionales en condiciones ambientales y habitacionales de calidad y el rescate y preservación del patrimonio intangible.

La preservación del paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox es un desafío para el urbanismo ecológico contemporáneo, que tras-

ciende la arquitectura del orden, la forma y la función para abordar un modelo de ciudad regional interconectada y ambientalmente sostenible y revelar una ciudad histórica, ávida de encontrarse con la ciudad presente.

Una “ciudad viviente: un asentamiento de tipo rural antagónico al de ciudad funcional, donde las funciones urbanas están dispersas y la parcelación está constituida por unidades reducidas, viviendas unifamiliares con solar propio para actividades agrícolas y de recreo, centros comerciales e industriales de pequeña magnitud y un sistema de comunicaciones muy bien elaborado para romper con el aislamiento que supone un ambiente de tipo rural” (Lloyd, 1961). Un paisaje viviente, una ciudad ruro-urbano-agraria, un paisaje como cuerpo simbólico-biótico. (Noguera, 2004). “Una ciudad digna de recordarse, una geografía orgánica, un paisaje humanizado. Geografía del paisaje humanizado: la región condensa un modo de unidad analógica que concierne al universo entero. El paisaje señala el lugar del sentido; debe ser observado, descrito y explicado, también debe ser mirado, captado y comprendido” (Martínez de P., 1987). Un paisaje regional; expresión de la multiculturalidad histórica de la ciudad.

Se requiere desarrollar una visión regional, “Los Planes de Protección Patrimonial no deben ser un mero apéndice de los POT. Este debe hacer referencia a un orden en la planeación territorial sobre la protección del patrimonio regional” (Orozco, 1991); congruente con los derechos a un hábitat digno, una identidad cultural propia, un ambiente sano y un desarrollo sostenible, donde converjan las políticas públicas de cada ámbito y se traspasen las fronteras urbanas, municipales y departamentales, mediante planes integrales, integrados e integradores del hábitat de los poblados de la región (Mesa, 2011).

Santa Cruz de Mompox amerita sentar a la mesa los distintos actores que involucra un proyecto regional de carácter nacional y mundial, como el Ministerio de Cultura, el Ministerio de Medio Ambiente y Vivienda, Parques Nacionales de Colombia, las Corporaciones Autónomas Regionales, Ministerio de Transporte, las Gobernaciones de los Departamentos que conforman la región Momposina y las Alcaldías Municipales, las instituciones académicas y las ONG y consultores am-

bientales y culturales y demás agentes, como los internacionales entre los que se cuenta la Unesco y PNUMA y los financiadores del patrimonio mundial. El debate debe centrarse en el mantenimiento del lecho del río Magdalena por acumulación de sedimento, el control del vertimiento de desechos tóxicos al sistema del río Magdalena y las lagunas y de los impactos de la represa de Ituango y demás proyectos hidroeléctricos e hidrocarburos, el control de la reducción de las áreas de laguna y áreas de bosque para la expansión de tierras para la Ganadería, la reactivación de la navegación del río mediante sistemas limpios de transporte, mantenimiento y ampliación del sistema de conectividad vial, conservación del recurso genético del sistema ecológico, destinación de áreas para reforestación y cultivos promisorios, mejoramiento integral del hábitat de los poblados de la región, integración de la Depresión Momposina al sistema de Parques Naturales de la Humanidad.

Cualquier mirada sobre el patrimonio debe sopesarse en términos culturales. “Las razones esenciales para presentar los centros históricos son de índole cultural, aunque a ellas pueden agregarse motivos sociales y económicos” (Hardoy, 1983); aun tratándose de Santa Cruz de Mompox, de quien se tiene la ilusión de revivir a través del turismo y la imagen cosmética de la ciudad. Santa Cruz de Mompox requiere revivir a través de su vínculo con el río Grande de La Magdalena y la región.

## Bibliografía

- Acosta, Joaquín (1848). *Compendio histórico del descubrimiento y colonización de la Nueva Granada en el siglo décimo sexto*. París: Imprenta de Beau.
- Adelaar, Willem y Pieter Muysken (2007). *Los Lenguajes de los Andes*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Arango, María et al (1993). *Memorias del Seminario Taller La Ciudad Como Patrimonio Santafé de Bogotá*. Bogotá: Colcultura, OEA.
- Borrego Plá, María del Carmen (1983). *Cartagena de Indias en el Siglo XVI*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas-Departamento de Publicaciones.

- Castaño Pareja, Yoer Javier (2006). *De bestias y de hombres: la introducción de la actividad ganadera en el Occidente Neogranadino, siglo XVI*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia. Revista Historia y Sociedad No. 12.
- De Castellanos, Juan (1852). *Elegías de varones ilustres de Indias*. Madrid: Biblioteca de Autores Españoles.
- De la Rosa Olivera, Leopoldo (2005). *El siglo de la conquista*. Santa Cruz de Tenerife: Ediciones Idea.
- De Parada, Manuel y Luca De Tena (2004). *Huete y la guerra contra Francia. Llamamiento de Hijosdalgo en 1635 y 1637. Volumen VIII / 2*. Madrid: Anales de la Real Academia de Historia Matritense de Heráldica y Genealogía VIII.
- De Santa Gertrudis, Fray Juan (2004). *Maravillas de la Naturaleza*. Bogotá: Biblioteca Virtual del Banco de la República.
- De Viera y Clavijo, José (2008). *Noticias de la historia General de las islas Canarias. Tomo segundo. Madrid, 1778*. Madrid: Real Academia Matritense de Heráldicas y Genealogía.
- Denevan, William y Clifford Smith. En Parsons, James (1973). *Los campos de cultivo prehispánicos del Bajo San Jorge*. Bogotá: Universidad Nacional, Facultad de Ciencias Humanas. Cuadernos de Historia social y económica 5.
- Díez Jorge, María Elena (1998). *El palacio islámico de la Alhambra: propuestas para una lectura multicultural*. Granada: Universidad de Granada.
- Duque Gómez, Luis, Juan Friede, Manuel Lucena y Luis Martínez (1964). *Historia Extensa de Colombia*. Bogotá: Academia Colombiana de Historia.
- Fernández de Piedrahíta, Lucas (1688). *Historia general de las conquistas del Nuevo Reino de Granada: a las S. C. R. M. de d. Cárlos Segundo rey de las Españas y de las Indias*. Amberes: J. B. Verdussen.
- Franco Lucía Victoria, Natali Montoya, Tarsicio Restrepo y Juan Gustavo Villa (1993). *Un plan patrimonial para Mompox: Por una identidad viva*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Arquitectura.
- Friede, Juan (1960). *Documentos inéditos para la historia de Columbia*. Volumen 6. Sevilla: Archivo General de Indias, Academia de Historia.



- Garcés Lloreda, María Cecilia, María Eugenia Martínez, y Olga Pizano (2009). "Cartas Abiertas a la Ministra de Cultura de Colombia. Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Mompox".
- García Lozano, Luis Carlos (2001). *Región de Mompox: síntesis de estudios de evaluación ambiental regional para el sector transporte*. Medellín: Subdirección del Medio Ambiente y Gestión Social del Instituto Nacional de Vías de Colombia (Invías).
- Gómez Pérez, María del Carmen (1985). *Pedro de Heredia y Cartagena de Indias*. Sevilla: Escuela de Estudios Hispanoamericanos de Sevilla. Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- Hardoy Dos Santos, Jorge Mario (1983). *Impacto de la urbanización en los centros históricos latinoamericanos. Proyecto regional de patrimonio cultural y desarrollo*. Santo Domingo: Artes Gráficas.
- Lloyd Wright, Frank (1961). *La Ciudad Viviente*. Buenos Aires: Compañía General Fabril.
- López Guzmán, Rafael (2003). *Historia del Arte en Iberoamérica y Filipinas. Materiales didácticos. Capítulo I Arquitectura y Urbanismo*. Granada: Universidad de Granada, Campus Universitario de Cartuja.
- Lynch, Kevin. (1992). *La Administración del paisaje*. Santafé de Bogotá: Editorial Norma.
- Martínez de P., E. (1987). "Dialogar con el paisaje en torno a un libro de Nicolás Ortega". *Revista de Geografía*. N° 12.
- Mesa Sánchez, Nora Elena (2011). *Plan Estratégico Habitacional de Medellín*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Municipio de Medellín.
- Noguera de Echeverri, Ana Patricia (2004). *El reencantamiento del mundo*. Manizales: PNUMA. Universidad Nacional de Colombia.
- Obeso, Candelario (2009). *Cantos populares de mi tierra*. Bogotá: Fundación Gilberto Alzate Avendaño.
- Orozco Martínez, Fernando (1991). *Valoración y sistematización del inmueble regional*. Bogotá: Colcultura, OEA.
- Patiño, Víctor Manuel (1990-1993). *Historia de la cultura material en la América equinoccial, Tómo 2: Vivienda y Menaje*. Bogotá: Instituto Caro y Cuervo.

- (1990-1993). *Historia de la cultura material en la América equinoccial, Tomo 3: Vías, transportes y comunicaciones*. Bogotá: Instituto Caro y Cuervo.
- Reichel-Dolmatoff, Gerardo y Alicia Reichel-Dolmatoff (1991). *Arqueología del Bajo Magdalena: estudio de la cerámica de Zambrano*. Bogotá: Banco Popular, Fondo de Promoción de la Cultura.
- Sarrablo Aguarales, Eugenio (1951). *La fundación de Jaruco en Cuba y los primeros condes de ese título*. Sevilla: Anuario de Estudios Americanos, VIII.
- Segovia, Rodolfo (2002). *El contrabando en el Nuevo Reino de Granada (1700, 1739)*. Bogotá: Banco de la República de Colombia. Boletín Cultural y Bibliográfico. V 30, N° 61.
- Simón, Pedro (1892). *Del Orden de San Francisco del Nuevo Reino De Granada. Noticias históricas de las conquistas de tierra firme en las Indias Occidentales. Tomo IV. Tercera Parte*. Bogotá: Biblioteca Nacional y Ministerio de Instrucción Pública. Casa Editorial De Medardo Rivas.
- Téllez, Germán (1995). *La Arquitectura Colonial de Santa Cruz de Mompox*. Bogotá: El Ancora Editores.
- Tovar Pinzón, Hermes (1993). *Relaciones y visitas a los Andes. Siglo XVI región del Caribe*. Bogotá: Instituto Colombiano de Cultura.

**El camino largo  
de la indiferencia al deseo**

# La transformación del centro de Medellín: ¿de cuál centro hablamos?

---

Luis Fernando González Escobar\*

**E**l 2 de noviembre de 2012, Medellín celebró los 337 años de fundación. Son casi los mismos años que tendría su centralidad urbana. Y digo casi, pues si bien el 2 de noviembre de 1675 el gobernador de Antioquia, Miguel de Aguinaga, erigió la Villa de Nuestra Señora de la Candelaria de Medellín en el viejo “Sitio de Aná”, cumpliendo con lo ordenado por la real cédula del 22 de noviembre de 1674, solo a comienzos del año siguiente, el alarife Agustín Patiño, comisionado por el Cabildo de la nueva villa, hizo el trazado de calles a cordel rectificando la “planta en forma de pueblo” que preexistía en el sitio, el cual ya contaba con ermita, plaza y solares.

El poblamiento de esta región comenzó desde 1574 cuando se otorgaron las primeras mercedes de tierra a quienes gobernaban en la primera capital colonial fundada en 1541, esto es, Antioquia. Estas tierras fueron dedicadas a la actividad ganadera y agrícola, cuya producción se llevaba a las regiones mineras aledañas y al centro administrativo principal. La actividad productiva atrajo una población que fue en crecimiento a principios del siglo XVII, al punto que ya para 1633 contaba con alcaldes que dependían de Antioquia y para marzo de 1671 se hizo una primera erección de villa que solo duró once meses por la oposición de vecinos de la capital temerosos de la pérdida de privilegios (Jaramillo, 1996: 106-120).

---

\* Profesor Asociado Escuela del Hábitat Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia sede Medellín. Arquitecto Constructor con Maestría en Estudios Urbanos Regionales y Doctorado en Historia de la Facultad de Ciencias Humanas y Económicas de la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín.

La plaza rectificada de esta fundación colonial tardía determinó que desde 1676 fuera el espacio de la centralidad administrativa y simbólica de una población que entonces apenas sobrepasaba los tres mil habitantes en todo el valle de Aburrá, y que luego de más de trescientos años de múltiples modificaciones en sus dimensiones, formas, usos y marco arquitectónico, se mantiene hasta el presente como su centralidad urbana ahora cuando es una metrópoli y punto focal de una conurbación de casi tres millones y medio de habitantes<sup>1</sup>.

Esa traza inicial que no sumaba la veintena de manzanas, desiguales y mal configuradas alrededor de la plaza, actualmente están contenidas dentro de lo que, por razones del ordenamiento y de la funcionalidad territorial, se denomina el Centro Ampliado, que abarca aproximadamente 850 hectáreas; aunque, curiosamente, esta área total en buena medida solo se poblaría y consolidaría en toda su extensión entre finales del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX, cuando, al mismo tiempo, el centro fundacional comenzó a ser radicalmente transformado.

Hasta finales del siglo XIX, el centro fundacional se había ampliado hacia el oriente, por el barrio Nuevo Mundo, con epicentro la Plaza de San Francisco (hoy Plazuela de San Ignacio) y el Camellón (hoy calle Ayacucho); y, en segundo lugar, por el desarrollo hacia el norte, salvando la quebrada Santa Elena, con la pretensión de hacer allí el barrio Nueva Londres, pero que se demoró en desarrollarse en la segunda mitad del siglo como barrio Villanueva, en donde se comenzaría a construir en 1874 la nueva Catedral que ayudaría consolidar de manera definitiva este sector junto al Parque de Bolívar, construido entre 1888 y 1892.

Ese proceso expansivo determinó que ya desde la década de 1870 se configurara la idea de una centralidad urbana en Medellín, como se puede percibir en un texto de 1876 donde se criticaba la construcción

1 Medellín es la capital del departamento de Antioquia, con una población de un poco más de dos millones doscientos mil habitantes en su área municipal, aunque conurbada con otras ciudades —entre ellas, Bello, Envigado, Itagüí, Sabaneta, Bello— alcanza los 3 312 165, según el último censo de 2005, formando entre el área metropolitana, dentro del valle de Aburrá, una configuración geomorfológica interandina a 1538 metros de altitud sobre el nivel del mar.

de un puente sobre la carrera Palacé que iba precisamente hacia la parte norte de la ciudad; al señalar el peligro de la obra al igual que su valor se decía: “este puente pone en comunicación directa con el centro de la ciudad, un barrio importante donde se hallan un hotel muy concurrido y el Seminario de la diócesis” (*El Álbum*, 16 febrero 1867). Con lo apuntado, era evidente el cambio en la denominación de aquel centro fundacional que había sido llamado desde finales del siglo XVII sucesivamente como el Marco, el Recinto o Plan de la Villa, desde donde se administraba y controlaba todo el valle de Aburrá.

Ese centro urbano comenzó su proceso de cambio entre 1893 y 1895 cuando dejó de ser la Plaza Mayor y fue transformada en el Parque de Berrío. La transición de Plaza a Parque marcó sin duda los procesos y dinámicas de una sociedad que quería sacudirse de sus formas y costumbres pueblerinas, adoptar unas ideas más urbanas, pretendidamente cosmopolitas, progresistas y, por ende, renovadoras; así, la vieja plaza, escenario de los mercados populares y de los rituales políticos y religiosos, a donde concurría toda la sociedad, fue higienizada y estetizada con sus jardines, árboles, verjas y el monumento al dirigente regional Pedro Justo Berrío, y las actividades de mercadeo de víveres trasladadas en 1891 al Mercado de Oriente (luego nombrada Plaza de Flórez) y, posteriormente, a la Plaza de Mercado cubierta de Guayaquil, a partir de 1894, lo que marcó también la expansión de la malla urbana al sur. La villa de la quietud dio paso a la ciudad de mayor dinámica, centro de actividades económicas manufactureras y bancarias regionales, que la convertían en la segunda del país en población y, por tanto, demandaba nuevas maneras de concebir la ciudad y las formas arquitectónicas. Allí se incubaba una idea determinante de hacer progresar la ciudad que pasaba por eliminar mucho de aquello que recordara el pasado e incorporara novedades arquitectónicas que empezaron a implantarse desde la última década del siglo XIX, cuando se construyeron edificios en ladrillo de tres y cuatro pisos. No obstante, esto no era suficiente para una élite urbana que ya se había reunido en 1899 en la Sociedad de Mejoras Públicas, a imagen y semejanza de la Sociedad de Embellecimiento de Bogotá.

La ruptura de la totalidad urbana de Medellín para crear la dialéctica centro-barrios, es una situación que comenzó a darse desde esta época, aunque solo se evidenció en el territorio al momento de la construcción del tranvía en 1921. Hasta la década de 1910, tal y como lo pensaba el plano de *Medellín Futuro*, la ciudad era compacta. Su crecimiento seguía el modelo inicial de expanderse desde la plaza fundacional, hacia el norte, al oriente y un poco al sur, agregando nuevos espacios públicos (parque de Bolívar o plaza de Cisneros) y de servicios (plazas de mercado de Oriente y Guayaquil, hospital San Vicente, etc.). Con el desarrollo fabril de principios del siglo XX y el consecuente surgimiento de la demanda de vivienda para obreros y sectores medios, la expansión urbana no fue continua sino hacia nuevas áreas que los urbanizadores definieron, delimitaron, lotearon y vendieron, aun sin tener claro la manera de conectarlos a la ciudad. A raíz de la dificultad de la venta de los lotes por la lejanía de los nuevos barrios y la ausencia de transporte, los mismos urbanizadores propusieron la implantación del tranvía, participando económicamente en su construcción junto al Municipio de Medellín<sup>2</sup>. De esta manera se configuró una gran periferia que tenía como referencia al centro, por donde cruzaban todas las líneas del sistema de tranvías.

Mientras los barrios se expandieron a unas fronteras urbanas cada vez más lejanas, incluso hacia el occidente del valle salvando el obstáculo del río Medellín, el centro fue el gran escenario del inasible progreso, del cambio acelerado, el crecimiento y la voracidad económica, donde cada vez hubo menos espacio para la vivienda y más para la movilidad urbana, la actividad de intercambio, la especulación inmobiliaria y el crecimiento en altura. Desde principios del siglo XX, la ruptura con el pasado fue un deseo expresado con vehemencia y el cambio de la fisonomía una cualidad intrínseca de esta centralidad, al punto que

2 El sistema de tranvías lo constituyeron “36 kilómetros de vías que tuvieron siempre al centro como llegada y partida obligada, con rutas hacia La América, Buenos Aires, El Bosque (después llamado Aranjuez), el cementerio de San Pedro (en 1921); el Bermejál (Moravia), posteriormente extendida hasta el parque de Aranjuez y la línea Sucre (en 1922); Robledo y El Poblado (1924), Belén (1926), Manrique y la Estación Villa en 1928, y una extensión de El Poblado a Envigado en 1929”.

algo que durara más de una generación era considerado obsoleto o una antigualla urbana. Esto se materializó con la demolición y reemplazo de las casonas del marco del parque de Berrío. No había nada más que desesperara a los impulsores de los nuevos cánones estéticos que estas edificaciones heredadas del siglo XIX. Era momento en que las élites lideradas por la Sociedad de Mejoras Públicas impulsaran los concursos de fachadas, mediante lo cual quisieron motivar un cambio de imagen en la ciudad que reflejara de mejor manera lo que se había logrado hasta el momento en todos los órdenes y que proyectara una visión de futuro. Las arquitecturas anteriores eran consideradas caducas. Muy pocos ejemplos se podrían salvar de dicha denominación; casas, casonas y edificaciones de muros de tapias y bahareque eran antiestéticas, y por lo cual era urgente su cambio por otras edificaciones de ladrillo y, especialmente, de concreto armado que se empezaron a construir a finales de los años 1920.

De este modo, los incendios, especialmente en las manzanas alrededor del parque de Berrío, fueron saludados muchas veces con beneplácito, como el ocurrido en marzo de 1916 en la parte norte del parque, el de octubre de 1921 sobre la calle Boyacá, y el de mayo de 1922 en la fachada occidental del mismo parque. Estos incendios fueron considerados por algunos sectores como verdaderos gestos de renovación, percibidos más que como desgracia como un acto benefactor para la ciudad, en la medida que se podrían renovar esos sectores viejos de arquitectura obsoleta que no le prestaban a la ciudad ningún beneficio ni económico ni estético.

Luego de los incendios, con la construcción de los edificios Echeverría, Gutiérrez, Hernández y Olarte, se definió la fachada norte entre 1917 y 1922, cumpliendo el anhelo de hacer una arquitectura burguesa con aires historicistas, algo que llenó de orgullo a la ciudad y fue la imagen que mostró al menos hasta 1955 cuando nuevamente comenzó otra cirugía urbana en esta fachada norte. En la década de 1920 se configuró la fachada occidental, con el Banco Republicano y los edificios Sierra, Colombiana de Tabacos, Saldarriaga y el Henry.



Este último inaugurado a principios de 1929 marcó la impronta de los rascacielos de raigambre norteamericana, planteado como la nueva y necesaria alternativa urbana para el centro de la ciudad. Con el ejemplo del edificio Henry, en el centro de la ciudad se comenzó a verticalizar la arquitectura y en las décadas siguientes fueron en aumento el número de pisos, pasando de los seis de este pionero a los 36 pisos (más tres sótanos) del edificio Coltejer en 1972.

Pese a todos los cambios en la estética arquitectónica urbana y a la construcción de edificios cada vez más altos, solo en la década de 1960 se pudo barrer el último vestigio decimonónico en el parque de Berrío con la demolición de la fachada sur hacia 1965, lugar donde luego se construiría la sede del Banco de la República. Con esto es necesario señalar de manera adicional que a medida que fueron configurándose las nuevas fachadas, la antigua plaza se fue ampliando en tamaño, pues en cada una de las intervenciones se fue realinderando, cediendo algunos metros en beneficio del Parque.

Sin embargo, lo que transformó con mayor intensidad y de un modo más radical el centro de la ciudad de Medellín desde principios del siglo XX fue la ampliación de las calles, ya fuera por las ideas higienistas, estéticas o de movilidad urbana. Obviamente con la ampliación de calles iba implícito también el cambio arquitectónico. Los primeros cambios se empezaron a dar con la rectificación y ensanche de calles, pasando de ser las estrechas y retorcidas de ocho metros de promedio que había, a las de diez y seis metros que era el ideal planteado por los higienistas, con lo cual garantizaba el principio de que el aire y la luz debían circular en abundancia para evitar las enfermedades, pues “el viento eliminará los gases mefíticos y miasmas, a la vez que el sol impedía las humedades, lo que se pensaba no ocurría con las calles curvas y estrechas, por lo cual proclives a situaciones malsanas” (González Escobar, 2007: 137). La antigua Calle Real, por ejemplo, fue rectificada y ampliada para dar lugar a la Calle Boyacá, y así otras calles del antiguo centro fundacional, con lo que, contrario a lo que se piensa y afirma, el ordenamiento ortogonal del centro de la ciudad no es herencia de la traza fundacional sino del proceso que se inició con el ensanche y

rectificación de calles desde 1888, cuando el Concejo lo normó bajo la influencia de los médicos higienistas.

A las ideas higienistas se sumaría las demandas de movilidad urbana, cuando en los inicios de la década de 1910 se discutía ya la idea de implantar tranvías y autobuses, pero se consideraba que “desgraciadamente para nosotros, la edificación y desarrollo de la ciudad de Medellín, no ha obedecido a un plan racional alguno y se ha faltado a elementales principios. Con la implementación del Plano del Medellín Futuro a partir de 1913, bajo los principios de la higiene, la comodidad y la estética, se dio lugar a un programa de ensanche de calles, pese a las excepciones que se hicieron a dicho plano.

El incremento del parque automotor, bajo la misma concepción de higiene, comodidad y estética, incidió en uno de los cambios más dramáticos del paisaje urbano del centro de la ciudad como fue la cobertura de la quebrada Santa Elena, el eje de las avenidas Izquierda y Derecha, donde se habían construido las casas quintas de las élites desde las últimas décadas del siglo XIX. Con el argumento de las condiciones higiénicas deplorables y la posibilidad de hacer por allí una avenida para los vehículos que se tomaban la ciudad, se comenzó a cubrir por tramos este histórico lecho, pese a los argumentos a favor de mantenerlo a cielo abierto y no “quedando así una buena parte de la poca belleza que tenemos en la Villa sepultada por la civilización” (Posada, 1927: 271); pero este discurso fue minoritario y derrotado frente al discurso civilizador y progresista que definió el nuevo paisaje urbano.

En poco más de treinta años, entre 1925 y 1956<sup>3</sup>, el curso de la quebrada fue cubierta desde el lugar donde luego se construiría el teatro

3 El primer tramo se ordenó construir en 1925 por parte del Concejo que encargó para ello a la Gerencia de Obras Públicas. Esta primera obra era entre los puentes de Junín y Palacé, pequeño trayecto que ya estaba listo para 1926. Archivo Histórico de Medellín –A.H.M.–, Fondo Alcaldía, Secretaría de OO.PP, oficio núm. 189 del 11 de marzo de 1925, tomo 231, f. 33 y tomo 258, f. 489. El último tramo se hizo desde la carrera Cundinamarca (detrás del antiguo Palacio Municipal, hoy Museo de Antioquia) hasta la carrera Ayapel en las proximidades de la Estación Villa (hoy el sector de la Plaza Minorista José María Villa), entre 1955 y 1956.

Pablo Tobón Uribe<sup>4</sup>, sector histórico conocido como La Toma, hasta la antigua Estación Villa del Ferrocarril de Antioquia (en las proximidades de la desembocadura de la quebrada sobre el río Medellín), atravesando buena parte de la estructura del centro urbano. En ese recorrido, aparte de materializar la gran avenida planteada y aprobada desde 1945, se configuraron nuevos espacios públicos que la ciudad no tenía y se consideraron fundamentales para la estética urbana, como lo fueron la Plazuela Nutibara, la Plaza de Zea y el Jardín Parque del Teatro Pablo Tobón Uribe.

Pero sin lugar a dudas, el mayor impacto sobre el centro de la ciudad de Medellín se debió a las obras derivadas de la aplicación de la Valorización, cuyo propósito era ejecutar obras fundamentales para la ciudad, entre ellas “el arreglo, rectificación y ensanche de las avenidas de la quebrada Santa Elena y de río Medellín, la apertura, rectificación y ensanche de calles, plazas avenidas, paseos y parques”(González, 1942: 22). De la mano de la implantación de este impuesto se fue implementando a su vez la normatividad urbanística, la estructuración de una institucionalización técnica para su aplicación, y la concepción de la idea de una ciudad más moderna.

Jorge Restrepo Uribe, uno de los alcaldes y personajes más *progresistas* que la ciudad ha tenido, director por un tiempo de la oficina de Valorización, señalaba en el año de 1981 su incredulidad de que “cuarenta años atrás solo hubiera en Medellín dos o tres vías anchas, muy cortas y en mal, pero muy mal estado”, y de ahí que se “hacía imperiosa la necesidad de encontrar las formas jurídicas que le permitieran expropiar terrenos, recaudar fondos y crear dependencias para hacer frente a las necesidades que se iban presentando ante el vertiginoso crecimiento que se estaba operando en ese momento. Y ese instrumento fue el GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN” (Restrepo, 1981: 314). En mayúsculas está en el texto este ábrete sésamo urbanístico que se autorizó para las capitales colombianas a partir de 1938 y encontró en Medellín el escenario adecuado para su aplicación, en la medida que

4 Iniciado a construir en 1955, pero cuyas obras se demoraron para terminar hasta 1967, cuando se inauguró.

la clase dirigente, bajo la mentalidad imperante desde principios del siglo, apostaba por este ideario, de allí que el lema fuera “valorización o parálisis”.

A la Oficina de Valorización se le encomendó “el progreso y el embellecimiento de la ciudad” (*El Correo*, 3 mayo 1945), y esa tarea la emprendió con firmeza demoliendo casas y ensanchando vías. Las primeras porque eran consideradas como caserones inmundos, de poco valor, que afeaban la ciudad e impedían el progreso; las segundas, para abrir espacio a los vehículos que aumentaban en la ciudad, a la vez que posibilitaban la construcción de una arquitectura que le diera la “faz de urbe moderna” y, de paso, “monumentalizar” la ciudad. Los resultados no tardaron en evidenciarse y en pocos años, cuando ya estaba en pleno funcionamiento la llamada Junta de Urbanismo y Planeación Municipal, se señalaba que, “la ciudad estremecida en su vieja estructura, empezó a hermostearse, a sentir en sus flancos con técnica y precisión el lineamiento real de la urbe futura” (*El Correo*, 20 abril 1945).

Desde 1938 hasta 1976, entre la ampliación de la carrera Carabobo (entre las calles Calibío y Boyacá) y la terminación de la Avenida Oriental, se adelantaron numerosas obras que transformaron radicalmente el centro de la ciudad y expandieron las fronteras urbanas. Sin duda, el gravamen de valorización fue un proveedor de recursos para auspiciar una enorme cantidad de obras públicas, fundamentalmente de índole vial, lo que cambió el paisaje urbano de Medellín de manera dramática. Este importante programa de obras públicas que modernizó la ciudad y la puso a la par del crecimiento industrial y demográfico del momento histórico, se aplicó con igual entusiasmo y a rajatabla sobre nuevas áreas sin urbanizar, en sectores degradados que se pretendían recuperar o en la denominada “ciudad antigua”.

Las calles todavía eran consideradas en el discurso dominante un problema higienista, a lo que se le sumó el funcional. La circulación vehicular era caótica en el antiguo recinto tanto por su estrechez debido a la sección, pero también por no ser rectas, como debería ser lo ideal. Así que el programa de aperturas, rectificaciones y ensanches propuesto se cumplió a cabalidad. Desde entonces, la torcida y antigua calle Real

quedó convertida en la recta y amplia calle Boyacá, junto a la de Calibío (entre 1939 y 1941) que de los ocho metros pasó a la nueva disposición de los quince metros, dejando de ser las estrechas callejuelas de la Villa de la Candelaria y trasformase en una “espaciosa avenida de ciudad moderna”, como se argumentaba por la época; lo mismo la ampliación de la calle Junín (1938-1941) —desde la avenida La Playa hasta la calle San Juan—, cuyas demoliciones se iniciaron a finales de julio de 1939, cumpliendo con lo definido por la oficina de Valorización, “para entregar a la ciudad de Medellín una gran avenida, que será la entrada obligatoria para los visitantes que llegan en tren o en avión”<sup>5</sup>.

Una ciudad respetable debía tener una gran avenida como las que tenían Lima —Avenida del Paseo de la República de 110 m de ancho—; Santiago de Chile —“con su avenida magnífica de las Delicias”, de 95 metros de ancho—; Buenos Aires con la monumental 9 de julio de 150 m de ancho—; Río de Janeiro con Río Branco; o Bogotá con la Avenida Caracas, para señalar los ejemplos destacados que listaban los articulistas en la prensa de la ciudad, resaltando no solo su anchura, sino la longitud y la arquitectura definida en sus fachadas. No se comparaban ni tenían como referentes proyectos de avenidas en ciudades europeas sino latinoamericanas.

Si bien algunos se resistían reclamando por esa transformación urbana y las pérdidas que esto conllevaba, la mayoría reclamó por el progreso considerando lo contrario como un aferrarse a una tradición absurda, como lo escribió en la prensa Gabriel Castro, uno de los más acérrimos defensores de la transformación del urbanismo de la ciudad.

Medellín no se podía quedar atrás en tan sentido y debía construir obras urbanas que le dieran renombre y la pusiera, supuestamente, al mismo nivel que las otras ciudades destacadas de Sudamérica. De ahí la idea de monumentalizar la ciudad mediante la construcción de algunos

5 La primera casa demolida estaba ubicada en la esquina de Pichincha Junín, propiedad de Avelino Hoyos y Juan N. Uribe, que ocupaba el Atheneo Colombia. Interesante esquina, pues cuando estos señores compraron la antigua casa al anterior dueño, en el sitio se encontraron evidencias arqueológicas, catalogadas en su momento como un “fabuloso tesoro”. En diferentes años y en este sector de Junín se encontraron otras evidencias prehispánicas (*La Defensa*, 29 julio 1939).

espacios públicos como la Plaza Nutibara o, principalmente avenidas, entre ellas, la referida Avenida Junín<sup>6</sup>, la Avenida Juan del Corral y otra que en su momento inicial se denominó como Avenida Monumental. La Avenida Monumental formó parte del proyecto presentado en mayo de 1945 por los ingenieros José López Sanín y Eduardo Orozco, a las Juntas de Valorización y de Urbanismo y Planeación, en los que se incluía las obras de la canalización del río Medellín, la construcción de la mencionada Avenida Juan del Corral y la continuación de la Avenida La Playa hasta encontrarse con la avenida sobre el río Medellín. La idea era ir de oriente a occidente de la ciudad por una amplia avenida de 100 metros de ancho que conectara además con otros sectores y espacios públicos urbanos, en lo que no debería existir ningún tipo de impedimento ni económico ni arquitectónico, pues si era necesario tumbar treinta o cuarenta casas viejas no era nada comparado con lo que tuvieron que demoler las grandes ciudades suramericanas tomadas como ejemplo. No obstante, la “monumental” quedó solo en proyecto y se retomaría la idea de una avenida siguiendo esta vez el curso final de la quebrada Santa Elena, cuyos estudios se entregaron en julio de 1954 y la ejecución se realizó por valorización entre 1955 y 1956, ya no monumental, pero sí una espaciosa arteria como se percibió en su momento.

Si bien la Avenida Monumental no cumplió el ideario subyacente de amplitud que implicaba, de pasar de seis y ocho metros a treinta, treinta y seis o más metros la anchura de las vías para lograrlo, se cumplió mediante la continuación del programa de ensanches por valorización que siguió siendo el determinante para la reconfiguración del centro. En 1945, estaban en ensanche la carrera Cúndinamarca entre las calles Boyacá y Maturín, la calle Amador entre Niquitao y Bolívar, y la carrera Bolívar entre Los Huesos y el puente de Guayaquil. El ensanche de la fundamental calle Colombia para convertirla en el eje de conexión vial automotor entre el “centro antiguo” y “Otrabanda”,

6 “En un esfuerzo supremo de adelanto urbano se echaron atrás los edificios del costado oriental de la carrera Junín y ya andamos infatuados comentándolo y haciéndonos remilgados para el ensanche de otras vías. Anhelamos entrar en un reposo búdico después de ese, para nosotros, colosal esfuerzo” (*El Correo*, 22 abril 1945).

es decir, el sector occidental de la ciudad que ya tenía un gran desarrollo urbanístico, planteado en el Plano Regulador en 1952, comenzó a hacerse evidente en 1955, desde la carrera Carabobo hasta el nuevo puente Gonzalo Mejía que se construyó sobre el río Medellín y se inauguró a finales de 1956, lo que implicó numerosas demoliciones en las dos fachadas para darle la sección vial requerida.

La ampliación de la carrera Bolívar entre las calles Calibío y San Juan fue planteada desde 1963, de un kilómetro de longitud y 36 metros de ancho y fue inaugurada en abril de 1967. La ampliación fue considerada en su momento la “obra más importante hecha por valorización en el país y que transformó el centro de Medellín”, como lo tituló un periódico de la ciudad.

Aún con lo significativa que fue la intervención de la carrera Bolívar, la obra ejecutada de mayor impacto fue el anillo vial conformado por la Avenida del Ferrocarril (o Alfonso López), el ensanche de la calle San Juan y las dos etapas de la Avenida Oriental (o Jorge Eliécer Gaitán), cuyo proceso se adelantó en forma discontinua entre 1961 y 1976. Estas obras estaban contempladas en el Plan Vial del Plano Regulador, aunque tenían cruciales variaciones entre esa propuesta inicial y la contemplada en el Plan Vial de Medellín adelantado entre 1969 y 1971, el cual consideró el desarrollo de la denominada Avenida Oriental, cuyo diseño final estaba listo en planos para noviembre de 1972 y en cual se tomaba en cuenta el cierre en la parte norte para conectarse con la Avenida del Ferrocarril y así definir el “Sistema vial arterial para el núcleo central de Medellín”<sup>7</sup>. La planeación y estudio general de la Avenida Oriental duró once años, y en noviembre de 1972 se firmó el plano definitivo para dar inicio a la construcción en marzo de 1973, con una primera etapa que iba desde San Diego hasta la Avenida La Playa; la segunda etapa, desde la Avenida La Playa hasta la calle Echeverri y luego un giro al occidente hasta la Avenida del Ferrocarril, se construyó desde enero de 1974 hasta principios de 1976. La primera etapa implicó la compra de 500 propiedades y la segunda etapa, la

108 | <sup>7</sup> Al respecto, ver el plano en: (Botero, 1998: 79).

ruptura de cinco manzanas fundamentales del centro donde estaban las casas más costosas.

Este anillo vial, fundamental para la movilidad y defendido con ahínco por el director del proyecto, el ingeniero Fabio Botero Gómez, determinó de hecho la configuración de un centro dentro del centro de la ciudad. Como una especie de “piel de zapa”, el centro tradicional se encogió, quedó funcionalmente confinado al área dentro de ese anillo, y se convirtió a su vez en la barrera y muralla frente al resto de la estructura urbana de la que quedaba aislado o, al menos, desestructurado. Así, en el imaginario se implantó desde entonces como centro tradicional apenas una parte del sector urbano que perdió los vasos comunicantes con los barrios residenciales tradicionales aledaños, pero que contenía los edificios institucionales, ya fuera los de orden religioso o gubernamentales, a los que se le habían sumado los nuevos edificios bancarios. Por tal razón, la vocación interior cada vez fue más comercial y menos residencial, y la parte residencial quedó afuera, pero con una cicatriz en medio de los dos, con terrenos vagos, áreas afectadas, edificios y casas mutiladas, lo que se tardaría en ser cauterizado y regenerado, pese a lo cual aún en la actualidad se evidencian sus huellas, y se cambiaría su dinámica para tornarse en comercial, afectando cada vez más los barrios contiguos hasta ser expulsada la vivienda.

Hasta 1968, la vivienda representaba en el centro el 34.75% del uso del suelo urbano frente al 33.5% del comercio, y para estos años y aún los siguientes, se construían viviendas tipo multifamiliar o torres de propiedad horizontal que incentivaban la permanencia de habitantes en el centro, pero con la construcción de la Avenida Oriental hubo una gran ruptura con lo residencial que se alejó del centro, en buena medida por esta obra. Esta avenida marcó un antes y un después para la ocupación del centro por el comercio mayorista y minorista, y en los años ochenta por el comercio informal, dejando de ser el entorno de actividades múltiples casi equilibrado que fue hasta ese momento.

Tanto los edificios comerciales, los bancarios, como los de propiedad horizontal que combinaron el comercio en el zócalo urbano con las torres de vivienda, o solo apartamentos, en general, respondieron a



una dinámica de densificación y especulación urbana que dio origen a las obras de valorización en el centro de la ciudad. La idea de ordenar un centro y ampliar sus vías fue un factor para la expulsión de propietarios que no tuvieron la capacidad de responder a las demandas económicas de las obras o de asumir los costos de remodelación o construcción de nuevas edificaciones de altura, lo que sí podían hacer ciertos sectores económicos. A la vez que se respondía a los imaginarios y discursos predominantes de las élites de desprovincializar la ciudad, quitarle esa imagen tan despreciada de pueblo que supuestamente pervivía, nada compatible con el vago ideal de modernización habían elaborado.

### Desmemorar el centro

De manera generalizada, y curiosamente cada vez con más vehemencia, el lamento de los medellinenses y no solo de los patrimonialistas está centrado en la demolición del teatro Junín. La acción *valorizadora* que siempre consideró por encima de todos los valores el de la renta del suelo urbano, tuvo un efecto negativo en la historia urbana y arquitectónica de la ciudad, pero, por encima de todo, cultivó una desmemoria en la ciudad de Medellín. Al convertir en valor absoluto el progreso y condenar el pasado, al considerar todo como arcaico e imposibilitar el avance civilizador se creó un discurso dominante que se impuso y determinó un velo sobre cada obra que desaparecía.

No había lugar ni mucho menos tiempo para lamentar la pérdida de las obras antiguas, pues era tal el vértigo de la transformación que el margen de recuerdo es vago y poco extensible. Una edificación, por más representativa que fuera, duraban acaso dos generaciones. La fachada urbana recompuesta de una anterior intervención, ya era considerada caduca, vieja, obsoleta, en treinta o cuarenta años después, cuando era sometida a otra transformación. Por eso Medellín siempre es joven, pues cada veinticinco años cambia su fachada. La desmemoria a la que se ha sometido al habitante urbano es de tal magnitud

que retiene pocos referentes, pues no ha tenido posibilidad de conocer ejemplos representativos que permanezcan; de modo que este habitante va a tener poca memoria arquitectónica. De ahí que el Teatro Junín se convirtió con el tiempo en el ícono del patrimonio perdido y su valoración ha sido mayor en el presente que en el mismo momento de su desaparición, en el emblemático cruce de la Avenida La Playa con la carrera Junín, lugar donde luego se construiría el edificio Coltejer como el nuevo ícono del paisaje urbano. Otros referentes históricos y obras arquitectónicas fueron lamentadas por unos pocos y olvidadas por la mayoría, al ser radicalmente transformadas o inexorablemente desaparecidas.

Sitios como el atrio de la iglesia de La Veracruz, con sus antiguas columnas, sintieron el peso civilizador y progresista, pues fueron demolidas y su espacio cercenado varias veces, una de esas para ampliar la carrera Carabobo. Esto apenas fue un síntoma inicial, y en el transcurso del siglo XX otras obras sucumbieron al afán transformador, como el caso de la antigua torre del Palacio de Justicia, obra terminada de construir en 1896, con diseño del francés Charles Carré, la que empezó a ser demolida en septiembre de 1933 para darle paso al Palacio Nacional que ya estaba en construcción desde 1925. La pensaron como una especie de torre de Pisa en Medellín, pero a “última hora se ha pensado que es mejor ensanchar la plazoleta que quedará al frente de la fachada principal del palacio, y por tanto se ha optado por derruirla”. Finalmente, la ciudad se quedó sin torre y sin plazoleta sobre la carrera Carabobo.

El centro antiguo de la ciudad tuvo otras obras importantes de las cuales pocas personas tienen referencias y difícilmente podrían imaginarlas en el actual centro urbano; una de ellas, por su antigüedad, tamaño e importancia fue el Convento de las Carmelitas Descalzas, construido entre 1791 y marzo de 1794; según el cronista José Antonio Benítez: “la obra interior del convento se empezó desde el año anterior de 1791, y la postura de la piedra que se dice fue en la fábrica de la Iglesia, que ya el Convento estaba comenzado como dicho es, en el año citado” (González, 2008: 24). El convento quedaba ubicado a dos cuadras del parque de Berrío, formando una manzana entre las carreras

Palacé al oriente y Bolívar al occidente, y entre las calles Pichincha al norte y Maturín al sur.

La edificación del convento de la que fuera la primera comunidad religiosa femenina llegada a la villa de Medellín, fue demolida en 1945, en momentos que el “adelanto material de Medellín” era evidente. Así, los vetustos corredores con piso de ladrillo hacia la zona de lavaderos donde también había una gran arboleda, el patio con fuente en el claustro principal, las arcadas del primer piso y las ventanas del segundo que daban hacia ese patio, el cementerio con su Gruta de Lourdes a la entrada, la iglesia con su espadaña sobre la carrera Palacé, y el remate en linterna octogonal, todo fue al piso con su memoria y reminiscencias conventuales de tiempos coloniales. La comunidad se trasladó a la nueva sede de La Mansión en Villa Hermosa, que fue diseñada por el arquitecto Gonzalo Restrepo Álvarez y ocupada en 1949.

Fotografía 1  
Panorámica del Parque Berrío en 1952



Fuente: Imagen panorámica del Parque de Berrío en 1952, entre la calle Colombia hacia el occidente, en la parte izquierda de la foto, hasta la calle Colombia hacia el oriente, en la parte derecha. Al frente y al fondo la fachada norte. La foto es antes de la transformación radical a la cual sería sometido el parque y, especialmente, su entorno con la demolición de casi todos los edificios, salvándose de esto el edificio Henry (que no se alcanza a apreciar), la iglesia de La Candelaria y su edificio contiguo a la derecha (el Banco de la República de reciente construcción), los demás sucumbirían en los años siguientes debido a los ensanches viales, apertura de vías (la diagonal Ayacucho-Colombia, en la que se demolió el edificio Uribe Ruiz que se aprecia a la derecha) o simplemente la densificación con las nuevas torres bancarias y comerciales para reconfigurar esta fachada urbana central.

Fotografía de Jorge Obando, reproducida de la revista *Escala*, Bogotá, núm. 29, 1968.

La febrilidad se mantendría en la ciudad y seguiría arrasando pocos años después con ese paisaje de tejas pardas y rojas cuando se hizo el ensanche de la calle Colombia. Esta obra por Valorización comenzó en 1955

(desde la carrera Carabobo hasta el puente Gonzalo Mejía que se construyó sobre el río Medellín y se inauguró a finales de 1956), con lo cual se debió demoler una gran fachada urbana que afectó edificaciones tan significativas como el edificio Duque, diseñado por Antonio J. Duque e inaugurado en 1904, demostrativa de la transformación arquitectónica de la ciudad de casas de tapia a los edificios de ladrillo entre finales del siglo XIX y principios del XX; o, la capilla de San Juan de Dios, en el cruce con la carrera Cúcuta, que ante la inminencia de su demolición una fotografía de 1956 titulaba “San Juan de Dios, víctima de Valorización” y su pie de foto resumía el pensamiento de un sector minoritarios de la sociedad: “la piqueta demoledora de Valorización amenaza la existencia de la capilla antigua de San Juan de Dios, cuya sencillez y pureza arquitectónica ha sido uno de los pocos rincones clásicos de Medellín.

Efectivamente, la capilla y el entorno aledaño fueron demolidas. El arquitecto Félix Mejía Arango haría un proyecto de remodelación para la antigua capilla que implicaría también la desaparición de los vestigios del antiguo Hospital San Juan de Dios, mientras que el eje de la calle Colombia, entre las carreras Bolívar y Cúcuta, se convertiría en la zona bancaria de la ciudad en un proceso que se extendió desde 1950 hasta 1975, cuando fueron construidos los edificios de mayor altura. Esta fachada urbana bancaria, de concreto armado y arquitectura moderna, reemplazó la enjabelgada fachada de tapia, de ladrillo de finales del XIX, lo mismo que la modernista de las tres primeras décadas del XX.

La ampliación de la carrera Bolívar implicó la demolición en 1965 de la capilla de San José o de los Hermanos Cristianos, que había sido construida a finales del siglo XIX, cuya torre, diseñada por el Hermano Floriano, fue terminada en 1899 y era una muestra significativa de la arquitectura en ladrillo, tan común en estos años. Lo mismo ocurrió con una serie de casas, entre ellas, la de la esquina de Bolívar con la calle Colombia, en la esquina suroccidental del parque de Berrío que desapareció en 1965. Un titular de prensa de ese año mencionó: “la más antigua edificación del centro de Medellín será demolida. Fue la primera edificación de dos plantas que se construyó en Medellín, en el año de mil setecientos cuarenta y cinco”. Esta casa era parte de la fachada

sur, la única de arquitectura tradicional que se había mantenido en el marco del Parque.

La Plaza de Cisneros, construida entre 1917 y 1924, dejó de ser el espacio público representativo para la ciudad, el gran escenario de las convocatorias políticas masivas como las retratará majestuosamente Jorge Obando en muchas fotografías con su cámara panorámica<sup>8</sup>, en el momento que se ensanchó la calle San Juan, primero hacia 1961 con el tramo entre Palacé y Bolívar, y luego en los años siguientes hacia el occidente, hasta encontrarse con la Avenida del Ferrocarril, tramo que también se llevó en el ensanche el edificio de la Farmacia Pasteur, también conocido como el edificio Tobón Uribe, diseñado por Horacio y Martín Rodríguez e inaugurado en 1921. El escritor y crítico Alberto Aguirre celebró la demolición de este edificio, al cual lo denominó como un mamarracho arquitectónico.

Ese edificio de la plaza de Cisneros donde funcionaba la farmacia Pasteur, era una birria. Además, se incendió y amenaza ruina y es un foco de infección y estorbo: la autoridad como un santo, lo mandó a tumbar. Se agitó el cotarro. Fotos, nostalgias, exclamaciones, delirios, protestas, titulares, colectas, lágrimas furtivas. Aulló la ciudad. Como si le hubieran amputado el otro brazo a la abuela (Aguirre, 1981: 47).

Como Aguirre, muchos especuladores, ingenieros viales e intelectuales consideraron que el edificio era un estorbo por distintas razones, por lo que coincidían en la necesidad de demolerlo.

Con la radical intervención para construir la calle diagonal entre Colombia y Ayacucho entre 1966 y 1967, desaparecieron obras tan representativas como el edificio Uribe Ruiz, conocido luego como “La Fama y posteriormente como el “Portacomidas”, diseñado por

8 Se había impulsado su construcción desde 1917, entre la estación terminal del Ferrocarril de Antioquia, en el costado sur, y el edificio Vásquez y la Plaza de Mercado Cubierto de Guayaquil en el costado norte. Giraba alrededor de la una plazoleta en el cruce de la calle San Juan con la carrera La Alhambra, en cuyo eje estaba la escultura del ingeniero cubano Francisco Javier Cisneros, elaborada por el escultor antioqueño Marco Tobón Mejía, cuya inauguración se hizo junto al de la plaza el 12 de octubre de 1924.

Dionisio Lalinde y Antonio J. Duque a principios del siglo XX. No obstante, la afectación se extendió a otros ejemplos arquitectónicos que formaban parte de esta manzana, que aprovechando esta obra ya habían sido demolidas para dar paso a las nuevas edificaciones, como el caso del edificio de Seguros Bolívar, inaugurado en abril de 1966, en plena esquina de la carrera Junín con calle Colombia.

Por su parte, la apertura de la Avenida Oriental en 1972 implicó el cercenamiento de espacios públicos ya de por sí con poca área pero que eran fundamentales en términos históricos y urbanísticos para la ciudad, como la plazoleta del atrio de la iglesia de San José, que quedó reducida a su mínima expresión luego de esta obra; igualmente, ocurrió la demolición de un número significativo de viviendas de gran valor arquitectónico, entre las que se siempre se referencia el Palacio Arzobispal<sup>9</sup> por ser fundamental para la ciudad, pero fueron muchas más las grandes casonas que sucumbieron al romper las carreras Maracaibo, Caracas, Perú o Argentina, de las que de alguna manera nos podemos formar una idea literaria en el libro de María Cristina Restrepo, *La vieja casa de la Calle Maracaibo*, o pictórica con los murales alusivos a esta arquitectura de Pedro Pablo Lalinde, sobre la misma cicatriz no cauterizada de la Oriental con la calle Caracas. En otro sector de este anillo vial quedó también arrasada la estación Villa, tanto la estación diseñada y construida por Dionisio Lalinde en 1914, como el barrio y la estructura urbana configurada a su alrededor, por el impacto generado por el intercambio vial y el desnivel, cuyos efectos se extendieron en el tiempo y no se pudieron remediar pese al intento de su reconfiguración con el proyecto del Bazar de los Puentes en la administración de Juan Gómez Martínez, inaugurados en octubre del 2000.

El cruce de obras de la Avenida La Playa y la Avenida Oriental implicó un efecto devastador sobre la arquitectura configurada desde

9 Ubicado sobre la Avenida Derecha del paseo de La Playa en el cruce con la carrera Abejorral. Era la antigua casa de José María Amador, diseñada por Charles Carré y con participación de los principales artesanos y carpinteros de la ciudad, la cual fue inaugurada en 1892. Pasó a manos de la curia en 1908 como sede arzobispal, abandonando la sede que tenían ésta en la plazuela de San Roque (luego llamada Uribe Uribe).

la segunda mitad del siglo XIX, pues en el eje oriente-occidente de la primera no quedó ninguna casona que resistiera al efecto desencadenante inmobiliario al ser transformados los dos paseos de carruajes y peatones —la avenida izquierda y la avenida derecha a lado y lado de la quebrada Santa Elena— en uno vehicular de alto tráfico, con la excepción de la denominada Casa Barrientos, la cual alcanzó a salvarse y ser restaurada para quedar como el único ejemplo<sup>10</sup>.

No se puede minimizar el impacto de arrasar sectores populares decisivos para la configuración cultural antioqueña en diversas manifestaciones como la música, por dar un ejemplo, tal el caso del barrio de la Estación Villa o de los sectores aleñados a San Antonio y Niquitao, que fueron desestructurados y por lo cual también muchos pobladores fueron expulsados, impactando no solo a la cultura material sino a la inmaterial, algo que poco se reconoce o se relaciona con estas obras. En idéntico sentido se puede decir que la imposición de la Avenida Oriental (con el nombre de Jorge Eliecer Gaitán que no pudo imponerse, pues la gente la llama simplemente “la Oriental”), sepultó las toponimias de calles tradicionales que no solo desaparecieron físicamente sino que sus nombres fueron barridos y olvidados como los casos de las carreras Abejorral, Caldas, Carúpano y San Félix.

No se trata únicamente de lamentar el caso del Teatro Junín —en realidad el edificio Gonzalo Mejía, que reunía el teatro Junín y el hotel Europa— que es apenas un caso excepcional pese a su enorme importancia, sino de entender que la arquitectura del centro de Medellín, por lo tanto su patrimonio y memoria, han sido sistemáticamente intervenidas, desfiguradas, demolidas y reconfiguradas cada tanto, en pos de una idea de progreso que, en muchos casos, simplemente ha servido de escudo para el interés especulativo urbano. Tras ese beneficio, también está la novedad que actúa como mampara en el proceso de reactualiza-

10 Son muchas las casonas y quintas que se recuerdan de este sector, como las de Santiago y Tulio Ospina, Gabriel Echeverri, Braulio Mejía, Alejandro Ángel (casa presidencial en la visita del General Rafael Reyes en mayo de 1909), Manuel María Escobar (casa presidencial en la visita de Ramón González Valencia), entre otras, que compitieron por ser las de mayor relevancia arquitectónica y social desde finales del siglo XIX.

ción. Basta observar que en la década de 1910 se reclamó acabar con las feas casonas de la fachada norte, como ya se vio, y luego de los incendios se logró configurar entre 1917 y 1922 una fachada de tres y cuatros pisos, muy estructurada dentro de un canon historicista, pero la que solo duraría con su perfil poco más de treinta años, pues ya en 1955 se estaba construyendo la sede del Banco Popular, un edificio de seis pisos, en el lugar donde estaba el edificio Olano, el cual se inauguró en 1956. A principios de 1961 se terminó la construcción del nuevo edificio Gutiérrez, de tres pisos y sótano, una edificación comercial diseñada y construida por la firma Ingeniería y Construcciones, presentada como el nuevo y moderno edificio y “una importante contribución al embellecimiento de la ciudad”. Así que para la década de 1960, había una nueva fachada urbana, la cual nuevamente sería afectada a finales de la década de 1980 con la construcción del viaducto del Metro, que implicó la demolición del Banco Popular, salvando solamente los murales que había realizado allí el maestro Pedro Nel Gómez. Este es apenas un ejemplo de la manera sucesiva y de la poca permanencia temporal de la fachada urbana en la ciudad, lo cual hace efímera a su arquitectura y a la memoria, un hecho frágil y deleznable.

### Vaciar el centro y crear otro centro

Las acciones demoledoras y progresistas determinadas a partir de la intervenciones en la ciudad antigua por la política municipal de valorización, trajo consigo otros efectos tal vez no pretendidos ni deseados, pero que también fueron contundentes para cambiar la vocación de ese centro, como el traslado de muchas de las funciones que se cumplían allí. Mucho de esto se derivó de la crisis del mismo centro y la emergencia de variadas problemáticas, al igual que el proceso expansivo urbano que fue trasladando esas funciones hacia otras áreas de la ciudad, como lo fue la habitacional, pese a los edificios de renta y de propiedad horizontal que empezaron su auge después de 1959 y que anclaron mucha población.



Sin embargo, desde temprano empezaron a ser trasladadas actividades importantes, como el caso de la educativa, universidades y colegios pasaron del centro a las nuevas sedes al occidente.

La función como sitio de recepción y transferencia del transporte interregional se mantuvo vigente hasta el funcionamiento de la estación terminal del Ferrocarril de Antioquia en el sector de Guayaquil, que cesó en 1978. Ya el sector estaba en franca decadencia urbanística debido al incendio de varias de las galerías de la Plaza de Mercado Cubierta en 1968, la expansión de actividades informales e ilegales en la zona denominada El Pedrero hacia las calles aledañas deterioró aún más el sector, a lo que se llamó “guayaquilización” del centro.

Las actividades comerciales mayoristas se redireccionaron a la Plaza Central Mayorista, al sur del valle de Aburrá, inaugurada en agosto de 1972; las actividades de comercio minorista primero fueron trasladadas a las plazas satélites —entre 1968 y 1971— y, posteriormente, a la Plaza José María Villa en la proximidad de la antigua Estación Villa del Ferrocarril en agosto de 1984; y las actividades de recepción de pasajeros intermunicipales quedaron establecidas en la Terminal de Transportes en el Barrio Caribe, al norte de la ciudad, fuera del perímetro central, cuya construcción se adelantó entre 1980 y 1984.

Sin embargo, de todas las funciones, una de las más fundamentales en el proceso de vaciamiento del centro antiguo fue la pérdida de la centralidad institucional, con la construcción del Centro Administrativo de La Alpujarra, proyecto que se materializó entre 1984 y 1987, expandiendo la frontera del centro más allá de los límites tradicionales, pero contribuyendo en buena medida a la pérdida de dinámicas como la capacidad de convocatoria y el poder simbólico. Si bien su construcción se concretó literalmente a finales de la década de 1980, la iniciativa se remonta a los planteamientos del Plan Piloto de los urbanistas Paul Lester Wiener y José Luis Sert entre 1948 y 1951, año en que fue aprobado por el Consejo.

Es importante mirar los planteamientos de Wiener y Sert, pues todo lo bueno y lo malo sucedido a la ciudad entre los años cincuenta y mediados de los ochenta se les adjudica a ellos. Interesa aquí lo dicho

y planteado específicamente en torno al centro de la ciudad. Esa concepción que los arquitectos de la CIAM (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna) eran ahistóricos, poco sensibles con las arquitecturas tradicionales y por lo cual arrasadores a ultranza para elaborar la arquitectura del ser humano nuevo; sin embargo, no parece ser este el caso si leemos con detenimiento sus descripciones sobre el centro de Medellín, donde destacan las características de la arquitectura tradicional y se duelen de la pérdida de la misma por la nueva arquitectura.

La parte vieja de la ciudad y los pueblos del valle presentan casas típicas con pequeños patios. Estas casas tienen una escala que está en proporción con el ancho de las calles. Tienen, como norma, una buena asoleación aún estando ya viejas muchas de ellas. Desafortunadamente las casas viejas han sido reemplazadas por nuevas y edificios altos, en donde las condiciones de vida respecto a asoleación y ventilación, no son tan buenas como en las edificaciones que reemplazaron” (Wiener y Sert, 1950: 4).

A pesar de los nuevos desarrollos en comunidades como La América, Barrio Cristóbal, La Floresta, Belén, San Bernardo, Antioquia y Laureles, encontraban que en la parte vieja de la ciudad había “más armonía y escala [...] con sus calles estrechas y casas de un piso y patios, que en los nuevos distritos donde no armoniza una gran variedad de estilos y modelos de calles” (Wiener y Sert, 1950: 10). Veían como un peligro potencial para la ciudad vieja la costumbre de construir edificios altos en las mismas calles estrechas.

Wiener y Sert concluyen su análisis con una propuesta que trataba de evitar el deterioro del centro antiguo y equilibrarlo con la extensión hacia un centro cívico donde se podrían construir los edificios altos, una biblioteca, un museo, una catedral, un gran parque, todo conectado por vías como Junín-Place y Cundinamarca, convertidos en paseos arborizados y ajardinados.

El área central de la ciudad con sus edificios comerciales de negocios y cívicos ha sido estudiada cuidadosamente y debería ser especialmente bien diseñada, pues es la parte más congestionada de la ciudad y el sec-

tor representativo del orgullo cívico y emprendedor [...] Medellín ha dado amplias pruebas de este espíritu de empuje. Sus fábricas y rápido crecimiento son de prueba de esto, pero como otras ciudades que han crecido rápidamente no tiene bien definido un centro que personificaría este espíritu de empuje de los antioqueños. Además, el aspecto planeado del centro de la ciudad es de especial importancia porque la primera impresión que recibe un visitante es una vista desde el aire, enmarcado en la belleza natural de los alrededores, dará mayor crédito a la ciudad y su gente (Wiener y Sert, 1950: 23).

La propuesta de Centro Administrativo planeada por Wiener y Sert no fue pensada como una manera de negar el centro antiguo sino como un complemento, con el fin de descongestionarlo. La extensión del centro hacia La Alpujarra no competía con lo existente sino que lo integraba. El arquitecto Luis Hernández, hacia el año 1967, al reclamar la urgencia de la construcción del centro administrativo que estaba en discusión para ese año, señalaba que, retomando lo dicho por Wiener y Sert, “el nuevo centro se considera una extensión del actual. Y en ningún caso como un Nuevo Corazón de la Ciudad” (*El Correo*, 15 noviembre 1967).

Sin embargo, las orientaciones fueron hacia otro lado, pues de centro cívico con una combinación de funciones se pasó a un centro exclusivamente de orden administrativo, sin relación con el entorno inmediato. Y tal como lo señaló de manera adecuada el arquitecto Nel Rodríguez, tal vez quien con mayor claridad analizó la situación y criticó el cambio de perspectiva, al afirmar que no se le podía imponer un “centro” a la ciudad cuando esta ya lo tenía, además no se podía pretender “la amputación de un miembro a un organismo vivo” porque “el traumatismo repercutirá en el funcionamiento de toda la ciudad” (*El Correo*, 22 noviembre 1967).

De las pocas mentes lúcidas y claras que se opusieron a construir un centro para trasladar las oficinas administrativas hacia La Alpujarra fue la del arquitecto Nel Rodríguez. Sin embargo, sus opiniones no fueron consideradas.

El Plan Piloto de 1950, trajo como resultado el Plan Director de 1959 y de este se derivaron una “serie de trabajos de detalle, entre ellos

el del Centro Administrativo La Alpujarra en 1961”<sup>11</sup>. Este proyecto lo iba a desarrollar una sociedad mixta conformada, en 1961, entre los propietarios particulares de los terrenos y el Municipio (el nombre era Sociedad Remodeladora de La Alpujarra S. A.), para la realización de una “serie de edificaciones destinadas a la exhibición de maquinaria pesada en la zona comercial, subestación de bomberos, estación de policía, supermercado, cuatro grande bloques de vivienda para clase media, mediante el sistema de propiedad horizontal, zonas verdes, parqueadero, etc.” (*El Correo*, 14 enero 1961: 2). El objetivo de desarrollar este primer proyecto no se cumplió, sin embargo, la administración ya venía trabajando para liberar los terrenos erradicando y reubicando los tugurios asentados allí, mediante la construcción del barrio Villa del Socorro en la zona nororiental de la ciudad, proceso que se inició desde 1959.

En octubre de 1969 se presentó un nuevo proyecto:

Para la remodelación del sector vecino de la Plaza de Mercado de Cisneros, lo cual incluye el centro administrativo que se construirá en lo que es hoy la Estación Central de los Ferrocarriles. De este harán parte los edificios Nacional, Departamental y Municipal y los edificios para institutos descentralizados. El proyecto se refiere además a la remodelación de la Plaza de Cisneros y de la manzana situada al sur occidental de esta, que se destinará al comercio minorista (*El Correo*, 10 octubre 1969: 1).

El proyecto diseñado por el grupo Habitar, que se consideraba en su momento como el definitivo, estaba aupado en buena medida por los efectos del incendio del año anterior en la Plaza de Mercado y por la euforia del concurso y las obras para el edificio Coltejer. Como parte de esta dinámica, también se había convocado a un concurso para diseñar el edificio de las Empresas Departamentales de Antioquia –EDA–, el cual fue ganado y adjudicado en julio de 1969 a la firma Fajardo

11 Incluyó adicionalmente el de sectorización de la ciudad para servicios (1963), Plan Vial (1963, 1969), Bases para las normas de urbanización (1964), etc., etc. En: A. H. M., Caja 09, Legajo 05, Planeación Despacho, Actas 1978-1979, f. 12

Vélez y Cía. Ltda., junto con C. E. Halaby y Cía. Ltda. Se consideraba que este debería ser el primero en construir y en marcar la pauta para los demás edificios del Centro Administrativo. De hecho, el proyecto del grupo Habitar no se realizó, pero el edificio de la EDA se terminó en 1971 y fue referente obligado del nuevo concurso convocado en 1974, y del cual fue ganador el proyecto presentado por el consorcio conformado por Lago Saénz y Cía. Ltda., Esguerra Sáenz Urdaneta, Samper Ltda., y Fajardo Vélez y Cía. Ltda.

Ya para este momento, el proyecto estaba volcado a configurar un grupo de edificaciones netamente administrativas, sin actividades complementarias de ninguna índole como había persistido, al menos en parte, hasta el proyecto de 1969. Este nuevo Centro Administrativo, de rígida y geométrica arquitectura, de pisos duros y gran asepsia, fue inaugurado en 1987. De inmediato fueron trasladadas las oficinas públicas de los diferentes órdenes, vaciando, como se expresaba y se temía en los años 1960, el corazón del centro. Los antiguos palacios Municipal, Departamental y Nacional entraron en una fase de indefinición o de decadencia, aunque el Departamental, desde 1986 se había destinado como Palacio de la Cultura y entró en un proceso de restauración. No obstante, en términos generales, quedaron por mucho tiempo más como restos arqueológicos que como elementos vitales de la vida de la ciudad.

El centro de la ciudad sintió el vaciamiento y la “guetización” de sus oficinas administrativas y habría que esperar algunos decenios para solucionar los impactos en el primero y romper el aislamiento de las segundas. Además se debe tener en cuenta que el traslado institucional coincidió con los años de la crisis económica, del fatídico terrorismo de los narcotraficantes contra el Estado, y el inicio y parálisis de la construcción del viaducto del sistema de transporte masivo (conocido como el Metro), lo cual generó para el centro de la ciudad una escena de inseguridad, informalidad, demolición y ruina sin parangón.

## Ordenar y memorizar el centro<sup>12</sup>

En la década de 1980, mientras la situación del centro entraba en su fase más crítica, algunas acciones aisladas comenzaron a dar cuenta de la preocupación por la pérdida del patrimonio, al ser intervenidas edificaciones de gran valor histórico y arquitectónico, como fueron los casos del antiguo Seminario Menor en el sector de Villanueva, reciclado en el Centro Comercial Villanueva (1981-1984)<sup>13</sup>, la Estación Central o Guayaquil del Ferrocarril de Antioquia<sup>14</sup> restaurado en la primera etapa de 1985 a 1987, y la segunda de 1987 a 1992<sup>15</sup>, y el Paraninfo de la Universidad de Antioquia entre 1987 y 1999<sup>16</sup>; también se debe sumar la restauración del abandonado Palacio Departamental para ser convertido en Palacio de la Cultura, en un largo proceso de intervención entre 1987 y 1998.

Estas y otras acciones de intervención son la evidencia de la preocupación que existía en esos momentos, no solo por el deterioro del centro sino por la situación de la arquitectura histórica del centro de la ciudad, de su pérdida o desfiguración, ante la situación caótica, la actividad especulativa inmobiliaria y las actividades de demolición por la

12 Varios de los párrafos de este aparte del texto fueron retomados del trabajo “El centro histórico” para el catálogo de la exposición *Patrimonio en Medellín. El presente sobre el pasado*, realizada en el Museo de Antioquia entre noviembre del 2006 y marzo de 2007, en conjunto con la investigadora y poeta Gloria Posada. El catálogo está inédito. A los párrafos retomados se le han introducido cambios, complementaciones y ampliaciones.

13 Diseño de L. y L. H. Forero Arquitectos (Laureano y Luz Helena Ceballos), con la colaboración de Juan José Escobar.

14 Trabajo adelantado por la Fundación Ferrocarril de Antioquia, con el liderazgo del arquitecto Álvaro Sierra Johns. Esta intervención ganó el Premio Nacional de Restauración “Carlos Arbeláez Camacho”, en la XIII Bial Colombiana de Arquitectura en 1992.

15 Cabe destacar que la obra también fue el punto de partida para la formalización y continuidad de la Fundación Ferrocarril de Antioquia, que con la dirección del mismo arquitecto Sierra, ha hecho los estudios y las intervenciones de varios de los edificios en el centro de la ciudad, y en otras partes de Medellín y Antioquia.

16 La primera etapa de intervención que rescató el claustro con graves problemas estructurales se extendió de 1987 hasta 1993, con la dirección de la arquitecta Clemencia Wolff. Este edificio fue declarado Monumento Nacional (hoy Bien de Interés Cultural) en marzo de 1982.

construcción del Sistema Metro, de ahí que para el año de 1991 se elaboró una reglamentación para edificaciones de valor patrimonial que buscaban contribuir al mejoramiento de la imagen urbana del centro de la ciudad, “basada en la tarea de respetar y conservar los diversos hechos físicos, en general de gran calidad, y que se constituyen en nuestro patrimonio urbanístico y arquitectónico”<sup>17</sup>: adicional a ello se pretendían determinar las edificaciones patrimoniales del centro mediante un inventario y la reglamentación de su intervención, como efectivamente se hizo ese mismo año de 1991 que se expidió el reglamento<sup>18</sup>. Pese a lo anterior, esto no derivó en acciones de protección ni intervención, y mucho menos en políticas integrales en torno al patrimonio, para lo cual habría que esperar muchos años más e incorporar estas medidas en proyectos de ciudad, como se leerá más adelante, pero define un momento importante en torno a las preocupaciones en pos del poco patrimonio heredado de siglos anteriores y el reconstituido a lo largo del siglo XX.

A principios de los años 1990 se reclamaban y planteaban “alternativas y estrategias de futuro” (Consejería Presidencial para Medellín y su Área Metropolitana, 1995: 7)<sup>19</sup>, incluso nombre dado a una serie de seminarios donde se discutieron problemáticas y soluciones por parte de los diferentes actores urbanos que coincidieron en aportar un enfoque social en procesos de participación, diálogo y concertación, al mejoramiento físico de la ciudad. Era claro el planteamiento en torno

17 Decreto núm. 721 de 1991. Este decreto se derivaba y apoyaba en el Acuerdo 11 del mismo año de 1991, mediante el cual se establecían “acciones para el reordenamiento del centro de Medellín”.

18 El inventario fue adoptado mediante la Resolución núm. 123 del 31 de octubre de 1991 y la reglamentación por el Decreto 721 del mismo año de 1991. Hay que aclarar que este inventario y reglamentación de edificios se planteaba para la Comuna 10. Medellín basa su división político administrativa en comunas y esta comuna 10 se correspondía en estos años con la totalidad de lo que se consideraba el centro de la ciudad.

19 Con la convocatoria y coordinación de la Consejería Presidencial para Medellín y su Área Metropolitana, hasta 1995 se realizaron cuatro seminarios, en donde participaron “la iglesia, organizaciones no gubernamentales como Corporación Región, la Fundación Corona y Proantioquia, las universidades, encabezadas por la Universidad de Antioquia, y las entidades de gobierno: la Alcaldía de Medellín, la Gobernación de Antioquia y la Consejería Presidencial para Medellín”.

a que “la crisis que hoy por hoy revela la ciudad de Medellín demanda una reestructuración sustancial en todos sus órdenes de cara a la construcción de un proyecto de ciudad más democrática y con calidad de vida para sus ciudadanos” (*Consejería Presidencial para Medellín y su Área Metropolitana*, 1995: 229), en la que lo político, lo económico, lo social y lo espacial iban de la mano; en tal sentido, el espacio público perdido por la crisis de violencia y su apropiación indebida, era reclamado, especialmente en el centro de la ciudad, y fue reivindicado como derecho fundamental y demandada su restitución.

El Tren Metropolitano o simplemente “el Metro”, se constituyó en un símbolo paradójico de este período. El Metro fue vilipendiado y resistido en el momento de la construcción, al ser considerado un invasor, devastador y alterador del paisaje urbano del centro, amén de la corrupción y los altos costos; pero a partir de la inauguración de la operaciones comerciales de las líneas A y B (la primera el 30 de noviembre de 1995 y la segunda el 29 de febrero de 1996)<sup>20</sup>, los efectos tangibles e intangibles en la ciudad redimensionaron su importancia y valor. La denominada “cultura metro” se convirtió en un paradigma en cuanto a la maneras de comportarse y socializar en el espacio público, de respeto y dignidad en el transporte urbano, mientras que lo físico material se erigió en elemento estructurante de la ciudad, configurador de la espacialidad pública y de un nuevo paisaje urbano. Primero adelantando acciones cicatrizantes para tejer los nuevos espacios abiertos en el entorno de las estaciones; segundo, aminorando los impactos visuales, especialmente del viaducto en el centro de la ciudad; y, tercero, adecuando la accesibilidad peatonal, con escaleras, puentes, plazoletas y las mismas estaciones. El Metro, con su amoblamiento urbano, paisajismo y arquitectura, fue factor desencadenante de otras actuaciones en el espacio público de la ciudad.

20 La Línea A con una longitud de 23,2 kilómetros, desde Niquía, al norte, hasta Itagüí, al sur, y 19 estaciones, mientras que la Línea B con una longitud de 5.6 kilómetros, con 6 estaciones va del centro hacia el occidente de la ciudad. La Línea A estableció al menos 8 estaciones en el centro, desde la estación Industriales, al sur, hasta la estación Universidad, en el norte; mientras que la Línea B, al menos con dos estaciones, siendo estas Cisneros y San Antonio, estas últimas parte de la Línea A y el lugar de intercambio entre las dos líneas.



Frente al deterioro del centro, la ocupación del espacio público y la pérdida de su significación, las diferentes administraciones que se sucedieron en el gobierno municipal desde 1992 incorporaron en las propuestas de desarrollo y de ordenamiento territorial, programas y proyectos relacionados con el centro. El punto de partida fue el *Plan de Intervención del Centro de la Ciudad de Medellín*, entregado en octubre de ese año por la Alcaldía con el apoyo del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, una idea de planificación del centro a mediano y largo plazo para recuperar la capacidad de convocatoria y uso del mismo para todos los pobladores, mediante unas estrategias –proceso continuo de planificación, promoción social, dinamización de la economía, descentralización y desconcentración urbana–, y unas propuestas de intervención que, entre las contempladas en el programa de los espacios públicos, incluían la construcción del Parque de San Antonio, la Plaza de la Cultura y una serie de adecuaciones de boulevares, avenidas, plazas, pasajes, etc. Algunas de estas obras se ejecutarían de inmediato y otras serían tomadas y reformuladas por los ejercicios planificadores posteriores, especialmente por el *Plan Estratégico para Medellín y el Área Metropolitana* de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial –POT–, aprobado en diciembre de 1999, los cuales en buena medida definirían los planes de gobiernos y las directrices de intervención de los sucesivos gobiernos municipales, al menos hasta el año de 2006 cuando se revisó y ajustó el POT.

Mientras se ejecutaban las obras del Metro, se adelantaron como parte del *Plan de Intervención del Centro* la restauración de la Plazuela de San Ignacio, la recuperación de la Avenida La Playa y la construcción del Parque San Antonio; este último con un gran impacto, considerado en su momento como el principal proyecto estratégico del centro. El concurso para el diseño se abrió en diciembre de 1992 y se inauguró el 14 de diciembre de 1994<sup>21</sup>; un espacio de 3 300 metros cuadrados donde se combina el parque tradicional con la plaza cívica, el comercio in-

21 El concurso fue ganado por el consorcio AIA y CONVEL, con diseños de los arquitectos Gabriel Jaime Arango y Juan José Escobar. El proyecto fue ganador de una Mención en la Categoría Urbanismo, en la XVI Biental Colombiana de Arquitectura de 1998.

formal con el formal, la obra escultórica del Maestro Fernando Botero con la arquitectura de la iglesia que da nombre a un sector que estuvo por muchos años abandonado después de la construcción de la Avenida Oriental y la calle San Juan, y la demolición de las dos manzanas<sup>22</sup>, que alguna vez en la ciudad se conocía como la “Barranca del Caleño”.

El *Plan del Centro de 1992* puede considerarse débil en propuestas y resultados pese a iniciar una nueva mirada sobre el centro de la ciudad, en cambio el *Plan Estratégico de 1997* y, sobre todo, lo recogido y aportado por el POT de 1999 trajo diferentes consecuencias, determinó intervenciones con mayores efectos territoriales, urbanísticos, arquitectónicos y estéticos no solo en el área inmediata sino en el resto de la ciudad. En primera instancia, hay que señalar el cambio del territorio a determinar como centro, pues el *Plan de 1992* consideraba de intervención la comuna 10, conformada por 19 barrios, más o menos siguiendo la delimitación tradicional pensada desde 1968, con algunos ajustes al sur y al oriente, mientras que el *POT de 1999* ya habla de un centro expandido, que incluye parte de la ciudad al otro lado del río Medellín, el sector del barrio Carlos E. Restrepo y alrededores<sup>23</sup>, apoyado en las diferentes estaciones del Metro, bajo la premisa de configurar ya no un centro de ciudad sino un gran centro metropolitano, idea que se fundamentaba en los planteamientos del *Plan Estratégico de 1997*.

En el *Plan Estratégico de 1997* se enunciaron las bases de la futura ciudad metropolitana, bajo la concepción de que era necesario poblar nuevamente el centro y, al mismo tiempo, fortalecer centralidades alternas, ya fuera reforzando centralidades barriales o creando nuevas centralidades urbanas y metropolitanas. Este Plan apuntaba a recuperar

22 Queda entre las carreras 46 (Avenida Oriental) y 49 (Junín) y las Calles 44 (San Juan) y 48 (Maturín).

23 En la actualidad se consideran como parte del centro de la ciudad 23 barrios de las comunas 4 (Sevilla, Jardín Botánico, Universidad de Antioquia, Parque Norte), 10 (La Candelaria, Jesús Nazareno, El Chagualo, Estación Villa, San Benito, Guayaquil, Corazón de Jesús, La Alpujarra, Calle Nueva, Perpetuo Socorro, Barrio Colón, Bomboná N° 1, Boston, Villanueva, Las Palmas y San Diego), 11 (Laureles, Carlos E. Restrepo, Suramericana, Naranjal y Conquistadores) y 16 (Tenche –Cerro Nutibara–), que ocupan un poco más de 896 hectáreas y con una población calculada de 130 245 habitantes.

el “centro histórico y administrativo”, a fortalecer los elementos constitutivos de lo que llamaban la “ciudad original”, a reforzar su significación urbana, a preservar y consolidar su patrimonio, todo lo cual serviría para que este sector vertebrara la vida de la ciudad y fuera un componente fundamental de lo que se denominaba el sistema estructurante de espacios públicos metropolitanos. El espacio público jugaba un papel fundamental en los discursos de los procesos de recuperación de ciudad, debido a las situaciones aciagas que había sufrido en la década de 1980, donde la ciudad lo perdió por la informalidad y la violencia, de ahí la insistencia en proponerlo como premisa básica y en plantear diversos proyectos como la renovación urbana en el Camellón de La Alhambra y de la misma Alpujarra, en un proceso de complementación entre La Alpujarra I, La Alpujarra II y áreas aledañas, mediante la introducción de nuevos usos como vivienda, comercio, cultura (museos y bibliotecas), hotelería, servicios feriales y empresariales, además de articularse con el entorno mediante espacios públicos, recuperando de alguna manera el espíritu subyacente en la propuesta inicial para este sector. Otros de los proyectos fueron la recuperación del carácter simbólico y como núcleo cultural del barrio Guayaquil, alrededor de la Plaza Cisneros, en lo que se incluía recuperar el Pasaje Sucre y los edificios Carré, Vásquez y el Hotel Montería; el repoblamiento, reciclaje y reutilización del barrio Prado, por ser un sector de gran calidad patrimonial para la ciudad; y propuestas fundamentales en el centro tradicional como la recuperación del Paseo La Playa como parque lineal de la ciudad de orienta a occidente, o el Eje Corredor Carabobo, propuesto como un corredor y franja especializada que recuperara el espacio público del centro de la ciudad<sup>24</sup>.

Estas propuestas fueron recogidas y potenciadas en el *POT de 1999*, en proyectos considerados de resignificación urbana como el “Plan especial del centro tradicional y representativo metropolitano”<sup>25</sup>, el

24 Línea Estratégica 5. “Ciudad Metropolitana, acogedora, integrada y con calidad ambiental”, cuyo objetivo era “impulsar la renovación urbana y mejorar la movilidad interna del valle de Aburrá” (*Plan Estratégico de Medellín*, 1998:144-165)

25 Orientado a “mejorar la calidad urbanística y ambiental del centro y a la recuperación

proyecto del eje cultural La Playa-Boyacá, la recomposición del espacio urbano de La Alpujarra, el espacio cívico de Cisneros, el proyecto de intervención urbana del Museo de Antioquia, lo que las distintas administraciones incluyeron en sus programas de gobierno y fueron desarrollando cada una con nombre, procedimientos de diseño e implementaciones diferentes, pero manteniendo las premisas básicas inicialmente formuladas.

De las ideas formuladas en los planes se pasó a las obras, de esta manera se sucederían una serie de intervenciones para ir consolidando núcleos fundamentales en el centro de la ciudad: La Alpujarra II, Ciudad de Botero, Guayaquil o Cisneros, y el Parque de los Deseos. La Alpujarra II, contiguo al Centro Administrativo, tuvo como epicentro el edificio sede de las Empresas Públicas de Medellín –E.P.M.–, cuyo diseño y construcción se cumplió entre 1990 y 1997, a partir del cual se adelantó el Plan Parcial, con la pretensión de configurar la futura gran centralidad metropolitana, que incluyó el Parque de los Pies Descalzos y el Museo Interactivo, inaugurados en el año 2000. El edificio se convirtió en un nuevo ícono urbano –conocido como “edificio inteligente”– y el parque en una referencia ciudadana, más allá de las pretensiones iniciales de promotores y diseñadores<sup>26</sup>. Un área contigua fue desarrollada entre julio de 2003 y abril de 2005, como Centro Internacional de Negocios Plaza Mayor para mejorar la oferta de la ciudad en cuanto sede de negocios y eventos, complementando el Palacio de Exposiciones también ubicado en las proximidades, al cual quedó conectado mediante la construcción de un boulevard, un espacio público que se convierte en lugar de acceso peatonal para cualquiera de las edificaciones con su variada oferta de servicios–incluyendo el cercano Teatro Metropolitano–, en un paseo urbano y un elemento

---

del centro y a la recuperación de su significación y de su capacidad de convocatoria para todos los sectores sociales de la ciudad metropolitana, mediante la integración coherente de las diversas intervenciones en gestación o en marcha en su interior o en su periferia inmediata y la protección y potenciación de su patrimonio cultural”. Artículo 103 del Acuerdo 62 de 1999.

26 Los responsables de este proyecto fueron los arquitectos Jorge Pérez, Felipe Uribe, Giovanna Spera y Ana Lucía Vélez, del Laboratorio de Arquitectura y Urbanismo.

de referencia, junto al icónico Cubo de Madera, que es el centro de actividades de Plaza Mayor.

La Ciudad de Botero fue un proyecto desarrollado a partir de la iniciativa de reubicación del Museo de Antioquia. Debido al deterioro urbano y social del sector donde se ubicaba el antiguo Museo, lo mismo que la necesidad de ampliarlo, se pidió sacarlo del centro de la ciudad, y se planteó su ubicación en el antiguo Palacio Municipal, con un proyecto que se puso en marcha a partir de 1999<sup>27</sup>. La convocatoria de un discutido concurso arquitectónico le permitió al grupo STOA<sup>28</sup> proponer en el proyecto ganador, la resignificación del antiguo Palacio Municipal, la renovación urbana del área de influencia, la recuperación de la calle como el espacio fundamental de la ciudad, mediante los boulevares, y asumir la ciudad como un planteamiento cultural, donde el mismo espacio fuese expresión de la historia, el arte y los sueños colectivos. Implicó la demolición de dos manzanas, una para la plazoleta de las esculturas del maestro Botero y otra para parqueaderos; la intervención física mediante la rehabilitación y adecuación del antiguo Palacio Municipal; y la reforma y mejoramiento de la antigua sede. En su conjunto, el proyecto tuvo el efecto pretendido de ayudar a recuperar el centro tradicional, crear un espacio de calidad cultural de escala metropolitana e incidir sobre el centro histórico.

El tercer núcleo desarrollado en este período se localizó en los terrenos de la antigua Plaza de Mercado Cubierta de Guayaquil, incendiada en 1968 y abandonada desde entonces, hasta ser demolidas sus ruinas con la pretensión de adelantar allí un proyecto de espacio urbano, que fue variado y postergado hasta comenzar a concretarse en diciembre de 2001 cuando fue convocado un concurso arquitectóni-

27 Como ya se ha escrito, para su concreción se pasó por diferentes fases de planificación, gestión y administración: aunque era un proyecto ya esbozado en el *Plan del Centro* de 1992, luego retomado por el *Plan Estratégico* de 1997, el *Plan de Desarrollo* de la administración municipal 1998-2000 y por el *Plan de Ordenamiento Territorial* de 1999, hasta lograr su concreción a partir de 1999 con la gerencia del Proyecto “Ciudad de Botero”, en la administración de Juan Gómez Martínez (1998-2000).

28 Integrado por los arquitectos Beatriz Jaramillo, Tomás Nieto y Emilio Cera, y el escritor Darío Ruiz Gómez.

co fallado en mayo de 2002<sup>29</sup>, e inaugurado el 2 de junio de 2005. El proyecto que se llamaba inicialmente “Plaza de la Protesta” –según el programa de gobierno del alcalde de entonces–, pasó a ser el Bosque de la Luz, de acuerdo con el proyecto ganador<sup>30</sup>, siguió con el de Parque de la Luz y terminó por designarse “Plaza de Cisneros”, en referencia al espacio público contiguo desaparecido con el ensanche de la calle San Juan. Alrededor de esta plaza ya se venía adelantando un proceso de renovación urbana que incluyó la construcción de la Biblioteca Temática de las Empresas Públicas de Medellín, inaugurada también en junio de 2005; y la restauración de los viejos edificios comerciales de renta, el Carré y el Vásquez, cuyos estudios y proyectos se iniciaron en el 2000 y culminaron los trabajos en 2004 el primero, y en 2005 el segundo.

El cuarto núcleo tuvo como epicentro inicial el Parque de los Deseos. Se desarrolló como parte de la renovación urbana alrededor del Planetario Municipal, de ahí el énfasis temático en torno al sistema solar, relojes, eclipses, entre otros. Este se ubicó en el límite norte del nuevo centro de la ciudad, junto a la estación Universidad del Metro, la Universidad de Antioquia, el nuevo edificio de Extensión de la misma Universidad, y el Parque Norte; con él se pretendió aminorar el déficit de espacio público de las comunas y barrios del nororiente de la ciudad, y a la vez crear una nueva centralidad que se complementaba con la intervención urbano-arquitectónica del Parque y Biblioteca de Ciencia y Tecnología. Se configuraba así el denominado Centro de Equilibrio Norte, dentro del Sistema de Centralidades formulado en el POT de 1999, en la parte fronteriza del centro expandido contemplado allí. Esto implicó un proceso de renovación urbana sobre áreas de talleres, locales y lotes abandonados e, incluso, la demolición de los muros de tapia que se habían construido en 1971, en “estilo español”, como se decía en su momento, para la delimitación del Jardín Botáni-

29 El proyecto ganador, entre 49 propuestas, fue el presentado por Juan Manuel y Luis Fernando Peláez. El equipo de trabajo también lo integraron los arquitectos Rafael Vélez, Carlos Álvarez, Ingrid Barragán y Cache Uribe.

30 El proyecto ganador, entre 49 propuestas, fue el presentado por Juan Manuel y Luis Fernando Peláez. El equipo de trabajo también lo integraron los arquitectos Rafael Vélez, Carlos Álvarez, Ingrid Barragán y Cache Uribe

co, en cuyo interior se construyó el Orquideorama, preinaugurado en abril de 1972 durante la 7ª Conferencia Mundial de Orquideología<sup>31</sup>. Tanto la arquitectura de los contenedores del Parque Explora —con sus 25 mil metros cuadrados para la apropiación y la divulgación de la ciencia y la tecnología en un espacio interactivo—, como la apertura visual del Jardín Botánico hacia el exterior, determinaron en gran medida la configuración de esta espacialidad pública y renovaron con sus formas singulares las características de esta parte norte del centro expandido.

El accionar de este período no se concentró solo en estos centros políticos, culturales y empresariales sino que también pretendió formalizar toda la actividad que se había tomado el centro, denominada “guayaquilización”, esto es, un término peyorativo que aludía a la invasión y apropiación del espacio público —andenes y calles—, con ventas populares y de bajo costo, lo que aparte del caos peatonal y vehicular, aumentaba la “inseguridad”, lo desmejoraba y le daba un aspecto estético “inadecuado”. Se plantearon varios proyectos que pretendían la recuperación del espacio público, el control por parte de las autoridades, la definición de áreas específicas y con ubicación temporal, la delimitación del tipo de productos y ventas. El primer proyecto se denominó Oro, en la administración de Luis Alfredo Ramos, siguiendo los parámetros del *Plan de Intervención del Centro* de 1992. Este proyecto fue retomado por la administración siguiente, la de Sergio Naranjo Pérez, como parte del Programa Social de Seguridad y Convivencia, que tenía como objetivo fundamental la organización de las ventas callejeras, mediante alternativas que garantizaran el reordenamiento y utilización racional del espacio público, con el respectivo control y la participación de los sectores involucrados. Estas iniciativas comenzaron a ser implementadas, pero no fueron suficientes, debieron ser complementadas en las administraciones siguientes, especialmente en la administración de Juan Gómez Martínez, quien apuntaló su política de recuperación del espacio público del

31 En abril de 1972 se inauguró como Jardín Botánico, Joaquín Antonio Uribe, dejando de ser así el Bosque de la Independencia, el cual había sido diseñado por el arquitecto Enrique Olano en 1913.

centro en la construcción de los bazares, sitios en donde reubicar los venteros ambulantes.

Bajo el mismo principio de los bazares fueron construidos otros centros de reubicación de vendedores ambulantes, que buscaban no solo recuperar el espacio público sino su formalización. Las políticas y los proyectos alrededor de la informalidad de las ventas callejeras han generado un cambio en la imagen urbana y en buena parte se ha recuperado el espacio público del centro, pero esto no lo ha solucionado. Aparentemente, son soluciones parciales y no de fondo, los proyectos construidos son de baja calidad arquitectónica, la informalidad crece y la lucha por ese espacio se mantiene a pesar del aparente control.

Otra característica fundamental de la ciudad y su centro en los últimos años es su densificación y uso como vivienda. Frente al crecimiento desmesurado y expansivo se consideró fundamental revertir el proceso para racionalizar el uso y ocupación del suelo urbano, incentivando el crecimiento hacia adentro. El POT de 1999 lo asumió mediante políticas de renovación, redesarrollo y redensificación en sectores centrales con buena dotación de infraestructura y transporte. Desde entonces se comenzaron a construir edificios de apartamentos de 16 a 21 pisos en torres individuales o conjuntos cerrados, con áreas netas entre 34 y 54 m<sup>2</sup> en promedio, algunos desarrollados como planes parciales, tal el caso del denominado de Paseo Sevilla, en el sector del Chagualo, junto a la Universidad de Antioquia, que en su primera etapa como Ciudadela Sevilla se construyeron 600 apartamentos. Actualmente, se han implantado en áreas de antiguos talleres vacíos urbanos o zonas deterioradas, pero también en otras áreas donde existía un patrimonio arquitectónico y urbano contextual no monumental. Así, en muchos casos, se han demolido referentes históricos, en otros se han desfigurado las fachadas y perfiles urbanos, sobre los que se imponen agresivamente las nuevas torres. Si bien se ha buscado incentivar el poblamiento del centro, esto se ha hecho de manera agresiva con una fuerte especulación inmobiliaria, con una baja calidad arquitectónica y poco respeto por el patrimonio. El imaginario planteado por el POT –calidad, identidad y referente– no se está cumpliendo. Todo lo



contrario, se está deteriorando aún más la calidad espacial del centro, de hecho ya desmejorada, sin espacio público, áreas recreativas o zonas verdes. El Centro, considerado en sí mismo como un espacio público, recibe poca o ninguna dotación de espacio público por parte de estas nuevas urbanizaciones que incentivan la vivienda, pero no el uso y apropiación del mismo pues se ausentan y aíslan de él mediante la guetización.

Todos estos cambios y proyectos se mantuvieron e incluso se incentivaron desde la administración de Sergio Fajardo (2004–2007) hasta la presente, cuando en aquella se planteó en el programa de gobierno como objetivo “mejorar la calidad de vida para quienes viven en el Centro y para quienes viven el Centro”, mediante el proyecto estratégico: “El Centro Vive: Revitalización del Centro de la Ciudad”, que incluyó la formación de una Gerencia del Centro, con el fin con el fin de “devolverle al centro su identidad y revitalizar su aspecto social y su calidad física como zona tradicional y representativa, mediante un programa con un norte claro y sostenible en el tiempo”, que incluía por igual proyectos sociales y urbanos; entre estos últimos se destacaron la intervención del Paseo Peatonal Urbano de Carabobo, el polémico de las pirámide de la Avenida Oriental, y los ya referidos del Jardín Botánico y el Parque Explora.

Vale destacar el Paseo Urbano, pues implicó la peatonalización de tres kilómetros y medio del eje sur-norte de la carrera Carabobo, entre la calle San Juan y la quebrada La Bermejala, al norte de la ciudad, cerca al Jardín Botánico, pero rematando en el Centro de Desarrollo Cultural de Moravia y conectando allí con el Parque Lineal de La Bermejala<sup>32</sup>. Un proyecto reclamado de tiempo atrás, que le daba importancia a un corredor de gran valor histórico para la ciudad y recuperaba para el peatón un espacio urbano que hasta el momento estaba apoderado

32 Aunque el proyecto inicial contemplaba 4 750 metros entre el histórico Puente de Guayaquil, sobre el río Medellín y la quebrada La Bermejala, por lo que aún falta esa parte entre la Calle San Juan y el puente en una extensión de 1206 metros. Fue definido como uno de los proyectos estratégicos dentro de la Línea Estratégica No. 3 “Medellín, un Espacio para el Encuentro Ciudadano”, incluida en el “Plan de Desarrollo 2004–2007, Medellín Compromiso de toda la Ciudadanía”, adoptado por el Acuerdo 03 de 2004.

de la informalidad y un transporte público altamente contaminante en todos los aspectos. El proyecto era determinante en tanto mostraba la posibilidad del centro como escenario para el peatón, aquel que comenzó a perder en la década de 1920 cuando se entregaron los espacios urbanos al automóvil con la cobertura de la quebrada Santa Elena, el cual podría recorrer y conectar distintos espacios que hasta el momento estaban implantados en la estructura del centro sin una continuidad o una trama; de esta manera también se logró que las intervenciones en la Plaza de Cisneros —y de paso el Centro Administrativo de La Alpujarrá— y en el Parque de las Esculturas frente al Museo de Antioquia, por ejemplo, pudieran enlazarse y relacionarse, al igual que otros espacios extremos hasta llegar al Parque de los Deseos, al Jardín Botánico o al Parque Explora.

En el año 2006 se hizo la revisión del POT de 1999, y en la versión vigente en la actualidad se insiste en la importancia del Centro Tradicional y Representativo Metropolitano, para el cual se define la realización posterior de un Plan Especial, con el fin de “mejorar la calidad urbanística y ambiental del centro y a la recuperación de su significación y de su capacidad de convocatoria para todos los sectores sociales de la ciudad metropolitana”<sup>33</sup>. Este Plan se formuló pensando en volver al centro competitivo y habitable. Se deben destacar dentro de lo planteado dos elementos importantes para la génesis actual del centro y sus dinámicas: uno sobre la delimitación y definición de áreas especializadas dentro del centro expandido, y otro sobre el regreso a los límites iniciales del “centro tradicional y representativo”. De esta manera los planificadores, a partir de las dinámicas actuales y de los proyectos implementados, delimitaron áreas especializadas para la “gran empresa” al sur del centro, para la “educación” al oriente, y para “salud, ciencia y tecnología” al norte; de ahí los proyectos estratégicos alrededor del Museo Interactivo de Ciencia y Tecnología, complementado con el Bulevar de la Salud o el de Univerciudad.

33 Artículo 129 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 046 de 2006. “Mediante el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones”, Medellín, Alcaldía de Medellín, documento en pdf, p. 91.

A pesar de esta formulación, en la administración del período 2008–2011, la intervención física en el centro se mantuvo en la línea de complementar y mantener la infraestructura desarrollada en el período anterior, pero sin sumar nuevos espacios públicos significativos como en los períodos anteriores. La Gerencia del Centro se ha enfocado principalmente a lo que llaman macroproyectos sociales, y a atender las grandes problemáticas que siguen activas en el centro en términos de habitantes de calle, explotación sexual, delincuencia infantil y juvenil, deterioro del equipamiento urbano y aseo y ornato del mismo. Entre la infraestructura desarrollada se destacan las obras del Complejo Ruta N<sup>34</sup>, iniciadas en junio de 2011 y entregada su primera parte en diciembre de ese mismo año; como su nombre lo indica, forma parte de un complejo que configura el centro especializado de ciencia y tecnología en el norte de la ciudad. Otras obras se desarrollaron en el Bulevar y Ciudadela de la Salud, en el lote donde el Instituto de los Seguros Sociales había tenido una sede, al lado del hospital San Vicente de Paúl y frente a la Facultad de Medicina de la Universidad de Antioquia, dos históricos edificios, teniendo como eje vial la Avenida Juan del Corral, con lo que se le daría un redimensionamiento urbanístico a estos bienes de interés cultural nacional.

También durante estos últimos años se adelantaron proyectos complementarios que ya había sido definidos tiempo atrás, como el caso de la Plaza de La Libertad, dentro de la consolidación de La Alpujarra, cuyo concurso se realizó en 2007 y la obra se inauguró en febrero de 2011, faltando todavía algunas obras contempladas dentro del proyecto. Este proyecto lo promovió la Gobernación de Antioquia y el Instituto de Desarrollo de Antioquia. El concurso fue ganado por las firmas Toro Posada y Oficina de Proyectos Urbanos (Opus). Este proyecto se plantea con dos torres de 24 y 17 pisos para sede de las oficinas descentra-

34 Denominado un Centro de Innovación y Negocios, que contempla tres edificios: uno propiamente de la Ruta N, otro del Grupo EPM y otro que ocupará la multinacional Hewlett Packard, para su centro de servicios globales. En total son 32 mil metros construidos. Están ubicados al frente a la Universidad de Antioquia, en la esquina de la calle Barranquilla, entre carreras Cundinamarca y Carabobo

lizadas del departamento de Antioquia y como sede del canal regional de televisión, además de salas de exposiciones y una significativa área de espacios públicos y verdes, que se conectan con los otros espacios del Centro Administrativo, dándole continuidad y a la vez un carácter más amable que el que existía hasta el momento. Por otra parte se avanzó en el diseño o implementación de planes parciales como el de Naranjal, Guayaquil, Corazón de Jesús y Parque de San Lorenzo, que renuevan y afectan de manera significativa las actuales condiciones del centro de la ciudad.

Estas ejecutorias continuas de los últimos veinte años sin ninguna duda han renovado y revitalizado al centro de la ciudad, pero sigue siendo escenario de grandes problemáticas y conflictos sociales, por lo cual es mirado con temor por ciertos sectores. Por otro lado, el centro sigue siendo determinante en el imaginario para la mayor parte de los pobladores de Medellín y del valle del Aburrá. Se recuperó no solo una parte de su espacio público y se redensificó habitacionalmente en otros, pero no fue posible revitalizar algunos sectores pese a las intervenciones, ya que se consideran desde el estudio de 1968 como “zonas deterioradas”, tal el caso de Guayaquil, Niquitao o San Benito. En estos mismos años se recuperó parte de la dimensión simbólica del centro y se logró que la planeación lo tomara en cuenta para la realización de proyectos, al igual que la planeación futura insistiera en tal sentido.

## Conclusiones

La imagen no puede ser más contundente: mirado a la distancia, el centro de la ciudad de Medellín en la actualidad es caótico. El perfil no daría ni para forzar un mimético y paródico *sky line*, con lo cual pretender rememorar ese supuesto ideal neoyorkino, ni siquiera en su versión “platanizada”. En realidad se ha configurado un centro con una caótica sumatoria de formas, estéticas y tiempos, sin una sinergia o una búsqueda modelada. Mirado ya no de afuera sino de adentro, la falta de integración y las discontinuidades abruptas en escala y tiempos son

evidentes al recorrer las fachadas urbanas, aparte de la falta de coherencia entre espacios urbanos, pese a las intervenciones de los últimos años. Por eso se vuelve a recordar las palabras del historiador Jorge Orlando Melo.

Lo primero que debe mencionarse es la forma como las gentes de Medellín viven y perciben su relación con la historia de la ciudad. Desde el siglo pasado, sus grupos dirigentes, probablemente acompañados por el grueso de la población, han compartido una inequívoca fascinación por el progreso. Entre otras expresiones, esto se ha manifestado por una relativa indiferencia por las marcas de su pasado y los elementos físicos, arquitectónicos y del paisaje que en algún momento hicieron parte de la identidad de la ciudad. Esto ha llevado por lo común a una fácil destrucción de los hitos históricos de la ciudad, o a ignorar los daños causados por algunas obras de desarrollo en edificios y paisajes tradicionales (Melo, 1993: 13).

Lo dicho por Melo no ha cambiado mucho en los últimos diez y ocho años, pese a las intervenciones para renovar y revitalizar el centro. Uno estaría tentado a creer que la indiferencia hacia las cosas del pasado y de las formas arquitectónicas heredadas ya se ha superado, teniendo en cuenta que en este mismo lapso se han intervenido, restaurado y puesto en funcionamiento obras arquitectónicas de valor histórico como el reciclaje del antiguo Palacio Municipal para sede del Museo de Antioquia, el Club de la Edad Dorada (una casa del barrio Prado destinada a centro para la tercera edad), la Casa Barrientos en la Avenida La Playa convertida en Club de la Lectura Infantil, entre otras intervenciones por parte de particulares como la controversial intervención del Palacio Nacional (convertido en centro comercial), el hotel Montería, el edificio Gutenberg o el Constain en la esquina del Parque de Berrío, cruce de la carrera Palacé y calle Boyacá, para señalar solo algunos casos sobresalientes que han apostado por valorar el poco patrimonio de la ciudad.

Por otro lado, se estaría tentado a considerar que la formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio –PEPP–, aprobado en

abril de 2009, es demostrativa de esos cambios de perspectiva frente a lo que señalaba el historiador Melo en 1993. Sin ninguna duda que el PEPP es un gran avance, en tanto plantea y delimita un sector de preservación del centro tradicional, define unos proyectos estratégicos que buscan la articulación y apropiación del conjunto de elementos que componen lo que se denomina allí el Sistema de Bienes Inmuebles de Valor Patrimonial y los integra al Sistema de Espacios Públicos Municipal; de igual manera, aclara y actualiza el listado de bienes de interés cultural nacional y municipal definiendo su real situación jurídica, y establece áreas cívicas y representativas, equipamientos, infraestructuras, y corredores de articulación del sistema de inmuebles de valor patrimonial. No obstante lo anterior, y pese a la misma fronda normativa incluida, el PEPP no ha tenido efectos reales en la ciudad ni en los procesos planeación del centro de la ciudad, pues no conduce a verdaderas políticas con efectos territoriales, aparte de no ser tenido en cuenta en la definición de los proyectos estratégicos urbanos y, por el contrario, estos se hacen a despecho de lo consignado en el PEPP. A eso le debemos añadir que no quedó establecida una institucionalidad que fuera responsable directa del patrimonio y no quedar sometido al voluntarismo de diferentes agentes estatales, como ocurre en la actualidad.

Una primera demostración de la ausencia de un cambio real y no solo formal en cuanto al patrimonio, en términos de la política territorial urbana, es que el POT de 1999 había definido en su Artículo 50 que un año después debería estar listo el PEPP y solo fue posible diez años después, cuando en abril de 2009 fue aprobado. Entre tanto, fueron ejecutadas obras que no consultaron para nada los deseos de proteger el patrimonio, pese a que muchas veces se hicieron a nombre de valorarlo y potenciarlo, como el caso del Paseo Urbano de Carabobo que, por el contrario, lo sacrificó en sectores donde se ejecutó. Este proyecto, cuya primera etapa fue entregada en octubre de 2006 y llegó pocos meses después hasta el Centro Cultural de Moravia, a lo largo de un proyecto con más carácter vial que de diseño urbano, no se interesó por la fachada urbana, apenas se relacionó con el patrimonio monumental y no le dio importancia al patrimonio contextual, ya sea el de la

arquitectura comercial, industrial o doméstica, la cual fue afectada por los efectos de la renta del suelo urbano derivada de la intervención. El PEPP no tuvo nada que ver a pesar de estarse formulando, pues era un estudio paralelo sin posibilidades de interactuar con el proyecto de la Empresa de Desarrollo Urbano

Ni qué decir de lo que sucedió mientras se esperaba la formulación del PEPP, con el proceso de construcción de la Biblioteca EPM en la parte occidental de la Plaza de Cisneros, en donde inicialmente se tenía planteado un proyecto de reciclaje del histórico Pasaje Sucre. Pero en un acto inverosímil de celeridad de la administración municipal de entonces, el edificio fue sacado del listado de bienes municipales el 11 de diciembre de 2002, de inmediato se contrató su demolición y entre diciembre de ese año y enero del siguiente no quedaba huella de aquella edificación que se consideraba fundamental para la estructura urbana del sector de Guayaquil. En un acto de mercenarismo arquitectónico, el mismo arquitecto que había elaborado un proyecto de reciclaje del Pasaje, como parte del proyecto para intervenirlo por la Fundación Ferrocarril de Antioquia, elaboró otro de corte posmoderno, el cual fue construido e inaugurado en junio de 2005, borrando esa memoria urbana. No valió que fuera considerado patrimonio, ni estar incluido como parte de la intervención del marco de la Plaza Cisneros desde el Plan Estratégico de 1997, pues la misma administración de Luis Pérez dio el ejemplo contrario. Si bien se restauraron los edificios Carré y Vásquez en la parte oriental, no se pudo completar el marco general, pues no solo no se preservó el Pasaje Sucre, sino que no se logró mantener el edificio González en el costado noroccidental, que fue demolido para construir un centro comercial, pese a que en algún momento se consideró integrarlo al proyecto.

En el futuro inmediato, ¿qué sucederá en la intervención sobre el eje de la calle Ayacucho en la construcción del tranvía eléctrico que va de la estación del Metro de San Antonio hasta el barrio Buenos Aires? La obra comenzó a ejecutarse en 2012, y no se sabe cuántas obras valoradas por el PEPP serán demolidas, si serán sacadas de los listados o, simplemente, si fueron incluidas verdaderamente en ellos. El PEPP

pese al ingente esfuerzo de sus profesionales y de ser un avance normativo para la institucionalidad municipal, sigue siendo algo accesorio o secundario, subordinado a otra visión de hacer ciudad.

En términos generales hay una negación del centro como espacio de memoria y de valor histórico cultural, todavía en beneficio de una mirada de rentabilidad económica como desde finales del siglo XIX, hecho incrementado en los últimos diez años con la construcción de todo tipo de proyectos inmobiliarios —de vivienda y comercio— con el fin de densificarlo y habitarlo. De ahí la continua demolición y fragmentación del patrimonio urbano arquitectónico, el cual no necesariamente está incluido en los listados del PEPP pues son patrimonios no monumentales contextuales, fundamentalmente en la parte oriental, en la periferia del centro, hacia los barrios Salvador, Buenos Aires o Boston, donde todos los meses son demolidas nuevas casas para dar paso a edificios de apartamentos, no solo densificando sino generando el desequilibrio de la fachada urbana y la presión sobre las demás viviendas del sector. El PEPP no consideró una escala intermedia para proteger este paisaje urbano.

Medellín tiene la curiosa particularidad de no valorar como una verdadera visión de política territorial la existencia de un centro histórico. Desde el Plan Centro de 1968, que partía de la consideración pragmática del “pobrísimos aprovechamiento del terreno” del momento, hasta el Plan Especial del Centro de 2006, siempre se tomó en cuenta de manera eufemística como un centro de ciudad, urbano, tradicional o representativo, pero jamás un centro histórico significativo, pese a que el Plan de 1992 dice que el centro tradicional conforma su centro histórico, a pesar de manifestarse “con edificaciones aisladas de diferentes épocas y estilos, y conserva la identidad histórica que toda ciudad necesita” (Plan de Intervención del Centro, 1992: 75). Incluso el Plan Especial del Centro pretendió reducirlo a una pequeña porción de lo que consideraron como el centro fundacional, a partir del parque de Berrío, y siguiendo el eje de La Playa la zona del Museo de Antioquia a la Plaza Minorista.

Pareciera que existe una idea preconcebida de centro histórico decimonónico de la ciudad intramuros, medievaesca o entre fortalezas



militares como el caso de Cartagena, pero no se concibe como ya lo planteaba especialistas para el caso europeo:

El perfil del casco histórico tradicionalmente puede definirse como una unidad cultural y urbanística de carácter singular dentro de la ciudad, que puede o no contener edificios monumentales dignos de protección y elementos culturales, arquitectónicos y/o constructivos singulares, paisajes urbanos sobresalientes, características ambientales y/o conjuntos vegetales relevantes, que testimonian el desarrollo urbano y forma parte de la identidad de la ciudad y están habitados con una diversidad social, que contiene espacios de la mayor significación para sus habitantes (Urbal EuroeAid, 2003: s. p).

Este perfil que en muy buena medida tiene el centro de la ciudad de Medellín, pero a pesar de los indudables y notables avances de los últimos años en su renovación, debido también a los distintos proyectos y a los intereses encontrados, todavía no se sabe qué centro tiene ni qué centro quiere, ni mucho menos si se quiere tener un verdadero centro histórico. Todavía más en una ciudad que sufre del “Síndrome de Peter Pan”, pues siempre quiere ser joven, por lo cual se renueva, se reconstruye o, simplemente, se maquilla, síntoma de que le teme envejecer y, porque no, ennoblecer.

## Bibliografía

- Botero Gómez, Fabio (1998). *Historia del transporte público de Medellín 1890-1990*. Medellín: Secretaría de Educación y Cultura de Medellín.
- Consejería Presidencial para Medellín y su Área Metropolitana (1995). *IV Seminario Alternativas y estrategias de futuro para Medellín y su Área Metropolitana*. Medellín: Editorial Lealon.
- González Escobar, Luis Fernando (2008). *Artesanos y maestros en la arquitectura de Medellín y Antioquia 1775-1932*. Medellín: Escuela del Hábitat-Facultad de Arquitectura-Universidad Nacional de Colombia sede Medellín.

- González Escobar, Luis Fernando (2007). *Medellín, los orígenes y la transición a la modernidad: crecimiento y modelos urbanos 1775-1932*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, Escuela del Hábitat-CEHAP.
- González, Fernando (1942). *Estatuto del Impuesto de Valorización*. Medellín: Imprenta Municipal.
- Jaramillo, Roberto Luis (1996). “De pueblo de Aburraes a Villa de Medellín”, en Jorge Orlando Melo (Editor), *Historia de Medellín tomo I*. Bogotá: Compañía Suramericana de Seguros.
- Melo, Jorge Orlando (1993). “Medellín; historia y representaciones imaginadas”. En el seminario: “Una mirada a Medellín y al Valle de Aburra” 1993 –Memorias–, Medellín, Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín–Biblioteca Pública Piloto de Medellín para América Latina–Consejería Presidencial para Medellín y su Área Metropolitana–Alcaldía de Medellín.
- (1992) *Plan de Intervención del Centro de la Ciudad de Medellín*. Medellín. Alcaldía de Medellín/Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana–Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.
- (1998) *Plan Estratégico de Medellín y el Área Metropolitana 2015. El futuro de la ciudad Metropolitana* Medellín, Alcaldía de Medellín–Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.
- Restrepo Uribe, Jorge (1981). *Medellín su origen, progreso y desarrollo*. Medellín: Servigráficas.
- Salinas, Pedro (2007). *Pasajero en las Américas. Cartas y ensayos del exilio*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Wiener, Paul Lester y José Luis Sert (1950). *Informe del Plan Piloto de Medellín volumen II, Descripción*. Medellín.

## El Centro Urbano de Cali: entre “El Calvario” y “Ciudad Paraíso”

---

Pedro Martín Martínez Toro\*

Una característica general de las ciudades es su papel de contener la memoria de una comunidad: memoria implícita en sus calles, monumentos, arquitectura y en general en el paisaje construido y transformado una y otra vez. Si de memoria se trata nada como el lugar físico que representa, significa o relata la fundación de la ciudad y que suele estar localizado en “el centro del centro urbano”; el centro como origen de la ciudad, lugar predilecto para la memoria. Ya Fustel De Coulanges (1998) anotó “nada había tan caro a una ciudad como la memoria de su fundación” de allí el papel perenne que subyace en los centros urbanos, llamados por ello también “centros históricos” y que los debería hacer merecedores de valoración constante de generación tras generación. No obstante, un fenómeno que han vivido las ciudades afectadas por la industrialización, y entre ellas Cali es elocuente, es la pérdida de valor del centro y con ella el deterioro de su carácter patrimonial.

La capacidad de contener una arquitectura y urbanismo de relevante estética ha sido un valor de los centros urbanos, asociado a la

---

\* Arquitecto por la Universidad del Valle (Colombia), Máster en Política Territorial y Urbanística por la Universidad Carlos III de Madrid (España), Estudios doctorales en Geografía Urbana por la Universidad Autónoma de Madrid (España), Estudios doctorales en Estudios Territoriales por la Universidad de Caldas (Colombia). Es profesor nombrado de la Universidad del Valle, Departamento de Geografía. Forma parte del grupo de investigación “Territorios”.

Correo electrónico: [pedro.martinez@correounivalle.edu.co](mailto:pedro.martinez@correounivalle.edu.co).

memoria urbana y por supuesto con la misma identidad de la ciudad, su permanencia en el tiempo y el espacio.

Hablar del centro urbano de una ciudad es hablar del lugar privilegiado para los acontecimientos más significativos de la sociedad allí asentada generación tras generación. Del centro urbano hay siempre una plaza, una calle, una casa que en sí mismos podrían sintetizar la historia de la ciudad, resumen de símbolos y acontecimientos. El epicentro espacial y funcional de la ciudad de Santiago de Cali ha estado a lo largo de sus casi quinientos años de historia desde su fundación en la Plaza de Caycedo y sus alrededores, su centro histórico.

Si bien esta plaza emblemática ha cambiado de nombre (Plaza Mayor, de la Constitución y de Caycedo), de funciones, de tratamiento de pisos, dotaciones y vegetación, ha mantenido su carácter de ser referencia del centro urbano de Cali, a pesar que desde las tres últimas décadas del siglo XX la ciudad se ha expandido en su área urbana hacia el oriente hasta ocho kilómetros en su límite municipal y hacia el sur hasta quince kilómetros con desarrollos urbanos difusos y dispersos que generan procesos de metropolización (conurbación) con municipios vecinos como candelaria (al oriente) y Jamundí (al sur), propiciando la aparición de nuevas centralidades periféricas con casi todos los equipamientos y servicios que tradicionalmente provee el centro tradicional y, con ello, generando afectaciones en el uso del centro tradicional al ser ocupado ahora por la actividad terciaria de oferta de servicios para estratos socioeconómicos bajos y azotados por la inseguridad, la congestión vehicular y con ello dificultades de accesibilidad, demanda insatisfecha de parqueaderos frente al *boom* del acceso de la clase media al vehículo privado y la pérdida del uso residencial que se ha desplazado a la periferia y la llegada de los vendedores informales —en el andén— y el crecimiento de la indigencia.

Un valor fundamental para la supervivencia de los centros urbanos es su carácter patrimonial. La persistencia de la memoria depositada en sus monumentos, edificios, calles y plazas, hacen de los centros urbanos un lugar privilegiado para identificar la evolución y la permanencia de una ciudad y de la sociedad que la ha construido, hasta llegar incluso a

erigirse como la esencia de su identidad. Uno de los mayores atentados contra el centro urbano de Cali ha sido la ausencia o debilidad de una política de protección y mantenimiento del patrimonio construido, acompañado de programas de rehabilitación y renovación urbanas. Aún le "duele" a la imagen del centro urbano la pérdida de edificios y paisajes urbanos que se derribaron sin que en su lugar se erigiera una mejor arquitectura y urbanismo.

Reconociendo que Santiago de Cali no fue una población importante en la Colonia (la ciudad de Popayán era su capital y centro del poder regional de la época), aún quedan importantes edificaciones de carácter patrimonial que siguen en pie, aunque duramente golpeadas por el deterioro físico y el avasallamiento de su entorno por torres de oficinas o de parqueaderos que afectan su imagen y su uso.

Alguna vez el centro urbano fue barrio y se constituía con redes de pertenencia, vecinos y ciudadanos. Una evolución presentada en el centro urbano de Santiago de Cali —en adelante Cali— y en general de las grandes ciudades de todas las latitudes es la pérdida de residentes y su creciente proceso de terciarización.

En esta reflexión sobre el centro urbano o "centro histórico" de la ciudad de Cali abordaremos inicialmente, con un análisis de la situación actual del centro histórico y se finalizará con la revisión de las distintas políticas públicas adoptadas por la administración de la ciudad, centrándonos en las que se encuentran vigentes, como es "Ciudad Paraíso", un ambicioso y todavía sin acabar de concretarse proyecto de renovación urbana de la administración del anterior alcalde (2008-2001), que intenta intervenir el barrio "El Calvario", el sector más deteriorado física y funcionalmente del centro histórico.

El día domingo 5 de junio del año 2011 fueron derribadas las últimas edificaciones que quedaban en pie sobre la Carrera 10 con Calles 12 y 13, frente al palacio de justicia, donde quedaría ubicada la nueva sede de la Fiscalía en Cali (ver Fotografía 1). Con la implosión (demolición controlada) de toda una manzana comenzaba a materializarse el proyecto de la renovación de El Calvario, en el centro de Cali, que a la fecha (un año después de la demolición) no tiene avances en el

segundo paso, que es la consecución de inversionistas privados que desarrollen el proyecto. El presidente del Concejo, Fernando Alberto Tamayo Ovalle, advirtió públicamente: “mientras que la miseria e indigencia rondan esta zona, los inversionistas no verán con buenos ojos el proyecto, y de no conseguirse los recursos, estamos *ad portas* a un ‘elefante blanco’ para Cali”. De ser el detonante de renovación, el centro tradicional o “histórico” va en camino de convertirse en testimonio elocuente de una frustración más de la ciudad frente a la gestión pública de su centro urbano y lo que este significa en materia de espacio público, patrimonio urbanístico, arquitectónico e imagen de la ciudad.

**Fotografía 1**

**Demolición y recogida de escombros de una manzana del barrio  
“El Calvario” (Carrera 10 entre Calles 12 y 13)**

**Primera fase del proyecto de renovación urbana “Ciudad Paraíso”**



Fuente: Archivo personal de Nelson Londoño (julio de 2011).

De allí el título que le hemos dado al capítulo sobre la ciudad de Cali: un centro urbano entre "el Calvario" y "Ciudad Paraíso".

Cabría preguntarse: ¿puede seguir el centro urbano de Cali dando respuesta a algunas necesidades de los ciudadanos de Cali? ¿Debe seguirlo haciendo o simplemente ya cumplió su tarea y está condenado a involucionar hasta volver a ser "selva" mientras florecen los centros comerciales de la periferia? ¿Hay políticas, programas y proyectos apuntando a poner en valor el centro urbano? ¿Son coherentes y efectivas? Revisaremos a continuación la evolución del centro, su relación con la ciudad, así como algunos proyectos que han afectado e intervienen en el presente espacios del centro urbano de Cali.

### **Evolución del centro urbano a través de la Plaza de Caycedo**

La evolución del centro ha tenido tres momentos representativos (ver Mapa 1). La plaza mayor de la Colonia, el Parque de la Constitución del siglo XIX (hasta 1910) con su área de influencia, y la Plaza de Caycedo (1910 a la fecha), como epicentro del centro urbano.

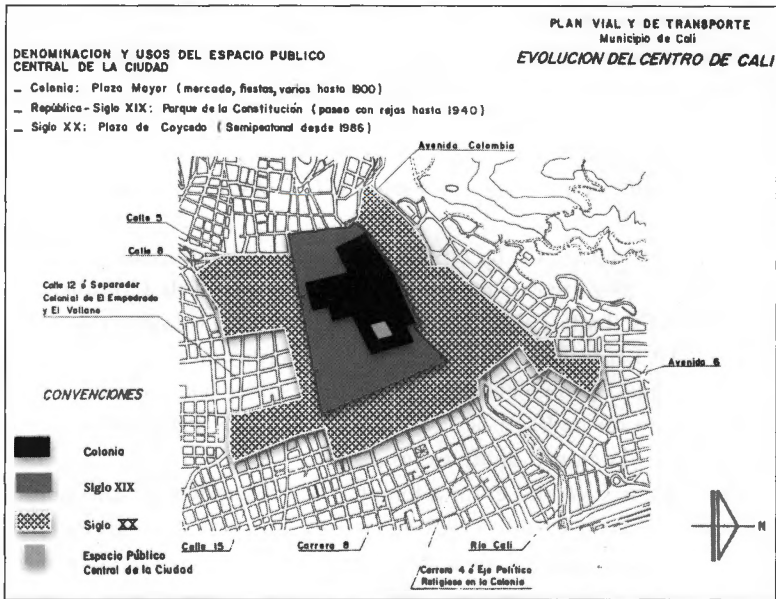
El cuadrado rojo en el mapa corresponde a la localización de la Plaza Mayor, posterior Plaza de la Constitución y hoy Plaza de Caycedo. Epicentro de la ciudad desde su fundación.

La plaza de Caycedo es un referente clave del centro urbano ya que a partir de esta, la ciudad y el área central se expandieron durante ya casi quinientos años de historia. El proceso evolutivo de la ciudad de Cali y de su centro urbano la ha llevado de ser el lugar más prestigioso para la residencia de las clases sociales altas, a concentrar la actividad de servicios especializados urbanos y metropolitanos, como lo señala un estudio de planeación municipal (1990).

[...] Desde el punto de vista de los usos del suelo en el centro de Cali cabe destacarse cómo, en los últimos años, la tendencia ha sido la del desdoblamiento, es decir, la reducción del uso habitacional por migración de sus habitantes a otras áreas de la ciudad, al tiempo que crecen los

usos comercial y de servicios y particularmente los servicios financieros, bancario y profesional. Esta doble tendencia que genera sobrepoblación en las horas laborales (con la secuela de congestión vial en las horas pico) y desolación en las horas nocturnas y festivos. Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali –DAPM. (Estudio plan vial y de transporte de la ciudad de Cali, 1990).

**Mapa 1**  
El centro de la ciudad en los períodos de la Colonia y el siglo XX



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali –DAPM– “Estudio plan vial y de transporte de la ciudad de Cali; Períodos históricos y transporte en Cali” Septiembre de 1990; página 62.

A favor de la vitalidad y vigencia actual del centro urbano de Cali está la localización a dos manzanas de la plaza de Caycedo el centro administrativo municipal –CAM– (sede de la alcaldía) y la gobernación del departamento del Valle del Cauca (sede del gobernador), igualmente la residencia del Cardenal católico de Cali y su iglesia catedral, las sedes



del palacio de justicia, la cámara de comercio y las sedes principales de los bancos, es decir, el poder político, religioso, judicial y económico siguen estando localizados en el centro urbano.

La Fotografía 2 permite observar la plaza de la Constitución del siglo XIX hasta 1913. Su uso fundamental como centro político y comercial con un mercado semanal con el piso aún en tierra y la catedral de San Pedro al fondo que estuvo en pie hasta el sismo de 1925 que la destruyó. La Fotografía 3 permite observar la plaza ya remodelada con influencia del urbanismo francés en su vegetación de palmas, diseño de piso, mobiliario y geometría de los senderos de circulación, denominada ya Plaza de Caycedo, desde 1913 en honor al prócer local de la independencia don Joaquín de Caycedo y Cuero, presidente de las ciudades confederadas, homenajeado a un siglo de su fusilamiento (1813) por la reconquista española.

#### Fotografía 2

Plaza de Caycedo (centro urbano); catedral de San Pedro en el siglo XIX



Fuente: Archivo de la Cámara de Comercio de Cali, año 1886.

**Fotografía 3**

**Plaza de Caycedo (centro urbano) Catedral de San Pedro en el siglo XX**



Fuente: Archivo del Autor (2012).

**Fotografía 4**

**Alta actividad en un día laboral en la Plaza de Caycedo. El comercio informal en primer plano al lado de la catedral de San Pedro ocupando andenes y vías públicas.**



Fuente: Archivo del Autor (2013).

El centro histórico de Cali comparativamente con otras ciudades de América Latina como Quito, Lima o Ciudad de México, e incluso, con otras ciudades colombianas como Bogotá, Mompóx, Cartagena o Popayán no heredó un sólido patrimonio urbanístico y arquitectónico de la Colonia española, apenas unos pocos y aislados hitos, sin la riqueza de materiales, formas y continuidades de las ciudades mencionadas, que sin embargo tienen el trascendente valor de constituir la memoria de la sociedad caleña. Este patrimonio no solo no fue enriquecido por las sucesivas transformaciones arquitectónicas y urbanas de la ciudad, sino que se destruyó o se opacó con la llamada modernización sucedida en el siglo XX.

Esta expansión del centro no ha sido tampoco pacífica ni armónica. Con su sector histórico colonial reducido a tres muestras aisladas de arquitectura de la época, y con su patrimonio republicano o neoclásico mutilado, el centro de Cali ha pagado un altísimo tributo a la especulación inmobiliaria materializada en las grandes torres de entidades bancarias, financieras y comerciales, ninguna de las cuales, ni la más alta, ni la más adornada, ni la más simple, ni la más vigilada alcanza mayor valor simbólico y representativo de la ciudad, que la entrañable aunque apastelada Ermita "neogótico armado" (Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, 1990:61). La Fotografía 5 muestra el entorno de la iglesia La Merced rodeado de torres contemporáneas del sector financiero, bancario y oficinas. La Fotografía 6 muestra la iglesia de San Francisco con un panorama similar, evidenciando la poca consideración que la política pública ha tenido con la conservación del paisaje urbano patrimonial que se concentraba en el centro urbano.

**Fotografía 5**  
**Centro Histórico “Iglesia La Merced”**



Fuente: Archivo del autor, 2012.

**Fotografía 6**  
**Centro Histórico “Plaza de San Francisco”**



Fuente: Archivo del autor, 2011.

La edificación de ejemplos emblemáticos de la imponente arquitectura y urbanismo realizada por relevantes firmas de arquitectura del país e incluso producto de encargos a firmas internacionales y que se ejecutaron en su centro urbano desde inicios hasta mediados del siglo XX, en un período de auge económico, ha sufrido atentados, todavía injustificados y no subsanados o resueltos en el paisaje del centro urbano, como muestra de la incapacidad de la gestión pública en el tratamiento y valoración del espacio más emblemático por su significado, memoria e identidad de la sociedad caleña. Un ejemplo emblemático fue el hotel Alférez Real (ver Fotografía 7).

Fotografía 7

Hotel Alférez Real 1950

Frente al río Cali, en la manzana de la iglesia La Ermita



Fuente: Cámara de Comercio de Cali (2000). "Memoria visual del siglo XX".

[...] Al Panteón de la Memoria y el Olvido pertenece una de las obras más destacadas de la afamada firma de ingenieros Borrero y Ospina en la ciudad de Cali: el Hotel Alférez Real. Se trataba de un

edificio que las actuales generaciones de propios y extraños quizás hayan visto en las fotos antiguas de la ciudad, aunque difícilmente recordarán su ubicación si su edad no sobrepasaba los cinco años en 1972, año de su demolición, o si alguno de sus familiares no les ha contado algún hecho o una anécdota relacionados con dicha edificación (Figueroa, 2010: 59).

Martínez (2004) expresa la incapacidad de las administraciones municipales acerca de este espacio en los siguientes términos:

[...] la ciudad que derribó el Hotel Alférez Real y se quedó con el “huequito más caro” sin saber o poder hacer nada más que un lugar de paso y ahora último esconder en un rincón unas esculturas de poetas a los que ya se les amputaron dedos y bastones y a los que la basura y la hierba terminará por borrar, a un lado está la Ermita a la que se le ha pegado un pastiche en un intento por abrirse al espacio posterior, logrando solo una aberración tipológica que además es un rincón para escombros y basuras. (Martínez, 2004: 28).

La ciudad ha mantenido su estructura monocéntrica a pesar del surgimiento de centralidades complementarias en sus periferias norte, sur y oriente, debido a la concentración de servicios especializados, así como a la presencia de los edificios de la administración pública municipal y departamental. Esta estructura tiende a mantenerse, pero con un centro histórico más desordenado, congestionado e inseguro que pierde valor, debido en gran medida a la ausencia de una política pública de renovación urbana consecuente y sistemática.

El comercio que se consolida en el centro es de carácter informal e ilegal en un alto porcentaje. Las tiendas formales recurren a localizarse ahora en la seguridad de los centros comerciales periféricos. No siempre fue así, durante casi toda su historia hasta años muy recientes —década 1980— el centro urbano mantuvo con claridad su papel de organizador de la estructura urbana de la ciudad de Cali, así como su prestigio. Sigue en marcha un proceso de metropolización a través de la expansión de los espacios construidos sobre áreas suburbanas con

Fotografía 8

Predio del demolido hotel Alférez Real frente al río Cali, con las esculturas de criticado valor estético ubicadas allí en los años noventa del siglo XX



Fuente: Archivo del autor (2001).

tendencia de ser prontamente una conurbación con municipios como Jamundí, Yumbo, Palmira y Candelaria y la consecuente aparición de nuevas centralidades de tipo comercial y recreativo, con la lógica funcional de subsanar las distancias al centro tradicional o histórico y las necesidades colaterales de vías para la accesibilidad desde y hacia las nuevas periferias residenciales metropolitanas de estratos socioeconómicos medios y altos.

En este escenario que implica el abandono de las políticas públicas, el retiro de la actividad residencial con la tercerización, la congestión, la inseguridad, contrastado con la utopía que venden los centros comerciales y conjuntos residenciales cerrados de la periferia, se plantean algunas de las causas y circunstancias del declive del centro urbano.

## El centro y su proceso de deterioro actual

La ciudad se transforma físicamente como estructura funcional y respuesta cultural, producto de los desarrollos contemporáneos en telecomunicaciones, en infraestructuras, en medios de transporte, en las actividades productivas y en la estructuración del sistema urbano regional. Hay fuertes tendencias hacia la dispersión de la ciudad, hacia la pérdida del centro como elemento organizador de la estructura y las relaciones urbanas, a favor de la fragmentación, la suburbanización y el crecimiento de las periferias. A esta ciudad se la está llamando en Europa y Norteamérica como “ciudad postmoderna”, una respuesta de cierta cultura urbana a demandas contemporáneas de la sociedad que transforma la relación con el territorio, que genera nuevos paisajes urbanos; allí en la ciudad clásica donde era necesario el monumento, la plaza, el hito y la memoria colectiva, las metrópolis de nuestros días –de las cuales Cali es remedo– se definen como “periferias en busca de ciudad”, regiones urbanas o ciudades dispersas que se nutren de nuevos habitantes, los “urbanitas de la pradera”, urbanitas dependientes del automóvil privado para quienes la ciudad es básicamente un trayecto en medio de las funciones cotidianas, urbanitas que encuentran el arte, el monumento, el hito, la nueva plaza en el *shopinng mall* o en el parque temático.

Es cierta también otra tendencia opuesta y de iniciativa pública que se plantea sobre todo en las ciudades europeas como es la apuesta por la “ciudad compacta” y por la refundación de los centros urbanos donde sobresale la estrategia de construir nuevos hitos con la llamada “arquitectura de prestigio”, obra de los “arquitectos *superstar*” (Gehry, Foster, Calatrava, Moneo, Pei, Koolhaas) en operaciones de renovación urbana o reconversión industrial, en un intento por mantener la cohesión social y espacial y, con ello, la sostenibilidad de la sociedad y la ciudad. Ejemplos paradigmáticos de estas operaciones son hoy Bilbao, Barcelona, Berlín, Valencia, París y Génova.

Las ciudades colombianas han vivido un proceso de urbanización de forma acelerada y reciente, aproximadamente desde la segunda mitad del siglo XX, generado por desplazamientos producto de la vio-



lencia política, fenómeno que se mantiene hoy por el enfrentamiento armado que vive el país, por los desequilibrios regionales en donde las cuatro metrópolis de rango nacional han concentrado el embrionario desarrollo industrial y el poco empleo, creando las expectativas en los campesinos pauperizados que no encuentran en las zonas rurales condiciones para su desarrollo productivo y social.

Nuestras ciudades –Cali es elocuente<sup>1</sup>– han recibido día a día campesinos venidos del resto del país, quienes han llegado en búsqueda de solución a sus problemas básicos de vivienda, salud, educación o seguridad para sus vidas y no han encontrado respuesta o esta ha llegado tarde y deficiente. Han terminado engrosando los cinturones de miseria de esta ciudad y buscando su alimento en el desempeño de actividades de la llamada economía “sumergida”, son en su mayoría los vendedores ambulantes, los que venden tinto en las calles, los que recogen papel, los que embolan zapatos en la plaza, o los niños que inhalan “pegante”, venden dulces en los buses o limpian parabrisas en los semáforos. La ciudad no les ha dado una respuesta y no ha podido, no ha sabido, no ha querido. La ciudad ha sido incapaz de asimilarlos a la vida urbana, civilizarlos (en un sentido no peyorativo y sí en el sentido pedagógico de que la ciudadanía se aprende y se propicia), y si esto fuera poco, ha terminado asimilando una cierta cultura agro-urbana, se multiplican los signos de que este conglomerado que algunos llaman ciudad, se ruraliza, involuciona. Son ciudades violentas, en un país donde el año 2000 tuvo 7 600 muertos en accidentes de tráfico urbano y 3 500 muertos directos por el conflicto armado (Semana, 7 agosto 2000).

Como lo menciona el diagnóstico del Centro Global:

En Colombia los efectos de deterioro de las áreas centrales en la estructura de las ciudades es una preocupación de carácter nacional, es así como en el Documento CONPES 3305 de 2004, que desarro-

1 El censo adelantado a finales del año 1998 por la Comisión Vida Justicia y Paz de la Arquidiócesis de Cali mostraba como, en promedio, a esta ciudad entraban cada día cinco familias desplazadas de otras regiones del país. Entre 1996 y 1998 llegaron 80 mil foráneos, cuyo destino final ha sido, en gran parte, los sectores de ladera (El País Cali, 12 julio 1999).

lla los lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano, se identificó el hecho que las grandes capitales de departamento registran patrones de expansión irracional, acompañados de complejos procesos de deterioro físico y espacial y del despoblamiento de sus sectores centrales. Tal forma de crecimiento urbano ha implicado enormes costos económicos y sociales por las dificultades que tal modelo ha generado en la provisión de infraestructuras, equipamientos, espacio público y servicios, esto sin tener en cuenta los problemas de marginalidad urbana periférica que sigue produciendo hectáreas de ilegalidad ante un control urbano escaso [...] Los dos efectos de tales procesos en las ciudades son la generación de vacíos crecientes en las zonas centrales que progresivamente pierden demanda para la implantación de nuevas actividades, en especial las que implican innovación, pues de hecho, se desplazan las existentes buscando mejores oportunidades de localización. Dichos espacios son ocupados por actividades marginales o de menor valor agregado con relación al histórico, hecho que va acompañado de situaciones de exclusión y rechazo que ha sumido a muchos centros en el abandono y el deterioro físico, ambiental y social (Plan del Centro Global de Santiago de Cali, 2010).

Según el censo sectorial de estos habitantes realizado por la Alcaldía de Cali y el Dane (2010) revela que hay 3 620 personas en situación de calle (“mendigos” trabajan en la calle, pero no duermen en ella) y 1 975 son habitantes de la calle (duermen en la calle), y que de toda la ciudad, donde más se concentra esta población es en el centro urbano, en la Comunas 9 (barrios: centro, Alameda, Sucre, Obrero, Junín) y Comuna 3 (barrios: El Nacional, San Nicolás, El Hoyo y El Calvario). De estos 1 975 habitantes de la calle, el 72,7% duerme en la calle y el 11,7%, en “cambuches”, improvisados cerramientos: tablas, carpas (ver Fotografía 9).

Así se caminan las calles en El Calvario: oliendo a basura y bazuco, sonriéndoles a los que te miran para no parecer un intruso, y apretando para que no se te salga ni una lágrima por las crudas escenas que se ven (Charry, 2012).

Fotografía 9

Barrio El Calvario (centro urbano deteriorado alta presencia de población en indigencia)



Fuente: Periódico El País de Cali (2012) <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/historias-hombres-deambulan-como-fantasmas-por-calvario>.

Se ha consumado un generalizado desprestigio social y cultural del centro urbano de Cali y de todo lo público, sea la administración o el espacio. ¿Cuánto hace que no vamos al centro? ¿Cuánto hace que no nos detenemos a contemplar una tarde en el Paseo Bolívar o en el Parque Caycedo? Nos sorprenden estas preguntas cuando pensamos en nuestro centro urbano. A cambio, se consolida el prestigio del "centro comercial" de gran superficie y el conjunto residencial cerrado que ejemplifican y ahondan en la precariedad social, en cuanto el primero es excluyente y el segundo segrega socio-espacialmente la ciudad. La ciudad aparece refundada ahora como aglomeración de edificios y trayectos; ni urbana, ni ciudad en cuanto se demuele el sentido más profundo de la ciudad en dos sentidos: como espacio público continuo y en lo cultural, con la eliminación al mínimo del contacto con los otros.

Las protestas de la ciudadanía para exigir sus derechos aún conducen al centro urbano desde todos los puntos cardinales. Las manifestaciones terminan frente al edificio de la gobernación, en la plazoleta de San Francisco, ello muestra el significado vigente del centro como lugar privilegiado, desde donde las instancias de toma de decisiones escuchan a la ciudadanía.

En estas paradojas y contradicciones se mueve el centro de Cali hoy en día; sigue vital, es funcionalmente necesario, concentra los poderes políticos, religiosos y financieros, así como los más importantes escenarios culturales (bibliotecas, teatros), el patrimonio arquitectónico y urbanístico, al tiempo que se deteriora materialmente, se llena de indigentes y se consolida el comercio informal que invade el espacio público, paralelamente con el aumento de la inseguridad, la congestión y la contaminación visual, auditiva y olfativa. La pregunta es: ¿hay una política pública para abordar esta complejidad?

### **Políticas públicas frente al centro histórico de Cali**

A poco tiempo de cumplir quinientos años de haber sido fundada por los conquistadores españoles, la ciudad de Cali vive la contradicción de las ciudades de su naturaleza de ser metrópolis regionales insertadas en la multiescalaridad jerárquica que genera el escenario de la globalización: el expandirse aceleradamente de manera dispersa y fragmentaria sobre su periferia urbana y la de otros municipios de su entorno metropolitano, al tiempo que ve deteriorarse su centro urbano en sus calidades arquitectónicas, urbanísticas, sociales y funcionales.

La actuación de las administraciones públicas con sus intereses, enfoques y estrategias determina el rumbo que tome la ciudad y su espacio central.

Las dificultades con las que nos encontramos al estudiar el fenómeno urbano pueden ser atribuidas, en parte, a dicha complejidad inherente a la ciudad. Pero nuestros problemas también pueden ser atribuidos a que no conceptualizamos correctamente la situación, si

nuestros conceptos son inadecuados o incoherentes, no es de esperar que podamos identificar los problemas ni formular soluciones administrativamente adecuadas (Harvey, 2007: 15).

Los gobiernos del municipio de Cali han intentado desde la década de los ochenta del siglo XX realizar alguna intervención sobre el espacio público en el centro urbano. Se pueden registrar intentos –parciales, incompletos y faltos de integralidad por incoherentes y discontinuos en el tiempo y el espacio– de poner en valor la centralidad con proyectos de renovación o embellecimiento urbano de algunos ejes, plazas, parques y sectores próximos al centro histórico que, mirados con rigor, se podrían calificar de procesos de maquillaje urbano por no ser estructurales.

### Proyecto "Cali 450 años"

El proyecto ejecutado de "Cali 450 años" intervino el diseño de pisos y peatonalización de la Calle 12 entre la Plaza de Caycedo y la plazoleta donde inicia la Avenida Sexta, incluyendo tratamientos en la Plaza de Caycedo, el puente sobre el río Cali y la plazoleta de inicio de la Avenida Sexta. Las Fotografía 10 muestra a la vez el diseño de pisos, las farolas o muebles urbanos localizados por el proyecto, representan cómo el deterioro que les va ganando; todo esto frente al CAM, sede de la alcaldía.

Pese a que el proyecto fue un buen intento por mejorar la calidad de pisos y movilidad del centro, no organizó flujos de peatones en todo el centro urbano y no se le dio continuidad; además, los materiales de los pisos se deterioraron rápidamente y no hubo mantenimiento.

**Fotografía 10**  
**“Puente Ortiz” sobre el río Cali; inicio del Paseo**  
**Bolívar y Centro administrativo municipal**  
**–CAM intervenidos por el proyecto**  
**“Cali 450 años” cumplidos en 1986**



Fuente: Archivo del autor (2000).

### Plan “Centro global”

Hay que resaltar igualmente las definiciones e intenciones del Plan de Ordenamiento Territorial –POT– (Acuerdo 069 del año 2000) que afectan el centro urbano en sus posibilidades de cambios de usos, tratamientos y acciones de conservación y renovación. Especialmente sobre la zona patrimonial de “La Merced” y la congelación de dicho patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Es fundamental resaltar la intención de Planeación Municipal a través del POT de preocuparse por el centro urbano, donde se propuso realizar un inventario del patrimonio de la ciudad y reseñarlo en fichas, así como el plan Especial de Espacio Público PEPEEC, que definió escenarios de intervención que, aunque no se han aprobado formalmente, son insumo importante para futuras actuaciones. Un capítulo especial tiene la propuesta del POT de llevar a cabo un plan especial para el denominado "Centro Global" o centro ampliado.

Ya desde los aspectos generales del plan se establece en el Artículo 5 del POT como objetivos y estrategias las siguientes que afectan un enfoque sobre la centralidad urbana:

Son objetivos y estrategias de largo y mediano plazo relacionados con los propósitos estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial: [...] Reestructurar Morfológica y Funcionalmente la Ciudad [...], cualificando las funciones de su centro metropolitano tradicional [...].

Como estrategia en lo urbano se precisa la promoción de [...] operaciones urbanas específicas a través de programas como el Plan de Renovación del Centro Tradicional (Plan Centro Global), el Programa de Nuevas Centralidades, el Plan Sectorial de Vivienda, entre otros[...].

La delimitación del área de estudio se presenta en la siguiente figura, en la cual se muestra el perímetro definido en el POT al norte el río Cali, al sur la Carrera 15, al oriente la Calle 25 y al occidente la Calle 5 y un área aferente (polígono en color gris claro) que se constituye como una franja de la cual podrán ser integradas algunas partes al perímetro del Plan como parte de las conclusiones del diagnóstico para incluir o sustraer las áreas que se consideren en la fase de formulación.

Igualmente en las políticas es clara la apuesta que hace el POT a un modelo de ciudad más compacto y eficiente con un centro de escala regional cuando define como "objetivo de la Política de Competitividad Territorial y Fomento Turístico" en el Artículo 19:

Mejorar y potenciar la productividad del territorio, buscando: (...) un aprovechamiento más eficiente de la ciudad construida, propiciando

intervenciones de consolidación y renovación que mejoren su calidad y propicien la implantación de actividades de alta jerarquía [...].

Así también, el POT define en el Artículo 20 como uno de los componentes principales del modelo:

La Renovación urbana y los planes integrales de revitalización de áreas como el Plan Centro Global [...]².

Es clave resaltar el artículo del POT que indica la intención de elaborar del Plan del Centro empezando con los objetivos:

Artículo 322: Intervención del Centro. Objetivos. El objetivo de la Renovación Urbana del Centro se orienta a las realizaciones de actuaciones urbanísticas públicas, privadas y mixtas, enfocadas a reactivar el centro y propiciar su reordenamiento. La Administración Municipal en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación diseñará el Plan de Renovación Urbana Centro Global en un término no mayor a 6 meses, luego de la adopción del presente Acuerdo. En la ejecución de estas actuaciones el Municipio concurrirá, a través de la Empresa de Renovación Urbana y Promoción Inmobiliaria o la entidad que haga sus veces, en coordinación con otras dependencias de la Administración Municipal.

En el año 2010, diez años después llegó a realizarse el diagnóstico del Plan del Centro global, excelente documento que da cuenta de la realidad del centro urbano de Cali y se constituye en un insumo fundamental para cualquier intervención rigurosa que se quiera acometer en él. Paradójicamente, a la fecha aún no hay un plan aprobado y no hay certeza de cuándo se continuará con las siguientes fases. Entonces, las intenciones del diagnóstico del centro global se quedan en ilusiones hasta el momento.

La formulación del Plan del Centro Global, a partir de las conclusiones que arroja esta primera fase deberá pensarse necesariamente como

---

2 Para esto el POT en el artículo 227 define los objetivos del Plan de Renovación Urbana para el Centro Global.



la carta de navegación y gestión que permita fijar en el inmediato plazo un punto de inflexión para lograr cambios contundentes en las tendencias actuales (Plan del centro global de Santiago de Cali, 2010: 21).

### Masivo Integrado de Occidente –MIO–

En la primera década del siglo XXI, la ciudad con apoyo de la nación diseñó e inició la implementación del sistema de transporte masivo con buses articulados denominado: Masivo Integrado de Occidente "MIO". Sistema que extrañamente no estaba prefigurado en el plan de ordenamiento territorial –POT– que recientemente se había aprobado en el Concejo municipal. En la Fotografía 13 puede verse la fachada principal de la iglesia La Ermita (enfrentada al nor-oriente) y la intervención de la gran infraestructura y operación urbana del inicio del siglo XXI en la ciudad como es el "MIO". El sistema masivo valoró en sus estudios, posterior diseño y ejecución de sus ejes, el pasar por la calle más central de la ciudad como es la Calle 13. Se observa igualmente el carril exclusivo para el "MIO" y algunos de los buses azules articulados.

El paso del MIO por la Calle 13 ha tenido críticos que aducen factores estéticos y funcionales en cuanto dificultan la accesibilidad al vehículo privado, pero también ha tenido defensores al resaltar que es un acierto que el "MIO" pase por donde la gente efectivamente lo necesita. Las rutas troncales que atraviesan la ciudad deben ubicarse por la estación ermita y seguidamente por la estación Plaza de Caycedo. Los estudios de origen y destino de la población demostraron la importancia de la ruta del centro urbano –sobre todo para la población de estrato socioeconómico más bajo–, indicando que el centro aglomera también empleo.

De aquí se desprendió un proyecto de diagnóstico sobre las posibilidades de afectación de la ciudad a partir de la ejecución del "MIO", denominado "Macro MIO". Este proyecto identificó trayectos y nodos atravesados por el "MIO" que tendrían el potencial de jalonar procesos de renovación urbana, formulado más no ejecutado por la administración municipal.

Con el “MIO” se eliminaron todas las rutas del anterior sistema de transporte —que traía más contaminación, congestión y violencia en el centro— y mejoró la sensación de accesibilidad y movilidad, pero tiene una agenda pendiente en cuanto al impacto en los usos del suelo y a la renovación urbana de sectores en franco declive como en los barrios El Calvario, San Pascual o Sucre, por citar algunos. De hecho, uno de los incentivos para el plan parcial “Ciudad Paraíso” es la construcción de una estación intermedia del sistema de transporte “MIO” en el barrio El Calvario.

### Fotografía 11

Calle 13 con la Iglesia “La Ermita” con andenes y vía intervenidas por la construcción del sistema de transporte masivo “MIO”



Fuente: Archivo del autor (2012)

## 21 Megaobras

El proyecto más reciente y aún en ejecución denominado “21 Megaobras” lo elaboró en 2009 la administración del alcalde Jorge Iván Ospina. Esta propuesta es tan ambiciosa como inmadura en su priorización, cálculo del cobro de valorización, diseños y presupuestos, rayando in-

cluso en la ilegalidad al ser considerada por muchos expertos como una violación al estatuto de valorización.

Hay unos proyectos de estas 21 megaobras que afectan directamente la renovación del centro: la "Plazoleta de la Caleñidad", el "hundimiento de un tramo de la Avenida Colombia, paralela al río Cali, en su margen derecha, entre las Calles 5 y 13, y el proyecto "Ciudad Paraíso".

### *Plazoleta de la caleñidad*

La plazoleta de la caleñidad frente al edificio del CAM se encuentra en proceso de ejecución y busca generar un nuevo espacio de uso público en el centro urbano. En la Fotografía 12 se presenta el estado de avance a la fecha de elaboración de este artículo. El proyecto tiene problemas financieros para su terminación y no son claros aún los procesos de concesión en los que se dará al servicio público.

Fotografía 12

Plazoleta de la Caleñidad. Demolición de edificios vecinos deteriorados



Fuente: Archivo del autor (2012).

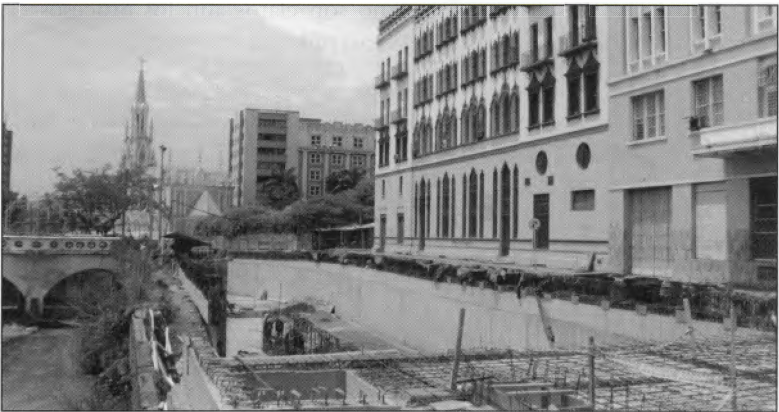
### *Hundimiento de la Avenida Colombia*

Este proyecto que hace parte de las “21 Megaobras” intenta recuperar espacio público para el transeúnte e hipotéticamente podría lograr un cambio en las actividades económicas del sector aprovechando su localización que jalona diariamente una gran cantidad de flujos peatonales.

Hay críticas que señalan que el proyecto aislará más el centro en cuanto a su accesibilidad vehicular, pero es claro que generará un fuerte impacto en la funcionalidad y en los usos del suelo del sector. La fotografía 13 muestra el proceso de ejecución de la obra y la fotografía 14 la etapa final.

#### Fotografía 13

Hundimiento de la Avenida Colombia (paralela al río Cali) La Ermita al fondo



Fuente: Archivo del autor (2012).

La fotografía 14 muestra el carril exclusivo para la movilidad de los buses del sistema de transporte masivo –MIO. Un aspecto fundamental para la revitalización del centro es el mensaje positivo de privilegiar el transporte público con gran accesibilidad al centro en condiciones estéticas, funcionales y de seguridad.

Fotografía 14

Hundimiento de la Avenida Colombia (paralela al río Cali) La Ermita al fondo. Terminada la estructura y el amoblamiento urbano.



Fuente: Archivo del autor (2013).

Este proyecto tiene el potencial de generar una fachada al río Cali y aprovechar este recurso natural para mejorar la imagen urbana de Cali; además, recuperar el río para el disfrute de habitar la ciudad. Sin embargo, este plan dependerá también de otro proyecto más grande que ya es una deuda histórica: establecer una relación sostenible con el río, evitando arrojar las aguas servidas a su cauce, herencia de la época de la Colonia.

*"Ciudad Paraíso"*

A partir del POT (2000) se realizaron varios Planes Parciales que definieron proyectos para sectores del centro, estos fueron aprobados; sin embargo, hasta la fecha no han sido ejecutados, con excepción de la iniciativa de los planes parciales de los barrios El Calvario y Sucre, incluidos en el proyecto "Ciudad Paraíso".

El proyecto más ambicioso de renovación urbana del Centro Histórico de la ciudad se denomina “Ciudad Paraíso”. Las ventajas que a priori se podrían prever con la iniciativa de renovación urbana apuntan en líneas generales a potenciar las virtudes del Centro Histórico y detener su deterioro físico y funcional, al tiempo que se le quita presión sobre suelo rural periférico como lo ha hecho la reciente expansión urbana de carácter disperso y difuso. El proyecto de renovación urbana denominado “Ciudad Paraíso” tiene las siguientes características según lo expuso la Empresa de renovación Urbana –EMRU–: una extensión de 23,16 hectáreas; de las cuales, 35,604 m<sup>2</sup> serían destinadas a zonas verdes y espacio público; 465,822 m<sup>2</sup> a área edificable calificada como zonas comerciales; 138,315 m<sup>2</sup> a vivienda (aproximadamente 2,464 unidades de vivienda); y 33,406 m<sup>2</sup> a la renovación de vías.

Otras características positivas del proyecto según la EMRU son: la valorización del suelo y la propiedad en el sector central; el aumento de la productividad y la competitividad del centro; el posicionamiento del centro urbano como “la mejor localización de la ciudad, cerca de todo”; la experiencia positiva de generar gestión de participación pública y privada; el mejoramiento de la seguridad para la zona y la ciudad en general; la localización de la Estación Terminal Sistema Integrado de Transporte Masivo –SITM– MIO, que movilizará alrededor de 450 mil pasajeros, valorando la estructura radio-céntrica de la ciudad que permite que el centro articule distintos sentidos de la movilidad; la transformación de las condiciones sociales de la población; y los estímulos tributarios a través de la exención de impuestos a las empresas que se localicen en la zona y que podría incrementar de empleo en la ciudad.

El lote donde se construirá la Sede de la Fiscalía General de la Nación está casi listo. Los trabajos de remoción de escombros se han venido realizando a muy buen ritmo, desde la implosión de los predios ubicados frente al palacio de Justicia, el 5 de junio de 2011, por parte de la Empresa Municipal de Renovación Urbana, EMRU.

Sin embargo, un mes después, julio de 2011, el titular del periódico más importante de la ciudad registraba “Proyecto Ciudad Paraíso otra vez quedó en veremos” (El País de Cali, 27 julio 2011) dando cuenta

de cómo, "Ciudad Paraíso", el proyecto de renovación urbana que pretendía cambiarle la cara al centro a través de los planes parciales de los barrios El Calvario, San Pascual y Sucre, quedó en el aire.

Luego de ochenta y cinco días del proceso de invitación pública para que un socio inversionista —de carácter privado— se vinculara al proyecto, el proceso cerró con cero proponentes, es decir, fue declarado desierto. Cabe recordar que se trata de una iniciativa que buscaba intervenir treinta manzanas con la renovación de espacio público y eventual construcción de vivienda y de locales comerciales, además de la adecuación de zonas verdes, esto con capital privado, apoyado en estímulos tributarios aprobados por el Concejo como la exención por cinco años de impuesto predial y por diez años de industria y comercio.

Según reseñaba el periódico, el doctor José Roberto Arango, presidente de la Cámara de Comercio de Cali, afirmó que es una verdadera tristeza la falta de confianza en la ciudad, sobre todo cuando se trata de un proyecto que busca un reordenamiento de una zona crucial. "Cuando algo así pasa es que o el proyecto no era atractivo, o las expectativas económicas de los inversionistas no se cumplían", precisó.

Coincidiendo con lo anterior, el doctor Germán Jaramillo, presidente del Comité Intergremial, declaró en que el fin del período de gobierno genera incertidumbre, que aleja a los inversionistas. "Proyectos como estos exigen garantías muy grandes del sector público. Además, en la zona tiene que haber intervención de fondo en lo social", dijo el líder gremial, tras afirmar que es bueno reflexionar sobre si iniciativas como estas deben depender solo del capital privado, apuntando a otra gran duda que genera el proyecto sobre los impactos sociales en la población que habita la zona en condiciones de precariedad cuando no de indigencia.

Según Yesid Cruz, gerente de la EMRU, hasta diciembre de 2011 el proyecto debía ser "repensado y reformulado" para que la próxima administración (2012-2015) lo tenga entre sus prioridades y lo pueda desarrollar, lo que significa que dependerá de la voluntad política de la nueva alcaldía. Mientras aparecen los socios estratégicos para desarrollar la totalidad del proyecto, lo único que seguirá andando de este plan

será la construcción del búnker de la Fiscalía, en el cual se promete una inversión \$45 000 millones de parte del Estado (Ministerio de Justicia). La EMRU reportó que ya están negociando la segunda manzana que falta para esta obra, no con pocas dificultades para la compra de la totalidad de los inmuebles.

Lo cierto es que a la fecha no hay aún nada concreto. La última información oficial data del 17 de julio del presente año<sup>3</sup>, hace un mes, la página web de la Empresa Municipal de Renovación Urbana –EMRU– daba cuenta del cierre de una nueva convocatoria en la que se presentaron dos propuestas de consorcios que agrupan varias empresas, las postulaciones fueron para ejecutar la primera fase de “Ciudad Paraíso”, en lo referente a la estación central del MÍO y su zona aledaña.

Los postulantes fueron el Consorcio Ciudad Paraíso y el consorcio Concretesa y Canales Desarrolladores. A la fecha, la EMRU se encuentra evaluando la viabilidad de las propuestas.

## Conclusiones

Es evidente que la administración municipal de Santiago de Cali no tiene la capacidad financiera ni la claridad conceptual sobre las estrategias, las intervenciones y la coherencia en cuanto a la actuación frente al centro urbano de la ciudad. Está demostrado, en la misma ciudad y en el mismo entorno de El Calvario, que la construcción de un edificio institucional no es suficiente para “detonar” procesos de rehabilitación de áreas deterioradas en el centro urbano, el ejemplo claro es el Palacio de Justicia.

Si bien es ambicioso el proyecto de renovación urbana del centro de la ciudad “Ciudad Paraíso”, todo indica que es altamente inviable por razones que pasan por aspectos como la debilidad del Estado central y el local para invertir en aspectos sociales de manera integral incorporando a procesos de resocialización y de integración a la po-

3 EMRU (<http://www.cali.gov.co/emru/publicaciones.php?id=46715>). Fecha de publicación: 17/07/2012.



blación que habita estos sectores degradados. Está claro que por una política redactada en el plan de desarrollo o por la promulgación de un Decreto no se cambia un proceso de deterioro que corresponde a factores estructurales de la sociedad capitalista contemporánea.

La urbanización, podemos concluir, ha desempeñado un papel crucial en la absorción de los excedentes de capital, siempre a una escala geográfica cada vez mayor, pero al precio de un proceso impresionante de destrucción creativa que ha desposeído a las masas de todo derecho a la ciudad, cualesquiera que sean estos [...] El derecho a la ciudad, tal como se halla hoy constituido, se encuentra demasiado restringido, en la mayoría de los casos, a una reducida élite política y económica que se halla en condiciones cada vez más de conformar las ciudades de acuerdo con sus propios deseos (Harvey, 2008).

En la medida que el capitalismo necesitó reproducirse, buscó expansiones urbanas que implicaron ampliación de infraestructuras, redes de servicios, venta de automóviles y mostró la cara de la reubicación de las élites sociales en ciertas periferias privilegiadas, pero también la otra cara es una fase de deterioro de los centros urbanos y genéricamente del espacio público.

De Mattos identifica las siguientes principales tendencias que se podían observar en los procesos de configuración geográfica industrial-desarrollista en los países latinoamericanos:

Primero: con el avance de los procesos de integración económico territorial se produjo un significativo aumento de la movilidad interregional del capital, de las mercancías y de la población, conforme a una dinámica centro-periferia, de la que resultaron favorecidas las regiones centrales y desfavorecidas las regiones periféricas; segundo: en lo medular, esta dinámica condujo, en forma generalizada, al fortalecimiento de un número reducido de grandes centros territoriales de acumulación y crecimiento en cada espacio nacional, consolidando una situación marcada por acentuadas desigualdades interregionales y, en la mayor parte de los casos, por una tendencia a la metropolización, y aun, en algunos casos, a la macrocefalia urbana (De Mattos, 2010: 174).

El centro urbano de Cali no es ajeno a esta realidad, vive un proceso de deterioro funcional y físico que no se remedió con la construcción aislada del Palacio de Justicia (Calle 13 con Carrera 10) frente al Calvario, y deja, por tanto, dudas el proyecto del denominado “búnker de la fiscalía” que promueve el proyecto “Ciudad Paraíso” en frente del anterior. Es precisa una política pública incluyente y estructural que afronte toda la compleja problemática social que está implícita.

No se ha dado claridad en qué tipo de vivienda se construiría el proyecto “Ciudad Paraíso”. Si no se concibe incluir un porcentaje importante de vivienda de interés social y de interés prioritario –los socios privados dirán que es poco rentable– viviremos la segunda fase del desarrollo urbano capitalista, la gentrificación y sus asociados procesos de exclusión y especulación inmobiliaria.

No hay coherencia en la política pública ya que hay mensajes contradictorios entre la política de renovación urbana y algunas de las 21 megaobras que promueven más expansión urbana dispersa y difusa. Se busca un nuevo suelo de expansión –más costoso en todo sentido económico, social y ambiental– en el espacio suburbano, mientras en el centro urbano existen áreas grandes en desuso y declive funcional que podrían ser retomadas para un nuevo desarrollo urbano hacia el interior de la ciudad y no de manera excluyente, sino precisamente para hacer partícipes a los más desfavorecidos que puedan contar en su entorno con una excelente oferta de servicios públicos.

De poco sirve un proyecto tan profundamente transformador en su esencia como la implementación del sistema de transporte masivo denominado MIO, si no se aprovecha para iniciar procesos de renovación urbana paralela a los corredores troncales. La discontinuidad de una intención de planificación como fue el proyecto Macro MIO, desaprovecha la oportunidad de este para generar transformaciones de fondo en el centro urbano.

En general, la intermitencia, sistematicidad y coherencia en las políticas públicas (plan del centro global, plan especial de espacio público, plan del patrimonio inmueble, plan integral de movilidad urbana) impiden efectividad en las mismas y llevan a caer en la lógica de dejar que

sean las fuerzas del mercado las que dispongan qué, cuándo y cómo hacer intervenciones urbanas. Los proyectos que se logran implementar lucen desarticulados, incompletos y contrapuestos en sus lógicas funcionales y espaciales: "MIO", "21 Megaobras" y "Ciudad Paraíso".

En momentos en que el municipio de Cali se encuentra desarrollando procesos de revisión y ajuste de su plan de ordenamiento territorial –POT– (en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 y sus reglamentaciones) y elabora un Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– (establecido por el Decreto 763 de 2009) como el instrumento de planeación y gestión del Patrimonio Cultural de la Nación, mediante el cual se deben establecer las acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los bienes de interés cultural –BIC– o de los bienes que pretendan declararse como tales. La mayoría de estos BIC se encuentran localizados en el centro urbano.

Es fundamental para el futuro del centro que, tanto el POT y sus determinaciones en cuanto a los usos del suelo, la edificabilidad y el PEMP como instrumento del Régimen Especial de Protección de los BIC, que debe generar las condiciones y estrategias para el mejor conocimiento y la apropiación de los bienes por parte de la comunidad, con el fin de garantizar su conservación y su transmisión a futuras generaciones, son la gran oportunidad de comprensión, planeación y gestión del centro histórico de la ciudad de Cali que debería entrar en sintonía con los proyectos expuestos que se encuentran en fase de desarrollo y finalización para cambiar el rumbo de deterioro del centro histórico y su definitiva puesta en valor no como museo y sí como posibilidad para tener una mejor ciudad.

## Bibliografía

- Biblioteca Luis Ángel Arango del Banco de la República (2012). Centro histórico de Cali. Visita 14 de septiembre de 2012 [goo.gl/WNNWO](http://goo.gl/WNNWO).
- Charry, Sylvia (2012). “Historia de hombres que deambulan como fantasmas por El Calvario”. Periódico *El País* de Cali, abril 21. [Versión electrónica] [goo.gl/d3cbm](http://goo.gl/d3cbm).
- De Certau, Michel et al. (1999). *La invención de lo cotidiano 2; habitar, cocinar*. México D.F.: Universidad Iberoamericana; Departamento de Historia, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente.
- De Coulanges, Fustel (1998). *La ciudad antigua; estudio sobre el culto, el derecho y las instituciones de Grecia y Roma*. México: Editorial Porrúa.
- De Mattos, Carlos (2006). “Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana”. Ponencia en el Seminario Internacional Gobernanza, Poder e Instituciones en los Espacios Metropolitanos en Santiago de Chile, Chile.
- (2010). “Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento”. *Revista EURE* N° 108: 167-179.
- Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali –DAPM– (1991). Estudio plan vial y de transporte de la ciudad de Cali; Periodos históricos y transporte en Cali. Cali. Sin Editorial.
- Figuroa Pereira y Erick Abdel (2010) “Un emblema olvidado de Cali; el Hotel Alférez Real 1927-1972”. *Papel de colgadura N°4 Revista digital de la Universidad ICESI*, en [www.icesi.edu.co/papeldecolgadura/](http://www.icesi.edu.co/papeldecolgadura/)
- Franco Calderón, Ángela María, Marcela Falla y César Augusto Londoño (2010). *Plan del centro global de Santiago de Cali: fase i. Diagnóstico urbanístico*. Encargado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali –DAPM– Informe final sin publicación.
- Harvey, David. (2008) “El Derecho a la Ciudad”. *New Left Review* 53, Visita diciembre de 2012 en [newleftreview.org/II/53/david-harvey-the-right-to-the-city](http://newleftreview.org/II/53/david-harvey-the-right-to-the-city)
- (2007). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
- Martínez, Pedro. (2002). “La ciudad precaria: crisis de la civilización”. *Revista Entorno Geográfico* N° 2: 26-39.
- Martínez, Pedro y Óscar Buitrago (2011). *Cali una metrópoli regional en movimiento*. Cali: Universidad Del Valle.

# Centros históricos del Caribe colombiano: transformaciones urbanas, intervención visual y revalorización de la imagen de ciudad\*

---

Ricardo Adrián Vergara\*\*

## Introducción

Las ciudades del Caribe colombiano se encuentran actualmente en un proceso muy álgido tanto de crecimiento demográfico, de su expansión urbana y de su desarrollo y crecimiento económico. Las dinámicas de población creciente, la fuerte migración, el desplazamiento forzado, la expansión de mercados, la creciente inversión privada, entre otros factores motivados por la proyección del crecimiento económico fundamentado en las ventajas relativas de tratados de libre comercio previstos en los últimos años, así como el desarrollo intensivo de nuevos y promisorios sectores productivos, como la minería y los hidrocarburos, han hecho que la región Caribe colombiana aumente no solo su participación en el total de la población nacional o en la participación de generación del PIB nacional, sino también en

---

\* Este trabajo reproduce apartes del artículo “Transformación de la imagen de una ciudad: repercusiones de la renovación urbana”, publicado en *Memorias Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*. Departamento de Historia y Ciencias Sociales de la Universidad del Norte. 2007, Nro. 6. A menos que se indique otra información, la cita (Vergara, 2007) se refiere a dicha publicación, la cual se puede encontrar en: [goo.gl/KcNa7](http://goo.gl/KcNa7).

\*\* Antropólogo de la Universidad Nacional de Colombia, Dr. en Geografía Urbana de la Universidad Philipps de Marburg, Alemania. Hasta 2012 profesor del Departamento de Arquitectura, Urbanismo y Diseño y coordinador de la Maestría en Urbanismo y Desarrollo Territorial de la Universidad del Norte en Barranquilla, Colombia. Actualmente se desempeña como profesor catedrático en universidades en Alemania.

Correo electrónico: [adrian.vergara@web.de](mailto:adrian.vergara@web.de)

su participación correspondiente de regalías. No obstante, la región sigue padeciendo un nivel desigual de oportunidades al desarrollo humano y al mejoramiento de calidad de vida, de acceso a infraestructura social básica en educación, salud y servicios públicos domiciliarios y, en general, sigue presentando altos niveles de pobreza (Departamento Nacional de Planificación DNP, 2007).

Las áreas que mejor salen favorecidas en este proceso son precisamente las tres ciudades principales de toda la región Caribe colombiana, es decir, las tres capitales de los departamentos caribeños: Santa Marta, Barranquilla y Cartagena. Muy por encima de las áreas rurales y de otras ciudades o municipios intermedios y pequeños, estas ciudades logran aglutinar a su favor gran parte de los procesos de desarrollo urbano que se presentan en la región, concentrándose allí la gran mayoría de servicios de tipo económico, comercial, portuario, así como de educación, salud y en general ofreciendo las mejores condiciones relativas de calidad de vida y desarrollo humano.

Pese a esto, uno de los inconvenientes que presentan las áreas centrales de estas tres ciudades y en especial el manejo de los centros históricos, para poder ser aprovechados en cuanto a su capacidad de absorber parte del crecimiento de la ciudad y de servir como polo de desarrollo urbano es la mala imagen que poseen, respecto a condiciones de calidad de vida y confort que ofrecen, relacionado con las situaciones ambientales y recreativas, como también en cuanto a aspectos sociales (seguridad, infraestructura social, redes de servicios públicos deterioradas). Por esto, los programas de renovación de los centros históricos buscan poder revertir dicha mala imagen, para que a partir de una reidentificación y una revaloración de los centros históricos se dé una apropiación social de estos, respondiendo a intereses diversos como la preservación del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, la recuperación ambiental y la búsqueda de la reactivación económica, entre otros (Vergara, 2007).

La renovación de los centros históricos puede repercutir en la transformación de la imagen de una ciudad tanto a corto, mediano y largo plazo; la intervención visual es en sí misma uno de los ejes importantes de

dichos procesos de renovación. La intervención visual debe ser entendida como todos los efectos (visuales) que constituyen la imagen misma de la ciudad y que son en parte resultantes de cada intervención social, espacial, física, tanto de tipo oficial como privada y en general, en la cotidianidad de vida de los grupos sociales habitantes de esta<sup>1</sup>.

El principal dilema respecto a los centros históricos en el Caribe colombiano es que a pesar de que los procesos de renovación en estas tres principales ciudades han sido puntualmente exitosos, como en el caso de Cartagena, de gran relevancia a nivel internacional por ser reconocida como Patrimonio de la Humanidad y los de Barranquilla y Santa Marta, reconocidos como Bienes de Interés Cultural Nacional, no han logrado revertir una de las contradicciones características de dichos procesos: la simultaneidad de un incalculable valor patrimonial, histórico y cultural con la pobreza y segregación social de muchos de sus habitantes, y la degradación del entorno espacial y social.

En parte puede explicarse dicha simultaneidad en el hecho de que existe una fuerte desarticulación en los diferentes programas de renovación y recuperación física espacial frente a los aspectos sociales que deberían asegurar la participación en la toma de decisiones por parte de los grupos asentados en el territorio. Aunque los programas de renovación en su mayoría incluyen un componente social, muchas veces, la participación de la población directamente afectada no es efectiva, pues su integración no va más allá de encuestas iniciales sobre sus necesidades o reuniones informativas acerca de los proyectos a realizar. En el marco de una gestión integral del centro se debe asegurar no solo la participación efectiva de la población en las diferentes fases del proceso y en la toma de decisiones, sino que además es necesario asegurar su permanencia y articulación en la implementación del proceso de renovación. En la integración efectiva entre aspectos espaciales y aspectos sociales de la renovación de centros históricos es que podemos descubrir las pautas para generar desde los diferentes programas, estrategias

1 Para ampliar conceptualmente el tema de la intervención visual y de la imagen gráfico-visual con relación a los hábitats patrimoniales y en general dentro de contextos urbanos revisar Castro Ramos Ricardo 2008 y 2011.

efectivas de intervención visual que contribuyan a la revalorización de la imagen de ciudad, repercutiendo en el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La contradicción anteriormente descrita se la puede encontrar, por ejemplo, en Cartagena de Indias, con un centro histórico en su gran mayoría renovado y recuperado y por demás muy activo económicamente, pero preso de un proceso muy notorio de exclusión social, pues los sectores de población de más bajos recursos encuentran lugar allí sobre todo en las labores informales, las cuales son fuertemente reprimidas, mientras que la mayoría de oferta y servicios son orientados por el alto rango de precios casi exclusivamente al turista extranjero o nacional. La segregación social hacia la población dedicada a actividades de comercio informal, precisamente atraída por la afluencia de visitantes y turistas a dichos centros, surge muchas veces desde el preciso momento en que se plantean allí programas o proyectos de renovación en los que se promueve su reubicación y en parte a veces también su desalojo, sin buscar alternativas de integración, en las que incluso aun como informal, se incluya su servicio o actividad dentro de un esquema que sea un valor agregado al proceso de renovación.

De igual manera se puede mencionar el caso del centro histórico de Barranquilla, inmerso en un área central de ciudad muy dinámica comercialmente, de grandes flujos de mercancías y productos, y con una gran movilidad de población que se traslada incluso desde municipios aledaños, pero en un estado muy deplorable de infraestructura y mobiliario urbano que hacen del centro un espacio caótico vehicularmente, con una ocupación informal del espacio público muy alta, además con problemas de sanidad urbana por la cantidad de productos perecederos que son comercializados, cuyos desechos son tirados a la calle o a los cuerpos de agua cercanos. Otro ejemplo se da en Santa Marta, donde se ha desarrollado un proceso de recuperación y renovación del centro que ha logrado generar un impacto urbanístico muy importante en la ciudad, pero igualmente hay muchas edificaciones y sectores del centro histórico en condiciones de degradación física muy fuertes, en donde vive una población numerosa que se siente excluida de los procesos mencionados.



## La imagen de la ciudad

Referirse a la imagen de la ciudad no implica solamente la imagen visual que acostumbramos a hacernos de una ciudad, es decir, la imagen que mantenemos de ella como referencia mental (en postales, avisos publicitarios de diarios, revistas y televisión e incluso la imagen a través de la publicidad de radio) ni tampoco la imagen que ha quedado en nuestros recuerdos después de alguna visita. La imagen viva de una ciudad se crea y recrea permanentemente en la cotidianidad de la vida de sus habitantes, es decir, en las muchas imágenes que existen de la ciudad (Vergara, 2007).

A la ciudad se le ve con diferentes luces y con todo tipo de tiempo. En cada instante, hay más de lo que la vista puede ver, más de lo que el oído puede oír, un escenario o un panorama que aguarda ser explorado. Nada se experimenta en sí mismo, sino siempre en relación con sus contornos, con las secuencias de acontecimientos que llevan a ello, con el recuerdo de experiencias anteriores (Lynch, 1984: 9).

Lo que llamamos “centros históricos” son entonces el resultado de un pasado y una historia que trascendió hasta nuestros días: no importa en que estado se encuentren, están ahí como testigos incólumes del pasado y (muy importante entenderlo así también) como testigos del presente. Son una parte de la ciudad del pasado y son al mismo tiempo la ciudad del presente (Vergara, 2007).

Según Lynch, el medioambiente sugiere distinciones y relaciones, y el observador escoge, organiza y dota de significado lo que ve. La imagen desarrollada de esta forma, limita y acentúa ahora lo que se ve, en tanto que la imagen en sí misma es contrastada con la percepción filtrada mediante un proceso de interacción. De esta forma, la imagen de una realidad determinada puede variar en forma considerable entre diversos observadores. En este sentido, entonces las imágenes públicas son representaciones mentales comunes que hay en grandes números de habitantes de una ciudad (Lynch, 1984: 15, 16).

Pero la imagen de la ciudad no surge de la nada, no surge de la imaginación de cada uno de nosotros, sino precisamente de la ciudad material que ha ido forjando cada generación con sus sueños e intereses “[...] Es un juego de ida y vuelta. La ciudad se materializa desde los sueños y propósitos sociales y así mismo los sueños se sueñan en una ciudad que los hace posible o no” (Lynch, 1984: 21)<sup>2</sup>. Precisamente, allí en dicha posibilidad es que empieza nuestro interés científico por estudiarla, definirla, conocerla, detallarla y delimitarla, con el fin de mejorarla, de hacerla mas nuestra, de vivirla más<sup>3</sup>.

En cuanto a la imagen de ciudad, hay que decir que esta no es resultado gratuito y no se hace por sí sola: la imagen de la ciudad y la transformación de esta es el resultado de la gestión y planificación de la ciudad y del centro histórico, entre otras revalorando el papel del centro histórico como recurso turístico y como factor de desarrollo y reconociendo la responsabilidad compartida de los organismos públicos y privados y de la sociedad civil en general por la preservación espacial y funcional del patrimonio urbanístico, cultural y también ambiental que dichos centros históricos representan. He aquí un cambio fundamental en la concepción de los centros históricos: el centro histórico no es solo un testigo de la historia sino que representa un recurso estratégico y fundamental para proyectar un tipo de desarrollo en el que la ciudad tenga una política que propenda a mejorar la calidad de vida de sus habitantes, con políticas claras de asentamientos, usos y funciones. La participación ciudadana es aquí fundamental para generar procesos de identidad y apropiación, reafirmandose así valores locales, que a su vez son de gran importancia para la percepción y apropiación del patrimonio urbanístico, cultural y ambiental, y para generar un desarrollo sostenible acorde con las características propias de cada ciudad.

2 Como el desarrollo de la imagen constituye un proceso bilateral entre el observador y observado es posible fortalecer la imagen mediante artificios simbólicos, mediante la reeducación de quien percibe o bien remodelando el contorno.

3 Un buen ejemplo en esta dirección lo constituye el esfuerzo de Vivian Saad (2008) en el libro “El Centro de mis Sueños” con el que se busca generar una visión de ciudad que valore el pasado y reactive el presente.

La intervención visual resultante de cada una de estas intervenciones (físicas, sociales y espaciales) constituye, como se mencionó anteriormente, la imagen misma de la ciudad y es también la medida del éxito logrado con todas ellas. Si las intervenciones han sido efectivas y productivas, la intervención visual también lo será y, por tanto, la imagen de la ciudad corresponde con la idea de ciudad deseada. Si por el contrario, las intervenciones han sido desarticuladas y poco eficientes, la intervención visual es entonces inconclusa y la imagen de la ciudad será difusa, poco coherente y hasta negativa.

La renovación y/o conservación del centro histórico no se refiere entonces solamente a los aspectos arquitectónicos y urbanísticos sino al contexto amplio de la ciudad en la que está inserto. El centro histórico, como un todo, forma parte de la ciudad, y así la renovación y conservación del centro histórico se obtiene también a través del desarrollo de su economía y mejoramiento de la calidad de vida y de las condiciones sociales de sus habitantes. Si a través de la renovación del centro histórico se mejora la calidad de vida de sus habitantes, el propio centro histórico se puede convertir en un instrumento de potenciación de la comunidad y de apropiación de sus medios de desarrollo. En la ciudad se evidencian entonces las representaciones y las formas de pensar, las relaciones y desencuentros, los acuerdos y decisiones de sus habitantes que se han ido plasmando en el espacio y en el tiempo, dando como resultado los espacios que son sus centros históricos y la ciudad misma.

Por esto, además de los aspectos técnicos de la renovación de centros históricos (conocimiento de las tecnologías de preservación de edificios de valor histórico, levantamiento, consolidación y reintegración del edificio histórico y los elementos que lo componen) y de criterios claros de intervención en las áreas afectadas, es importante tener una concepción de unidad entre los centros históricos y la ciudad y la permanente modificación que se da en ellos (dentro de ellos) y en partes de la ciudad (fuera de ellos) (Vergara, 2007).

Como se indicó, las repercusiones más que todo estructurales y funcionales de la renovación de los centros históricos implican importantes transformaciones de la imagen de la ciudad a través de la

intervención visual que supone cada una de las intervenciones físicas, sociales, espaciales; por ejemplo, el abastecimiento de vivienda para diferentes estratos, la preservación de grandes áreas edificadas evitando así acciones de demolición, la revitalización de espacios urbanos, la conservación paisajística.

Para comprender mejor la importancia de las repercusiones de la renovación del centro histórico en la transformación de la imagen de la ciudad y en el impacto mismo de la intervención visual, es importante enfatizar en las relaciones que en el centro histórico por un lado engloban la dinámica de la ciudad misma y, por el otro, determinan la relación del propio centro histórico con la ciudad como totalidad a saber: la relación de los centros históricos con la globalización, con la gobernabilidad, la sostenibilidad económica, la sostenibilidad social, y en general con la gestión y la formación de recursos humanos.

Así pues, la transformación de la imagen de una ciudad a través de la renovación de su centro histórico constituye entonces el gran reto de reducir las desventajas y aprovechar al máximo las oportunidades para lograr un equilibrio básico en el papel de los centros históricos como mediador entre la tradición y la modernidad, y entre lo local y lo global; por otra parte, la realidad compleja de los centros históricos nos da a entender que para hacer efectiva una transformación de su imagen a través de la gobernabilidad es necesario crear políticas especiales para el manejo y gestión de los centros históricos, de forma que el espacio político administrativo se acople con el del centro histórico y que se estimule un desarrollo socio-económico sostenible, lo cual implica que la recuperación de los centros históricos debe ser económicamente viable y sostenible, implicando a la sociedad en un proceso integrador que se contraponga a la exclusión.

En el aspecto social, hay otro elemento relevante en la transformación de la imagen de los centros históricos y de las ciudades, a saber la coexistencia del mayor número de representaciones culturales diferentes (urbana, rural, nacional, internacional, regional y local), multiplicando la complejidad de la ciudad, pero al mismo tiempo dándole elementos que refuerzan su identidad. Finalmente, la transformación más importante

quizás en lo que representa la imagen de la ciudad es en la gestión del espacio público que es el espacio del ciudadano. Las plazas, aceras y calles recuperadas y/o renovadas, los parques y alamedas embellecidos pueden cumplir cabalmente con su función urbana, dotando de significados nuevos a la ciudad (Vergara, 2007). Cada uno de estos aspectos implica una intervención visual particular en el espacio, que constituye en sí mismo el proceso de transformación de la imagen de la ciudad.

Un punto importante para entender por qué las relaciones mencionadas anteriormente son esenciales para que las repercusiones de las intervenciones a través de la renovación del centro histórico sean eficientes, tiene que ver con la reflexión del giro espacial que busca desde la filosofía recuperar (o revalorar) el rol del espacio simultáneamente con el rol temporal no solo en la reflexión filosófica sino en general en las ciencias sociales.

La idea central del giro espacial consiste en desplazar la mirada proponiendo un viraje hacia el espacio ya no solo desde el quehacer geográfico sino desde la reflexión filosófica misma, ya que esta ha estado signada durante los dos últimos siglos por la historia (rol temporal), atribuyendo un papel fundamental a la historia de la filosofía, generándose un vínculo con el tiempo histórico que ha llegado a ser esencial, que permea nuestra forma de ver y concebir el mundo y está presente en lo que conocemos de él<sup>4</sup>, dejando de lado o al menos ubicando en un segundo plano al espacio y a la percepción que tenemos de él y por ende también a la importancia de las intervenciones sobre él, entre las que se cuentan la intervención visual misma.

La relevancia de la cuestión del giro espacial en la actualidad se resalta definida por un lado a través de la importancia que cobra cada vez más el aspecto territorial relacionado con la urgencia de las preguntas geopolíticas que plantea la “globalización” y a la creciente interpretación del mundo contemporáneo en términos de redes y flujos (de información, cuerpos, intercambios, mercancías, imágenes). Por otro lado, el giro espacial está también relacionado con la percepción consciente

4 Ver también a este respecto: Vergara Durán, Ricardo Adrián. (2009).

en el espacio de unos elementos estéticos que de alguna manera lo que pretenden es precisamente generar una intervención visual efectiva, como resultado de las intervenciones sociales, urbanas y económicas integrales.

Frente al tema de la globalización, arranca la reflexión misma desde la geografía. ¿Es la globalización un proceso histórico, es decir, una serie de sucesos que se dan simultáneamente en todo el mundo (mundialización) y como se pensaba anteriormente, desencadenante del final de la “barrera” del espacio?, o ¿es la globalización un fenómeno eminentemente espacial que reconocemos en su percepción temporal debido a la fijación de nuestros conceptos?

Milton Santos expresó que “la globalización no puede dar cuenta ni históricamente, ni teóricamente (y habría que preguntarse si tampoco espacialmente) de toda la realidad en la que están insertos hoy, individuos, clases, naciones, nacionalidades, culturas y civilizaciones”. Asistimos a un resurgimiento de la importancia de lo espacial que genera nuevas expectativas como la “universalidad empírica”. “La universalidad deja de ser una elaboración abstracta en la mente de los filósofos para convertirse en la experiencia ordinaria de cada hombre” (Santos, 2000: 9, 22).

En este contexto, aparece el concepto de “región” perfilándose como un nuevo paradigma en la concepción del mundo, como eje determinante para el desarrollo económico, social y cultural de una sociedad y, por ende, también como factor determinante en la formación de identidad de la misma. La manera entonces de lograr una integridad de las intervenciones no tiene que ver solamente con la interacción adecuada de los diferentes programas (sociales, económicos, de desarrollo urbano) que se proyecta ejecutar, sino también y, de manera preponderante, con la correcta interpretación de las dimensiones territoriales en donde efectivamente se realizan. Cada vez más, las intervenciones en los centros históricos deben considerar no solo la relación directa con el propio espacio del centro, sino su correcta conexión con el resto de ciudad e incluso con su entorno regional (Vergara, 2009).

## Transformaciones urbanas –intervención visual y revalorización de la imagen de ciudad– en el Caribe colombiano

Para ejemplificar los procesos de transformación urbana en el Caribe colombiano se puede resaltar a la ciudad de Barranquilla (ver Mapa 1), la cual es quizá el caso más relevante de una revalorización de la imagen de ciudad pasando de ser una ciudad con una imagen negativa extrema a tener la imagen de una ciudad pujante, en desarrollo y de metrópoli regional.

Teniendo en cuenta que Barranquilla es una ciudad joven<sup>5</sup>, sus principales transformaciones se han dado en un espacio de relativa poca extensión. El crecimiento económico de Barranquilla y su fuerte desarrollo portuario e industrial hicieron de la ciudad la “Puerta de Oro de Colombia” en los años treinta, cuarenta y cincuenta del siglo XX<sup>6</sup>. Pero hacia los finales de los años cincuenta y comienzos de los sesenta, la ciudad entró en una crisis que generó poco a poco la imagen a nivel nacional de una ciudad muy poco desarrollada y poco competitiva<sup>7</sup>.

No se hace aquí referencia al crecimiento urbano (a pesar de que en sí mismo el crecimiento urbano es ya una transformación de la ciudad) sino a los procesos de cambio de los espacios ya construidos que han ido perdiendo o perdieron su especificidad o funcionalidad y que han sido reestructurados o renovados o incluso demolidos para darle paso a nuevos espacios con otras funciones.

5 Recién en 1813, Barranquilla pasó de ser apenas un pequeño caserío o sitio de conexión entre Santa Marta y Cartagena en las riveras del río Magdalena a ser reconocida como Villa, teniendo así la posibilidad de construir una iglesia y una edificación para un cabildo. En 1857, ascendió oficialmente en la escala de villa a ciudad; sin embargo, a finales del siglo XIX, la ciudad era ya la más importante de la región Caribe colombiana.

6 No obstante, hay que tener en cuenta que dichas denominaciones de “Puerta de Oro”, así como las de Bucaramanga, “La Ciudad de los Parques; Pereira, “La Perla del Otún”; Medellín, “hermosa”; y Cali, “una linda ciudad”, pueden ser entendidas como una visión estúpida, hipócrita o ciega de las oligarquías nacionales (Aprile-Gnisset, 1992: 557).

7 Respecto a esto nos podemos remitir al análisis que hace Aprile-Gnisset sobre la ciudad colombiana: “No es efecto del azar el surgimiento rápido de nuevas patologías sociales, todas concentradas en las ciudades, se transfirió a la urbe la mayoría, la casi totalidad de los conflictos sociales. La lucha de clases, llegando de los campos, no se detuvo en las puertas de la ciudad. La invadió” (Aprile-Gnisset, 1992: 558- 565).

Fotografía 1  
Obras de renovación Iglesia San Nicolás de Tolentino



Fuente: Archivo del autor.

Fotografía 2  
Plaza San Nicolás, en renovación



Fuente: Archivo del autor.



Fotografía 3

Paseo Bolívar. Al fondo el edificio de la Caja Agraria, desocupado y en ruina



Fuente: Archivo del autor.

Fotografía 4

Locales comerciales en el Paseo Bolívar. Los segundos pisos desocupados.



Fuente: Archivo del autor

Fotografía 5  
Centro Comercial Portal del Prado



Fuente: Archivo del autor.

Mapa 1  
Mapa del Centro de Barranquilla



Fuente: Google Maps.

Estos tres lugares han representado centralidades de la ciudad en diferentes momentos. La plaza de San Nicolás, reconocida como el sitio de origen de la ciudad completamente ocupada por el comercio informal está siendo actualmente renovada luego de un arduo proceso de reubicación del comercio informal de la zona. El Paseo Bolívar, sin ser plaza, pero entendido como el “centro” del centro de la ciudad, fue renovado gracias a un fuerte impulso de la contribución de beneficio por valorización<sup>8</sup>, cobrado exitosamente a toda la ciudad. El Portal del Prado, ubicado en los límites del centro hacia el norte, colinda con el barrio tradicional ahora muy degradado de Barrio Abajo, del cual fueron demolidas algunas manzanas para la construcción de un centro comercial que atrae una gran cantidad de visitantes. En contraposición al Barrio Abajo (ver Fotografías 6 y 7), se encuentra el barrio Arriba del Río, ubicado en el sur del centro, colindando con los barrios San Roque y Revoló que, sumados a los barrios Rosario y Chiquinquirá, conforman el núcleo de barrios antiguos de la ciudad. Barrio Abajo es un asentamiento de origen popular, reconocido por su fuerte arraigo cultural que lo hace ser eje del carnaval de la ciudad. Por todo el costado del barrio hacia la rivera del Río Magdalena, se ubica la Vía 40, sobre la que se asienta la zona industrial de la ciudad. El Barrio Abajo presenta un fuerte proceso de degradación debido a que muchos de sus predios fueron poco a poco, desde finales de los años ochenta, utilizados para usos industriales menores y como bodegas. El Barrio Abajo no hace parte del área formalmente reconocida como centro histórico, por lo que no fue incluido dentro de los planes parciales de renovación ni dentro de los planes especiales de manejo para el centro (ver Gráfico 1). Sin embargo, el Barrio Abajo es un hito urbano en Barranquilla no solo por su relevancia cultural, sino por la importancia de su patrimonio construido.

8 Dicha contribución sobre las propiedades raíces que se benefician con la ejecución de obras de interés público local, no es propiamente un impuesto, pero su contexto de creación originado a través de la Ley 25 de 1921, hace que corrientemente se le denomine com tal. Tomado de: [http://www.invama.gov.co/publicaciones/446/LEY-25DE1921\[1\].pdf](http://www.invama.gov.co/publicaciones/446/LEY-25DE1921[1].pdf). Para un detalle más exacto sobre la discusión al respecto de esta contribución revisar el link: [goo.gl/3cSQp](http://goo.gl/3cSQp).

**Fotografía 6**  
**Barrio Abajo. Casas antiguas desocupadas. Al frente lote baldío**



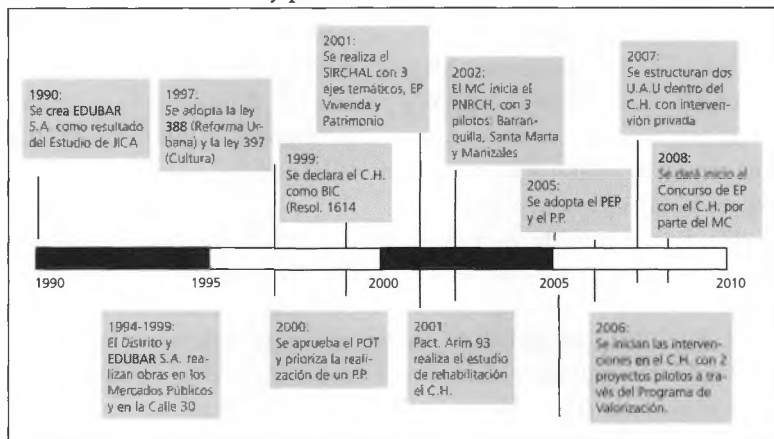
Fuente: Archivo del autor.

**Fotografía 7**  
**Barrio Abajo. Barrio popular con vida propia.**



Fuente: Archivo del autor.

Gráfico 1  
El Centro Histórico de Barranquilla: sus transformaciones  
y proceso de renovación



Fuente: Elaboración a partir de los documentos Plan Parcial (Decreto. 117 de 2005) y Plan Especial de Protección (resolución 0746 de 2005).

Para entender todo el proceso de transformación del centro histórico de Barranquilla, es necesario analizar su dinámica temporal, primero en el sentido histórico, luego desde las problemáticas actuales que afectan al centro y a la ciudad en general y, por último, a partir de las proyecciones de futuro que se pueden generar con los actuales planes de renovación y de recuperación del centro.

El concepto de “centro histórico” remite a lo originario de un lugar y/o a áreas conservadas y relevantes principalmente desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico. En el centro histórico de Barranquilla se superponen precisamente los lugares originarios de surgimiento de los primeros asentamientos durante la época colonial, de acuerdo a las diversas conclusiones (en parte enfrentadas) de la historiografía regional, con áreas de valor arquitectónico de la época de esplendor económico y social durante las primeras décadas de comienzos del siglo XX (pero con muchas edificaciones muy degradadas y en mal estado de conservación). Desde el punto de vista histórico, hay que re-

visar en que medida cuando nos referimos al centro histórico, solo nos referimos a esta última época de comienzos del siglo XX y obviamos todo lo anterior del proceso de desarrollo de la ciudad. En este punto, vale la pena mencionar que la discusión sobre los orígenes de la ciudad tal como lo demuestran Arrieta y Hernández (2006) aun no está concluida. Reconocer el origen y proceso de desarrollo de la ciudad es tan importante como reconocer su patrimonio arquitectónico, más aun cuando en algunos casos, muchas de las edificaciones de diferentes épocas pasadas ya desaparecieron.

Desde el punto de vista de las problemáticas actuales, la situación del centro histórico y del área céntrica de Barranquilla está caracterizada por la crisis económica y social representada en una alta informalidad, ilegalidad e inseguridad. Una de sus manifestaciones es la pérdida total del valor intrínseco del espacio público para el uso y disfrute de la sociedad, y la poca valoración de la riqueza arquitectónica y urbanística de la ciudad. Según cifras de la administración de la ciudad, la población económicamente activa en el centro oscila entre 12 y 18 mil personas, la ilegalidad y la alta inseguridad son difíciles de medir, pero varios estudios demuestran que existe una percepción muy alta negativa al respecto (Garza, Gutiérrez y Nieto, 2009).

Los cambios que se han dado en el área céntrica de Barranquilla se pueden enmarcar en dos hechos que denotan el cambio de perspectiva planteado en este ensayo. Por un lado, en los planes de renovación y de recuperación del centro, ejecutados gracias a la catalogación como Bien de Interés Cultural Nacional BICN (Resol. 1614 de 1999 mediante la cual se declara el C. H. como BIC). Por otro lado, en el hecho de ser al mismo tiempo uno de los proyectos piloto en donde con recursos de la Nación se implementó un ambicioso plan parcial. La implementación en Colombia de los Planes de Ordenamiento Territorial POT<sup>9</sup> determinan una serie de acciones que han ido obviamente generando

9 Con la promulgación de la ley 388 de 1997, se le exige a los municipios establecer un plan de desarrollo articulado con un POT (Plan de Ordenamiento Territorial) en el marco de un plan de ordenamiento departamental y nacional, en aras de la modernización, optimización del territorio y por ende desarrollo estatal.

una transformación del centro y de la ciudad, gracias a la ejecución de importantes obras como recuperación del espacio público, rehabilitación de inmuebles, generación de vivienda nueva, nuevos espacios para el parque automotor, reducción de rutas de transporte público, nuevo mobiliario urbano, etc.

La transformación de la imagen de la ciudad comienza en nosotros mismos, en nuestra percepción. A pesar de que no existen datos validados, hay una convicción de que un reconocimiento de los valores patrimoniales, históricos, arquitectónicos y culturales de un área céntrica debe fortalecer su uso, apropiación y disfrute que es con lo cual finalmente cambiamos nuestra imagen del centro, su dinámica de desintegración y le damos al centro y a la ciudad nuevas posibilidades de desarrollo.

Cada uno tiene allí una responsabilidad. Sobra mencionar que las nuevas administraciones distrital y departamental están orientadas a este propósito de recuperación desde el punto de vista espacial, urbanístico, arquitectónico y también desde un enfoque de su reactivación económica y funcional, como a partir de su revitalización social. La empresa privada también se hace presente con varios proyectos de renovación urbana y creación de nuevos centros comerciales. Así, aun cuando en estas estrategias el objetivo central no es estrictamente el mejoramiento de la imagen de la ciudad, este sí está implícito en cada una de ellas.

Sin embargo, los centros históricos desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico se mueven entre el dilema de la armonía, entre el contexto histórico de la ciudad ya construida y lo nuevo construido que tiene que ser atractivo y sobre todo llamativo. Tal como señala Ramón Illián Bacca (Lizcano y González, 2010), la pregunta planteada al respecto de la tradición y modernidad en el carnaval de Barranquilla: ¿qué sería de las manifestaciones tradicionales por fuera del contexto modernizante de Barranquilla? Igualmente, podríamos hacernos la pregunta: ¿qué sería de la ciudad de Barranquilla sin el ímpetu modernizante que en parte se nota, sobre todo en el desarrollo de su núcleo urbano hasta la década del treinta y cuarenta del siglo pasado? Dicha

tensión es percibida en las autoridades, los habitantes, y los actores privados que intervienen en el centro, precisamente en la sobrevaloración al ímpetu de esos años en que surgió el renombre de “Puerta de Oro de Colombia”. Esta sobrevaloración se da especialmente en las memoranzas históricas que incluso aparecen en planes y programas que proponen recuperar el centro, volver al centro y hacer de Barranquilla una ciudad de oportunidades.

Para el tema del centro histórico podemos concluir que la ciudad es el producto ya no híbrido sino extremadamente fértil de la conjugación de sus elementos tradicionales y modernos que igualmente hay que reconocer. Parte importante de esos elementos tradicionales se encuentran “disimulados” o escondidos en ese espacio de ciudad que más allá de ser el centro mismo de la ciudad, sigue siendo el polo de atracción para una gran cantidad de actividades formales e informales, industriales y artesanales, legales e ilegales y que son parte de un referente de la imagen de ciudad. Para el caso específico de la pregunta sobre el futuro del centro histórico de Barranquilla, esta no solo no es circunstancial, sino que cobra cada vez más vigencia frente a la problemática de desarrollo urbano de la ciudad misma.

No es circunstancial pues es un cuestionamiento que tienen que hacerse al menos la mayoría de las ciudades que se encuentran frente a la misma encrucijada de querer posicionarse y/o avanzar dentro del sistema de ciudades del respectivo país o más aun cuando dicha ambición se presenta frente a una internacionalización aunque esta sea no de carácter global sino regional, y cobra cada vez más vigencia pues gran parte del éxito que puede tener la ciudad en el mencionado objetivo depende de la manera en que se logre efectivamente una reactivación y desarrollo de su centro, más allá de todas las otras decisiones importantes para la ciudad. No en vano en el centro de la ciudad se perciben momentos en que los proyectos de futuro se combinan (algunas veces armónicamente, otras veces menos armónicamente) con un patrimonio tanto histórico, como arquitectónico y urbano, lo que demuestra no solo la gran capacidad de adaptación de la ciudad sino además, y al mismo tiempo, su evolución.



Las zonas céntricas se enfrentan no solo a problemas de infraestructuras sino también de logística pues si se quieren revitalizar, modernizar, reactivar las zonas céntricas esto implica, entre otros aspectos, mayores cantidades de movilización de mercancías, productos y servicios que circulen por sus vías, así como mayor flujo de personas, lo cual puede llevar fácilmente por ejemplo a colapsar sus vías de acceso y a ampliar los problemas de contaminación del aire.

El centro histórico de Barranquilla tiene enormes posibilidades de desarrollo, que no significan necesariamente modernización en el sentido del “quita y pon”<sup>10</sup> urbano sino en el de revitalizar zonas alejadas como el Barrio Abajo, que pueden además de ser fortalecidas como zonas residenciales, con programas de redensificación, también ser polos de atracción turística, tanto por su singularidad urbana como cultural. A pesar de existir un discurso oficial sobre el valor del centro y sobre la necesidad de renovarlo, protegerlo, revitalizarlo y de existir además diferentes programas orientados al logro de estos objetivos, no se ha podido mostrar al centro como el espacio más importante de la ciudad, atrayendo inversión privada para generar buenos estándares de vida y de trabajo.

La contradicción se da entonces en el hecho de que las razones para revitalizar las zonas más deprimidas del centro se encuentran en su enorme valor económico y simbólico resultado de la inversión de varias generaciones en la ciudad y que no se pueden simplemente obviar como referentes importantes de la ciudad. Al recorrer el centro de Barranquilla a simple vista, se puede observar que numerosos segundos pisos de las edificaciones se encuentran desocupados y que una parte considerable del espacio construido está abandonado, es decir, no cumple función alguna o es subutilizado. Una parte importante del espacio construido en el centro de la ciudad (cuando no está desocupado o abandonado esperando —quizás utópicamente— que algún día tenga un valor económico mayor para poderlo vender) se utiliza escasamente para actividades comerciales en los primeros pisos.

10 Expresión que se refiere a demoler (quitar) una edificación y a construir (poner) una nueva en el mismo lugar.

La gestión de estos espacios urbanos deprimidos en buena parte del centro histórico como conjunto, se constituye en uno de los principales retos para la ciudad, pues tienen una gran capacidad de transformación y pueden convertirse en polos de atracción para actividades sociales, culturales, económicas, comerciales y turísticas para la ciudad. La ciudad de Barranquilla, distrito portuario, industrial y turístico debe combinar precisamente esas cualidades (no desventajas), en la definición, estructuración y gestión de sus espacios para que dichos adjetivos calificativos salgan a relucir en la significación de una ciudad como lo dice su eslogan: “¡De Oportunidades!”.

Por eso cada cual tiene su responsabilidad de apropiarse de esa ciudad que está siendo transformada y está creando y recreando espacios nuevos para el encuentro, para las actividades culturales y comerciales. El Parque Cultural del Caribe (ver Fotografías 8 y 9) es un muy buen ejemplo en el que los diferentes actores interactúan, aportando a la ciudad nuevas dinámicas que recrean no solo nuevos espacios urbanos sino que se enriquece con su uso el carácter público de los mismos y se fortalece la oferta cultural. El terreno fue donado por la empresa privada, mientras que la edificación y obras fueron realizadas con dinero de la Nación, el Departamento y el Distrito. El parque consta de una plaza, con espacios para eventos culturales, espacio verde, jardines, una edificación con biblioteca, centro infantil y las instalaciones del Museo del Caribe, constituyéndose en un nuevo punto de referencia en pleno centro de la ciudad.

**Fotografía 8**  
**Parque Cultural del Caribe. Museo del Caribe**



Fuente: Archivo del autor.

**Fotografía 9**  
**Repavimentación Carrera 46.**  
**Obras de Transmetro frente al Parque Cultural del Caribe**



Fuente: Archivo del autor.

En el centro se presenta también una transformación relacionada con el interés cada vez mayor del sector terciario por asentarse en un centro renovado y dinámico. Lo anterior se nota sobre todo en los planes de construcción de nuevos centros comerciales en sectores que aunque deprimidos están siendo revalorizados urbanísticamente. Es el caso de las tres manzanas conexas al mencionado Parque Cultural del Caribe, delimitadas al otro costado por las obras de renovación y ampliación del Paseo Bolívar, hasta la nueva Plaza de la Concordia donde además llegará la estación central del servicio de transporte masivo Transmetro. Allí, se planea el nuevo centro comercial Plaza de la Concordia donde se prevé una gran oferta de locales comerciales, almacenes, servicios bancarios, oficinas, áreas de comidas, de esparcimiento y cine.

Varias obras de gran envergadura están transformando la ciudad, como son las obras de recuperación de los caños, las obras del Transmetro y que recorren gran parte del núcleo urbano por la Carrera 46 y por La Murillo. Estos ejes viales se encontraban en muy mal estado tanto de pavimentos, como en general de adecuación de vías, de señalización, de espacio público presentando congestión vial casi permanentemente. Con las obras del Transmetro (que recorre gran parte de la ciudad por los ejes viales de la avenida Olaya Herrera, Carrera 46 en sentido transversal y el eje de la avenida Murillo en sentido longitudinal, extendiéndose hasta el municipio conurbado de Soledad) se pavimentaron nuevas las vías, se recuperaron los andenes y jardineras, se instaló nueva señalización y se generaron espacios de tránsito para discapacitados, se dotaron espacios con mobiliario urbano en pequeñas plazas de acceso al servicio de transporte mejorándose así el estado general del espacio público, con un impacto paisajístico modernizador en la ciudad. Obviamente se ha producido también una valorización de los sectores aledaños a las obras en las cuales comienza a aparecer cada vez más comercio y en algunos sectores se agrupan ahora los servicios de esparcimiento nocturno, como en el caso del barrio San José sobre la Murillo con 22 al sur de la ciudad.

Asimismo se han realizado obras más puntuales como la recuperación y repavimentación de la Carrera 43 entre Calles 34 y 30 (ver

Fotografía 10) en pleno centro, las cuales permiten reactivar el tráfico vehicular, pues por estar casi intransitables habían sido ocupadas casi totalmente por el comercio informal generando un bloqueo en una de las vías más importantes de acceso al centro.

Por otra parte, hay obras de renovación que buscan principalmente lograr una revitalización y reactivación económica del centro, como la del Paseo entre la biblioteca Departamental Meyra del Mar y la antigua Gobernación (conexión peatonal con locales para oferta cultural y café-librerías entre esos dos espacios) próximas a entrar en ejecución, o las ya terminadas de recuperación y renovación de la plaza de San Nicolás y de la Iglesia de San Nicolás de Torentino.

Además, comienza a aparecer un interés por el *marketing* de ciudad para fortalecer un cambio de imagen de esta. Aunque este concepto y herramienta de planeación es aún muy incipiente en este caso, vale la pena resaltar el trabajo de promoción de ciudad (aunque centrada más en la promoción para la inversión privada) que hace la institución de carácter mixta Probarranquilla. Así, aun cuando no existe un concepto claro de *marketing* de la ciudad, ni un soporte simbólico consolidado, al menos ya aparece la convicción sobre la necesidad de trabajar en ello.

Todas estas intervenciones mencionadas han ido surtiendo efecto, con lo cual Barranquilla y su centro histórico han recuperado una “nueva” imagen de ciudad. Es representativo el ejemplo del Parque Cultural del Caribe no solo por su contenido simbólico, social y cultural sino por la transformación efectiva de un lugar de alta inseguridad, de difícil acceso, muy degradado físicamente, abandonado y sucio en un “nuevo” espacio urbano, muy fuertemente visitado por habitantes de barrios cercanos y distantes y recomendado también a turistas; con una oferta cultural y recreativa muy importante, con eventos gratuitos al aire libre y en los espacios del Museo del Caribe durante todo el año; además es un lugar de fácil acceso en el centro de ciudad por el vínculo de una estación del sistema de transporte masivo Transmetro.

Dicha transformación va acompañada de una intervención visual definida estéticamente que aporta desde cada una de las acciones puntuales una forma determinada que hacen “ver otra a la ciudad”. “La

hacen ver” más limpia, más moderna, más asequible y más abierta. Hay que resaltar aquí que la intervención visual no es un fin en sí mismo, pero es el resultado de intervenciones físicas, sociales y espaciales en un lugar determinado. Según encuestas de percepción del Proyecto de Investigación, Modelo de Gestión Urbana Sostenible (Proyecto MGUS –COLCIENCIAS / Uninorte), a pesar de un fuerte inconformismo sobre la situación general del centro, los habitantes expresan también un cambio positivo respecto a la seguridad y a la movilidad. El cambio social más importante en este sentido está precisamente relacionado con la intervención visual, pues se percibe un acercamiento hacia el centro de un número importante de ciudadanos que participan en las variadas ofertas culturales que se ofrecen allí: mercados de pulgas, ferias, actividades recreativas para niños, conciertos actividades deportivas; la más importante es la Noche del Río que hace parte ya (después de solo seis años de creada) de las actividades centrales del carnaval de Barranquilla. Este cambio social implica no solo dicho acercamiento sino sobre todo una apropiación y sentido de pertenencia, que hace que la gente revalore y disfrute del centro.

De esto es lo que se trata la intervención visual, en el hecho de que al decir “la hacen ver” no es ya solo un deseo o un propuesta sino un resultado de una intervención efectiva o de una omisión crónica, pues si no se invierte en la ciudad, si no se planifica y actúa igualmente todo esto “hace ver” a la ciudad más fea, más desordenada, más sucia, tal como en el caso de Barranquilla, durante varias décadas en las que perdió los atributos que le habían dado el orgullo de denominarse “Puerta de Oro de Colombia” y que de alguna manera justificaba el mito en sus habitantes de vivir en “el mejor vivero del mundo”.

## Conclusión

Barranquilla que había sido la Puerta de Oro de Colombia en los años treinta, cuarenta y cincuenta del siglo XX, entró hacia los finales de los años cincuenta y comienzos de los sesenta en una crisis, un proceso de decaimiento que generó poco a poco la imagen a nivel nacional de una ciudad muy poco desarrollada y poco competitiva.

Sin embargo, a partir de finales de los años noventa, las diferentes administraciones distritales han logrado generar un cambio en la imagen de la ciudad gracias a efectivas y apropiadas propuestas de intervención visual a través de grandes obras de infraestructura como las obras del servicio de transporte masivo Transmetro, pero también mediante iniciativas y programas como el pico y placa para automóviles privados y para taxis de servicio público, como jornadas de educación vial y ambiental, de apropiación del centro como el Foto Maratón Mira al Centro, jornadas de ventas nocturnas programadas en el centro, etc. El cambio de imagen tiene que ver con el hecho de que la ciudad se ve más ordenada y limpia, moderna y funcional.

Algo similar sucede en Cartagena de Indias, aunque en un ámbito fuertemente definido por el llamado “Corralito de Piedra” o muralla histórica que delimita el espacio del centro histórico, pero cada vez más se asume que las intervenciones no pueden circunscribirse solo a ese espacio fijo y así se han ido expandiendo hacia el sector de Getsemaní en donde la intervención visual resultante de la intervención física, social, espacial aun sin ser tan rica y detallada como la existente en el centro histórico es de todas formas muy claramente consolidada, al igual que en Santa Marta en donde los programas de renovación se circunscribieron a un área muy pequeña del centro histórico generando entre otras falsas expectativas.

Finalmente, hay que decir que las transformaciones urbanas son percibidas por cada habitante de la ciudad básicamente como una intervención –visual– “haciéndola ver” algo más que la propia intervención física, social, espacial. Los centros históricos de Cartagena, Barranquilla y Santa Marta en el Caribe colombiano han logrado revalorizar

o cambiar la imagen de la ciudad de manera muy provechosa hacia un valor agregado de “hacerlas ver mejor”, resultado en parte del interés mostrado en hacer cumplir las normas y estipulaciones de los planes de ordenamiento territorial correspondientes especialmente en materia de medioambiente y de espacio público.

## Bibliografía

- Arrieta Barbosa, Armando y Ruth Hernández Arévalo (2006). *Los inicios de Barranquilla: poblamiento en el bajo Magdalena. Siglos XVI al XVIII*. Barranquilla: Ediciones Uninorte.
- Aprile-Gnisset, Jacques (1992). *La ciudad Colombiana siglo XIX y Siglo XX*. Bogotá: Biblioteca Banco Popular,
- Castro-Gómez, Santiago. (2004). *La Hybris del punto cero. Ciencia, raza e ilustración en la Nueva Granada (1750-1816)*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Castro Ramos, Ricardo. (2008). “Hábitats patrimoniales y su recreación de identidad. Análisis de dos experiencias a partir de la metodología gráfica”. En: *Renovación Centros Históricos en Grandes Ciudades Latinoamericanas*, (Pág. 167-197). Adrian Vergara Durán. (Ed.): 167-192. Barranquilla: Ediciones Uninorte.
- (2011). “La imagen gráfico-visual como mediadora de amenazas y riesgos en algunos contextos de vulnerabilidad urbana”. En: *Vulnerabilidad en Grandes Ciudades de América Latina*, Ricardo Adrián Vergara Durán. (Ed.): 167-192. Barranquilla: Ediciones Uni-norte.
- Departamento Nacional de Planeación DNP. (2007). *2019 Visión Colombia II Centenario, Visiones regionales*, capítulo Caribe.
- Garza Puentes, Néstor Fernando, Leonardo Nieto y Mabel Gutiérrez, (2009). “El Homicidio en Barranquilla: Una Lectura Espacial”. *Revista de Economía del Caribe*, Instituto de Estudios Económicos del Caribe - IEEC de la Universidad del Norte N 3: 176-229.



- Lizcano Angarita Martha y Danny González Cueto (Compiladores) (2010). *Leyendo el Carnaval, Miradas desde Barranquilla, Bahía y Barcelona*. Barranquilla: Ediciones Uninorte.
- Lynch, Kevin (1984). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Pérgolis, Juan Carlos. (1995). *Las otras ciudades*. Bogotá: Editorial Universidad Nacional.
- Rojas, Eduardo. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Saad, Vivian (2008). *El Centro de mis Sueños. Fotografías de Vivian Saad. Centro histórico de Barranquilla, Colombia*. Bogotá: Consuelo Mendoza Ediciones.
- Santos, Milton (2000). *Por uma outra Globalização. Do pensamento único à consciência universal*. Río De Janeiro: Ed. Record.
- Vergara Durán, Ricardo Adrián (2007). "Transformación de la imagen de una ciudad: repercusiones de la renovación urbana, *Memorias Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*. Departamento de Historia y Ciencias Sociales de la Universidad del Norte. N° 6: 1-22.
- (2009). "La mirada de la geografía en un continente en transformación: Las problemáticas urbano-regionales del desarrollo". *Investigación & Desarrollo* N°. 17(2): 230-241. Barranquilla. Ediciones Uninorte.

**Políticas de renovación urbana en los centros  
históricos: ¿conservación del patrimonio o  
valorización inmobiliaria?**

# Conservación del patrimonio en el centro histórico de Bogotá: ¿Una cuestión de apariencia?

---

Amparo De Urbina\*

## Introducción

**E**n las últimas décadas, el centro histórico de Bogotá ha sufrido una serie de transformaciones físicas, económicas, sociales y culturales producto de dinámicas ocurridas en su ámbito urbano mayor. Los procesos de expansión, redensificación, metropolización y aparición de nuevas centralidades en la ciudad afectan también al patrimonio construido, el cual tiende a ser cada vez más importante en el marco de procesos de clasificación e inventarios, en donde se incorporan nuevos criterios, tipos, estilos y períodos arquitectónicos. Paralelamente a esta situación se están dando también cambios en las condiciones socioeconómicas de los habitantes de este sector, que ahora se “elitizan” o empobrecen. Frente a estas tendencias, en este ensayo se plantean varias preguntas: ¿Cuáles han sido los cambios de usos en el centro histórico? ¿De qué manera se adaptan las estructuras existentes a las nuevas demandas en el sector? ¿Se ha logrado garantizar la integridad del patrimonio arquitectónico? ¿Cuál ha sido realmente el impacto de las políticas de patrimonio en estructuras declaradas bienes de interés cultural?

Estas interrogantes derivan de lo propuesto en el marco de la investigación “Patrimonio de uso residencial en el centro histórico de Bogotá.

---

\* Arquitecta y magíster en Planificación y Administración del Desarrollo Regional. Docente Investigadora de en la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia. Correo electrónico: amparo.deurbina@uexternado.edu.co.

Prácticas de los habitantes y políticas públicas”<sup>1</sup>, financiada por Colciencias (Departamento administrativo de la investigación científica en Colombia) y la Universidad Externado de Colombia, y realizada por un equipo pluridisciplinario. El objetivo de la misma es conocer las formas de apropiación de las viviendas reconocidas como bienes de interés cultural (BIC) y sus entornos barriales en el centro histórico de Bogotá, por parte de sus habitantes, así como la incidencia de las políticas urbanas y culturales en la transformación de este patrimonio en las últimas dos décadas.

Uno de los puntos de partida para conocer la situación del sector histórico hace quince años fue el empleo de 2 100 fichas arquitectónicas<sup>2</sup> elaboradas entre 1994 y 1996 por el Centro de Estudios de Arquitectura y Medio Ambiente<sup>3</sup> (Saldarriaga, 1996) y el Taller de Espacio Urbano, Restauración y Arquitectura<sup>4</sup> (Martínez y Jordan, 1996) para la Corporación La Candelaria. El fin de esta consultoría fue iniciar un proceso de reconocimiento del centro histórico de Bogotá<sup>5</sup> luego de que a través del decreto 326 de 1992<sup>6</sup> se ampliaron los límites asignados inicialmente en la ley 163

- 1 Uno de los productos de esta investigación y base de los planteamientos de este artículo es el libro titulado “Vivir en el Centro Histórico de Bogotá: Patrimonio construido y patrones urbanos” (Lulle y De Urbina, 2011) cuyo desarrollo contó con el apoyo del Departamento Administrativo de Ciencia, Tecnología e Innovación, Colciencias y la Universidad Externado de Colombia a través del Centro de Investigaciones sobre Dinámicas Sociales (CIDS) de la Facultad de Ciencias Sociales y Humanas.
- 2 Que hacen referencia a 2 156 predios ubicados entre la calle 7 y la Avenida Jiménez, y entre la carrera décima y la Avenida Circunvalar.
- 3 El Centro de Estudios de Arquitectura y Medio Ambiente [CEAM] se encargó del levantamiento del núcleo del Centro Histórico, entre las calles 7 y 13 y entre la Carrera 7 y la Avenida Circunvalar. El CEAM realizó 1 300 de las 2 100 fichas de la consultoría.
- 4 El Taller del Espacio Urbano, Restauración y Arquitectura [TEURA] se encargó de las manzanas de la periferia, entre la carrera 7 y la carrera décima y entre la calle 13 y la Avenida Jiménez. Esta firma realizó 800 de las 2 100 fichas de la consultoría.
- 5 Esta consultoría da cuenta de la situación general de las construcciones mediados de 1990 pues además del levantamiento de información física en el sitio, se utilizaron aerofotografías, fotos de fachadas, catastros antiguos, trabajos tipológicos anteriores y otros documentos pertinentes.
- 6 “(...) por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, y se asigna el tratamiento especial de conservación al Centro Histórico de Santa fe de Bogotá y se dictan otras disposiciones”. Con el acuerdo 6 de 1990 se “(...) adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones”.

de 1959<sup>7</sup>, donde se declara Monumento Nacional al área comprendida entre carrera 7 y Avenida Circunvalar, y entre la calle 7 y la calle 13. La ampliación hasta la carrera 10 y la Avenida Jiménez adiciona 83 nuevas manzanas a la zona declarada como Monumento Nacional en 1959, redefiniendo sus límites a la calle 7 y la Avenida Jiménez, y a la carrera décima y la Avenida Circunvalar, lo que se convierte en el área de estudio adoptada para esta investigación.

Lo anterior se contrasta con los datos obtenidos por el Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010) para la localidad de La Candelaria. Esta base de datos —que construye para toda la ciudad el Departamento Administrativo de Catastro— busca mantener actualizada la información física real de cada inmueble y se modifica cada vez que se registra un cambio de uso o transformación en la estructura del mismo. Este ensayo plantea la discusión del impacto de la norma de conservación del patrimonio, a la luz de la situación física actual de los Bienes de Interés Cultural; las construcciones del centro histórico de Bogotá, patrimoniales o no han sido sometidas a modificaciones interiores sin alterar su volumetría ni fachadas, situación que ha detonado en muchos casos los cambios de uso del sector.

Este ensayo está dividido en tres partes: la primera se refiere a los antecedentes de la norma de conservación del patrimonio; la segunda, a los usos actuales en el centro; y la tercera se enfoca en determinar el estado físico general de los bienes patrimoniales y no patrimoniales del centro histórico. Para hacer una contextualización respecto a la norma de protección del patrimonio, se hará inicialmente un breve recorrido por los hitos de las políticas de conservación que intervienen en el sector tradicional, centrándose en las categorías de tratamiento de cada predio definidas en el decreto 678 de 1994.

7 “(...) por la cual se dictan medidas sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación”.

## Antecedentes de la norma en la conservación del patrimonio

En el manejo de los Bienes de Interés Cultural (BIC) en el país han intervenido diferentes entidades. El patrimonio ha sido objeto de una gran variedad de normas, decretos, leyes, etc. y es aún un tema de discusión permanente. Los primeros intentos de protección jurídica del mismo, se dieron a través de la ley 14 de 1936 al incorporar los principios de la Conferencia de Atenas de 1931, y con la ley 5 de 1940<sup>8</sup> el gobierno colombiano pudo declarar inmuebles con valores históricos y artísticos como de utilidad pública. Un hito en la historia reciente de Bogotá y su centro histórico es la creación en los años ochenta de la Corporación La Candelaria –hoy Instituto Distrital de Patrimonio Cultural– (Murcia Ijjasz, 2008). Esta entidad, a través de la aplicación de una normativa arquitectónica especial para el sector, se encargó de la conservación del centro histórico fomentando la actividad residencial y cultural, y promoviendo el mejoramiento y adecuación de infraestructura urbana. Para el año 2000, el Plan de Ordenamiento Territorial<sup>9</sup> reconoce el patrimonio como un elemento estructurante del territorio y encarga a la Corporación la conservación del mismo, esta vez a una escala distrital acompañada por dos actores nuevos: el Consejo Asesor del Patrimonio Distrital que orienta el diseño de políticas de conservación al Departamento Administrativo de Planeación Distrital; este último tiene también a su cargo los procesos de planeación, manejo, intervención y preservación del patrimonio construido (Murcia Ijjasz, 2008).

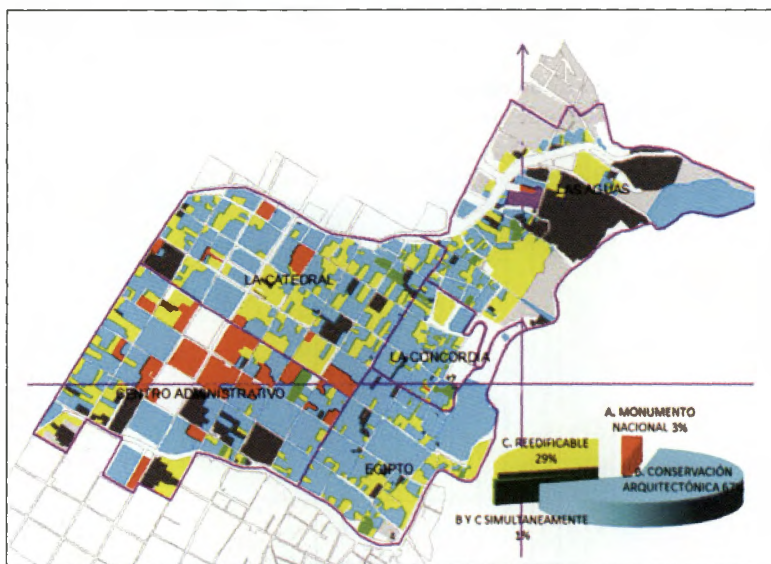
En noviembre de 2006 y mediante el acuerdo 256 del mismo año, la Corporación La Candelaria se transforma en el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural; adicionalmente a los controles y entidades mencionadas, cualquier intervención en el centro debe tener en cuenta el decreto 678 de 1994 que define las categorías de tratamiento de todos los inmuebles ubicados en La Candelaria, cuya reglamentación a su

8 A través de esta ley se declaran de utilidad pública –por lo que debían ser conservados como Patrimonio Nacional– todos los lugares y edificios en el país con valor histórico, antigüedad, tradición y belleza.

9 Desde el Plan de Ordenamiento Territorial [POT] se determina la destinación general del suelo teniendo en cuenta la vocación del territorio.

vez está registrada en el Plan Zonal Centro a través de la Unidad de Planeación Zonal (UPZ)<sup>10</sup> de La Candelaria (Murcia Ijjasz, 2008). El marco normativo de la UPZ de la localidad de La Candelaria<sup>11</sup> define los patrones de construcción y usos del suelo permitidos, y adopta en 2007 el listado del Decreto 678 de 1994 que define la categoría de tratamiento para cada inmueble que compone el sector histórico de la ciudad; ese listado define la categoría A como Monumento Nacional y con protección de orden Nacional, la categoría B como de Conserva-

Plano 1  
Categorías de tratamiento de los bienes del Centro Histórico de Bogotá para 2010, según decreto 678 de 1994



Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994 y Observatorio Inmobiliario Catastral.

- 10 Las Unidades de Planeación Zonal son la herramienta para planificar el desarrollo urbano a nivel zonal; suelen ser en área más pequeñas que las localidades y más grandes que un barrio; la localidad de La Candelaria es un caso especial en la división político administrativa y de planificación urbana en la ciudad pues corresponde a la misma área.
- 11 Las localidades son unidades territoriales compuestas por barrios, funcionan como unidades administrativas que están bajo la jurisdicción de un Alcalde Menor.

ción Arquitectónica cuya protección es de orden Distrital, la categoría C como inmueble reedificable y lote no edificado (ver Plano 1).

Además de adoptar el listado de las categorías de tratamiento, en el párrafo tres, la UPZ determina que “En un plazo máximo de dos años los predios clasificados como de Conservación Arquitectónica (Categoría B) por el Decreto Distrital 678 de 1994, deberán ser recategorizados de acuerdo con lo establecido por el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) y demás normas aplicables”<sup>12</sup>. A pesar de lo anterior, para 2011, el mencionado listado no ha sido actualizado y es adoptado por la norma para determinar el manejo y conservación del patrimonio inmueble del sector histórico

**Tabla 1**  
Categorías de tratamiento según decreto 678 de 1994  
Derechos de construcción y exenciones tributarias

Artículo 5. Categorías de conservación	Artículo 6. Tipos de obras e intervenciones											Cap. III. Exenciones e incentivos						
	CATEG. NO SE PIERDE AL DESAPARECER LA CONSTRUCC.											COMENTARIOS						
	Intervenciones para conservar						Interven. para revitalizar											
	PRIMEROS AUXILIOS	REPARACIONES LOCATIVAS	MANTENIMIENTO	RESTAURACIÓN	LIBERACIÓN	CONSOLIDACIÓN	ADECUACIÓN	AMPLIACIÓN	PRIMEROS AUXILIOS	MODIFICACIÓN EXTERNA	OBRA NUEVA	IMPUESTO PREDIAL	IMP. DELINEACIÓN URBANA Y COMPLEMENTARIOS	TARIFA SERVICIOS PÚBLICOS	AVALÚOS CATASTRALES	GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN	PROGRAMAS DE FINANCIACIÓN	
Categ. A Monumentos Nacionales (Nacional)	X	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	Cualquier intervención requiere licencia Art. 6 Par. 1	SI	SI	SI	SI	SI
Categ. B Conservación Arquitectónica (Distrital)	X	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	Sin comentarios	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Categ. C Reedificables y lotes no edificados	X	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Intervenciones con la finalidad de integrarlos al paisaje	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994.



de la ciudad. Para 2010, la categoría B o de conservación arquitectónica predomina en el sector con 6 499 inmuebles declarados desde 1994, le sigue la categoría C (inmuebles re-edificables y sin edificar) con 3 352 casos; solo existen 78 Monumentos Nacionales cuyo manejo corresponde al Ministerio de Cultura<sup>13</sup>.

Actualmente, cualquier intervención o arreglo locativo en inmuebles de conservación arquitectónica (Categoría B) debe ser aprobado previamente por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Además, según sea el caso, se debe tramitar la licencia de construcción correspondiente; para los Monumentos Nacionales (Categoría A), la entidad encargada es el Ministerio de Cultura. A pesar de que las categorías de tratamiento fueron asignadas según las condiciones físicas que los inmuebles tenían en 1994, estas afectan aún al lote incluso si la construcción desaparece<sup>14</sup>. Esto sucede mientras el propietario solicita una recategorización ante la Secretaría de Planeación Distrital. Teniendo en cuenta que la categoría A es objeto de las mayores restricciones de modificación, seguida por la categoría B y luego la C (ver Tabla 1). Por lo tanto, la asignación de cada una genera derechos de construcción (Categoría C) y exenciones tributarias (Categorías A y B) que afectan directamente a la tierra y que pueden beneficiar o perjudicar a los propietarios según sea su interés particular.

Dentro de las exenciones a las que tienen derecho los propietarios de Bienes de Interés Cultural del Centro Histórico (Categorías A y B) está la disminución en tarifas de servicios públicos, equiparando las tarifas a los estratos 1 y 2<sup>15</sup>, beneficio que se pierde en el momento en el que cambie el uso del inmueble. Para conseguir estos beneficios, el

13 Sin categoría por cambio de número catastral están 28 inmuebles y sin asignar desde el decreto 678 de 1994, 282 bienes. Información extraída a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010 y el listado de clasificación de categorías de tratamiento decreto 678 de 1994.

14 Párrafo 2, del artículo 5 del decreto 678 de 1994: "La categoría asignada por el presente Decreto a los predios y edificaciones no se pierde al desaparecer la construcción".

15 Existen para Bogotá seis estratos socioeconómicos. A mayor ingreso per cápita mayor estrato socio económico. Los estratos 1 y 2 corresponden a las tarifas más económicas de servicios públicos (ver Plano 16).

propietario solicita en el Instituto Distrital de Patrimonio información referente a la categoría de tratamiento a la que pertenece su propiedad. Si es de uso residencial de categoría A (Monumento Nacional) o B (Conservación arquitectónica), debe solicitar a través del Instituto una visita de Planeación Distrital, para que verifique el uso residencial y el buen estado de la construcción. Con el certificado que genera esta visita, se puede iniciar ante las autoridades competentes el trámite de obtención de estas compensaciones<sup>16</sup>. Este trámite debe hacerse cada dos años, lo que implicaría un control del uso y estado general de los bienes de interés cultural. ¿Qué tanto ha cambiado la estructura de uso del centro histórico en los últimos quince años? ¿Cuáles son los usos actuales de este sector?

#### *Usos en el centro histórico de Bogotá*

El Centro Histórico de Bogotá<sup>17</sup> está conformado actualmente por los barrios Egipto, La Concordia y Las Aguas en el sector oriental y Centro Administrativo y Catedral en el sector occidental; dichos barrios, junto con Santa Bárbara y Belén, conforman la localidad de La Candelaria, que en el caso particular de este sector constituye también la Unidad de Planeación Zonal del mismo nombre. La zona a su vez forma parte de una de las operaciones estratégicas Centro Internacional Centro Histórico, delimitada y definida en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá<sup>18</sup> como tal “por efecto de su con-

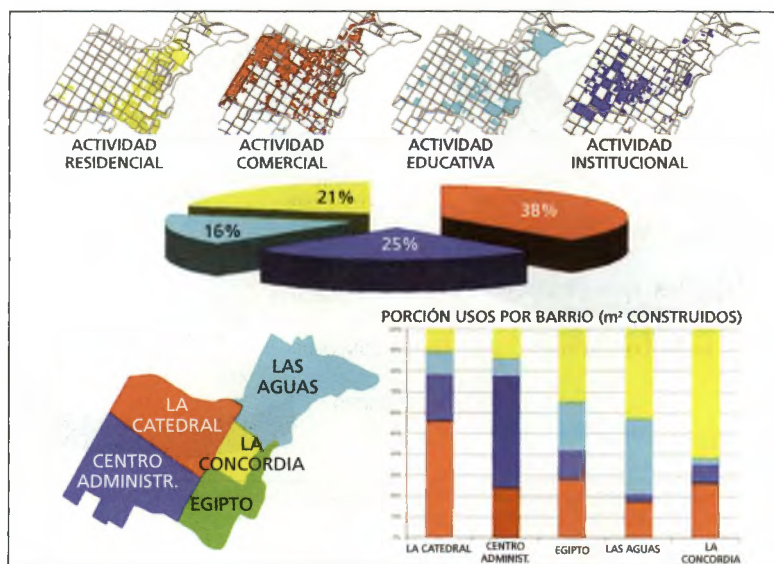
16 El respaldo legal de estas acciones está en la ley 388 de 1997.

17 Bogotá, capital de Colombia, fue fundada en 1538. Su población en 1900 era apenas cercana a los 100 mil habitantes. Actualmente, supera los siete millones. La mayor parte de su espacio urbano construido se ha dado en forma desmesurada en la segunda mitad del siglo XX, mientras entre 1938 y 1973 su población se multiplicó por 9 y su área urbanizada por 12.

18 Desde el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado en 2000, ajustado en 2004 y en actual proceso de reformulación, se determina la destinación general del suelo teniendo en cuenta la vocación del territorio. El POT de Bogotá delimita el Centro Metropolitano como centro expandido existente, es decir, la UPZ de la Candelaria y su pericentro, abarcando un área mucho mayor al área de estudio.

dición como centro administrativo nacional y por reunir los espacios de más alta representatividad y dinámica económica de nivel metropolitano, regional y nacional” (Artículo 115, decreto 619 de 2000). Por lo tanto, su condición de centro urbano lo hace ideal para la localización de actividades terciarias. Entendiendo los centros históricos como un tipo de centro urbano, el de Bogotá es un centro de servicios con unas condiciones físicas especiales: además de ser Monumento Nacional, concentra la mayor parte del patrimonio de la ciudad, algunos de los cuales son bienes de protección distrital (Categoría B o patrimonio arquitectónico) y otros de protección nacional (Categoría A o monumentos nacionales).

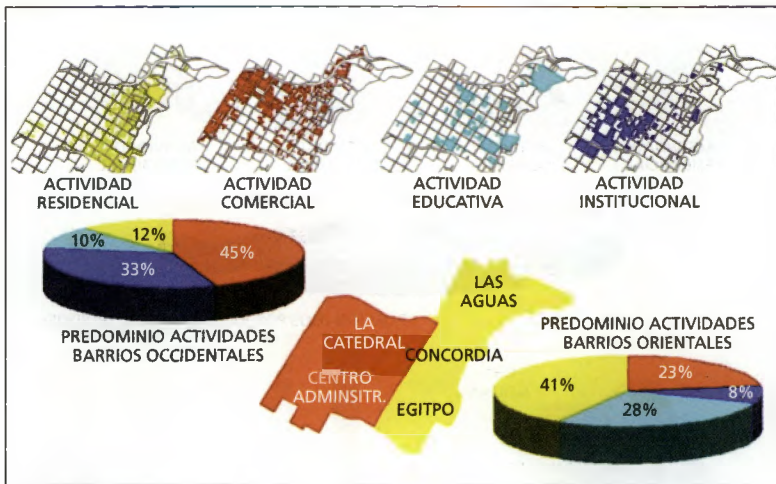
Ilustración 1  
Destinación catastral de los inmuebles en el centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

A partir de los años noventa, la tendencia de conservación del patrimonio arquitectónico ha sido a la reconversión, rehabilitación o restauración de construcciones existentes, en donde a pesar de respetar la volumetría se afectan de forma irreversible las estructuras y espacios interiores<sup>19</sup>. Esta situación se presenta también con las modificaciones por uso (en cambio e intensidad) detonando también procesos de englobe y/o desenglobe de predios. Al respecto, la norma de protección del Patrimonio (de orden distrital y nacional) no interviene, define o sanciona el uso que se le dé a los bienes de interés cultural, esto se determina desde la norma urbana establecida a través de la Unidad de Planeación Zonal de La Candelaria.

Ilustración 2  
Destinación catastral de los inmuebles por sector

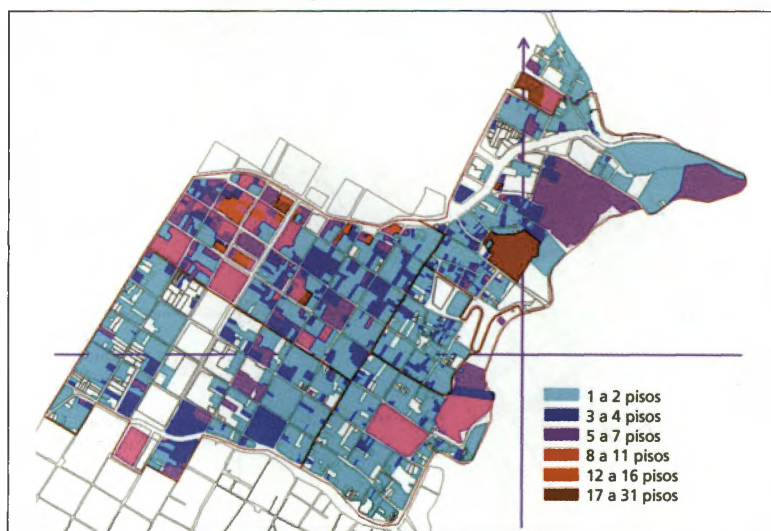


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

19 Las transformaciones más comunes buscan lograr una mejor iluminación, ventilación y visuales, así como generar *mezzanines*, escaleras o niveles para diferenciar un espacio de otro, aprovechando muchas veces las pendientes características de la zona (Forero y De Urbina, 2011). Dado que los baños y cocinas empezaron a incluirse en los patrones arquitectónicos en el período republicano —es decir, entre 1880 y 1930— (Martínez y Jordan, 1996), estos servicios deben implementarse en intervenciones posteriores.

La estructura de usos en el centro histórico de Bogotá según planos construidos para la investigación sobre el patrimonio de uso residencial y según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010) podría resumirse así (ver Ilustraciones 1 y 2): la actividad comercial que predomina en el sector, se concentra principalmente en los barrios occidentales, es decir, en el Centro Administrativo y La Catedral coincidiendo con la zona donde se ubican los edificios de mayor altura tal como se ilustra en el Plano 2. En el barrio Centro Administrativo prevalece la actividad cultural e institucional. En los barrios orientales Egipto, La Concordia y Las Aguas existe una presencia importante de instituciones educativas, especialmente de universidades privadas que han construido sus campus en el borde oriental del área de estudio, con edificios aislados implantados en grandes zonas verdes (Zabala Corredor, 2005), justo en el sector con mayor concentración residencial (ver Plano 5).

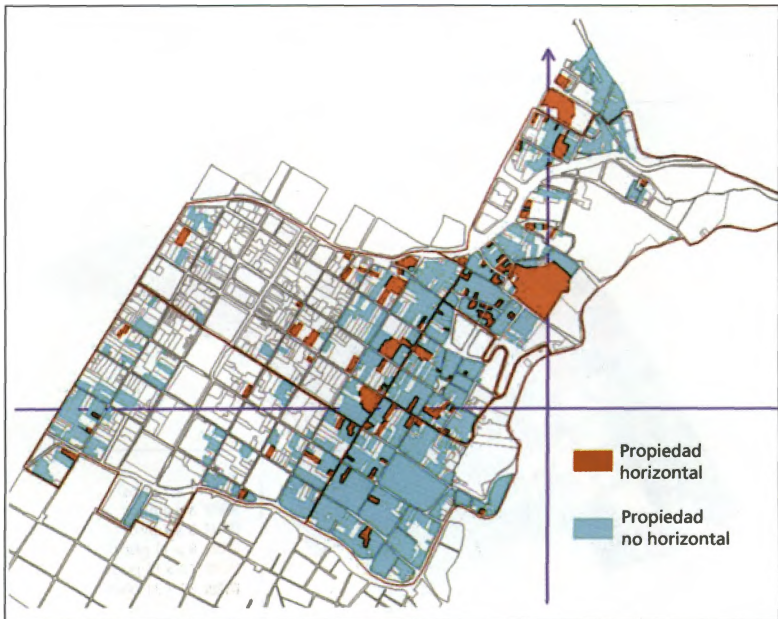
Plano 2  
 Altura en pisos de las construcciones



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Aunque no existen manzanas dedicadas exclusivamente a la actividad residencial, pueden diferenciarse al costado oriental de la carrera 4 tres zonas según el tipo de vivienda (ver Plano 4). Entre las calles 7 y 11 se concentran casas amplias, con espacios de calidad, ocupadas por un solo hogar de ingresos más bien altos, modificadas y adecuadas para las necesidades de estas familias, lo que produce bajas densidades de población. El subsector entre calles 11 y 15 muestra también una tendencia a bajas densidades, pues sus construcciones son de pocos pisos y se caracterizan por estar ocupados por una mezcla de sectores populares, grupos de artistas y bohemios. Al norte de la calle 15, en el barrio Las Aguas, es evidente la presencia de multifamiliares de mayor altura, por

Plano 3  
Localización de multifamiliares y unifamiliares en el  
centro histórico en 2010



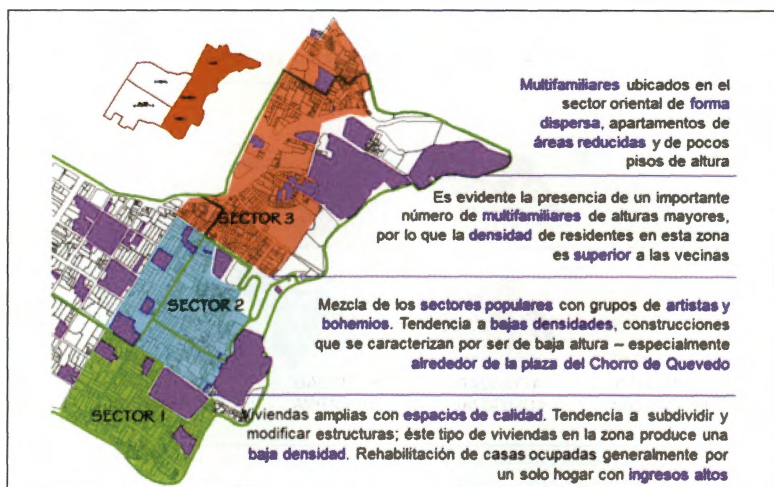
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

lo que la densidad de población es superior a las zonas descritas (Zabala Corredor, 2005). En toda la zona residencial se ha identificado la aparición dispersa de multifamiliares de baja altura, con apartamentos de espacios reducidos (ver Plano 3).

En líneas generales, la estructura de usos en el centro histórico se ha conservado de 1994 a la actualidad (ver Ilustración 3); al interior de los inmuebles se han venido dando ciertos cambios de uso que afectan no solo la estabilidad de las construcciones sino ciertas dinámicas urbanas. A partir de la propuesta del Plan Especial de Protección –PEP– (Zabala Corredor, 2005) se identificaron algunas dinámicas entre 1982<sup>20</sup> y 2005. De esta descripción puede deducirse que persisten los mismos fenómenos: consolidación de actividad institucional, especialmente educativa en la zona oriental; procesos de terciarización en los sectores cercanos a las universidades privadas que presionan el desplazamiento

#### Plano 4

Tipo de actividad residencial en el sector oriental del centro histórico en 2010



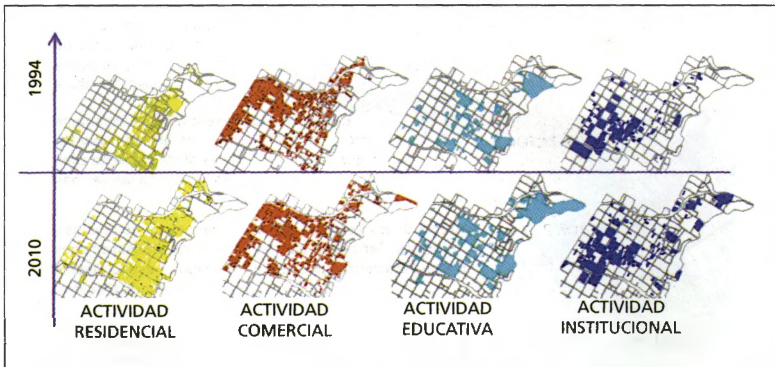
Fuente: Elaboración propia a partir del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Bogotá (Zabala Corredor, 2005).

20 En 1982, la Corporación La Candelaria llevaba dos años en la función de liderar, regular y acompañar actuaciones sobre el patrimonio del centro histórico de la ciudad.

to de la actividad residencial; procesos de deterioro físico constante y fuga de población residente, situaciones que se acentúan en el período 1996–2000, momento en el cual también aparece un déficit de equipamientos básicos para la población residente.

El aspecto en el cual se hace mayor énfasis es el constante y prolongado proceso de consolidación que ha mostrado la actividad educativa en el sector oriental y la consecuente presión que genera esta situación en la actividad residencial de los barrios orientales. ¿Cuál es el impacto de la actividad educativa y comercial en la dinámica residencial de los barrios Egipto, Las Aguas y Concordia? Encontrar una respuesta a esta pregunta a partir de levantamientos urbanos, datos y cifras catastrales es muy difícil. Para el peatón la situación parece pasar desapercibida; sin embargo, las fachadas muchas veces no reflejan lo que ocurre al interior de cada construcción: detrás de fachadas sencillas pueden haber construcciones llenas de lujo y, al contrario, detrás de fachadas en muy buen estado, pueden haber construcciones deterioradas<sup>21</sup> e incluso demolidas completamente.

**Ilustración 3**  
Usos del suelo en el centro histórico en 1994 y 2010



Fuente: Elaboración propia a partir del inventario arquitectónico (Martínez y Jordan, 1996; Saldarriaga, 1996) y Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

21 Entendiendo el deterioro como un mal estado general de las construcciones (a nivel de estructura y acabados principales según la tabla 2), lo que afecta la integridad de las construcciones y puede representar un peligro para sus ocupantes, según definición del Observatorio Inmobiliario Catastral (DAP, Departamento Administrativo de Planeación, 2010)

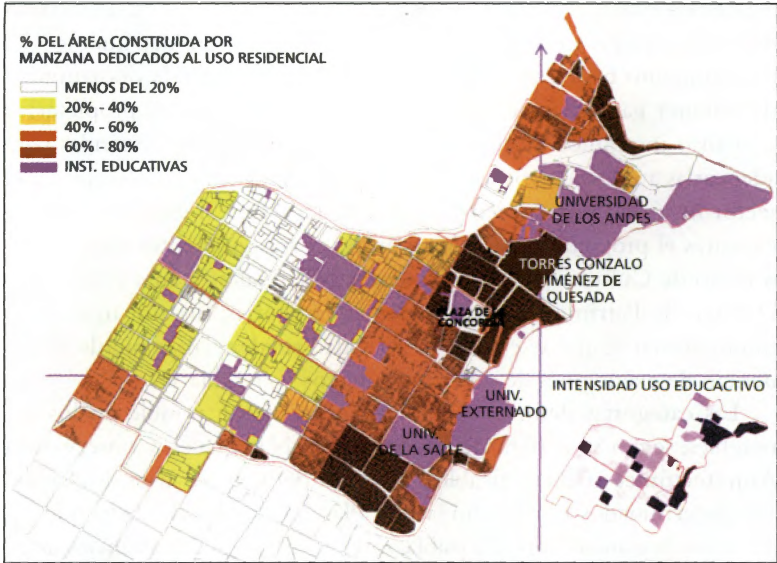


Con la consolidación de la actividad educativa en el sector oriental del centro, la demanda de servicios para estudiantes se incrementó –habitaciones estudiantiles<sup>22</sup> y también las actividades comerciales como papelerías, café internet, restaurantes, cafeterías– en detrimento del equipamiento básico para la población residente. Ante la oportunidad de obtener ganancias por prestar estos servicios, algunos propietarios e incluso inquilinos modificaron las estructuras de sus viviendas para adecuarlas a estos nuevos usos. ¿Están permitidas estas actividades en el sector histórico y para bienes de interés cultural? Sí están permitidas, mientras el propietario haga los trámites correspondientes ante el Ministerio de Cultura (para Monumentos Nacionales) o ante el Instituto Distrital de Patrimonio para las demás categorías; sin embargo, en el momento en el que se cambie la actividad residencial, se pierde el beneficio de exenciones de servicios públicos (ver Tabla 1).

Las categorías definen el tipo de intervención posible en los inmuebles, según si se trata de Monumentos Nacionales, Conservación Arquitectónica o Reedificables, pero no definen los usos, los cuales son determinados por la Unidad de Planeación Zonal. Dado que los servicios demandados por la población estudiantil pueden funcionar en espacios reducidos, las modificaciones pueden pasar desapercibidas. El aporte en metros cuadrados destinados para la actividad comercial en esta zona –24% según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010– es poco en comparación al aporte de la misma actividad en el sector occidental (43%).

22 Es evidente que ha crecido la potencial demanda de alojamiento para estudiantes, pues su presencia se ha incrementado en el sector histórico. Si bien es cierto que según la ECV de 2007 el 18,8% de los hogares de La Candelaria viven en inquilinato –una cifra bastante alta– la reciente demanda de vivienda para estudiantes pudo haber provocado una disminución de este tipo de vivienda en el Centro Histórico, y el incremento de residencias estudiantiles.

Plano 5  
Intensidad de uso residencial versus localización de uso educativo



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Con los servicios de habitaciones para estudiantes la situación es más fácil, pues obviamente desde las fachadas no se evidencia este uso, como sí sucede con las actividades comerciales que requieren un acceso independiente desde la calle. La adecuación de estructuras residenciales para multifamiliares de pocos apartamentos, así como la adecuación de casas para viviendas unifamiliares requieren de la realización de una serie de trámites ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (si el bien es de Conservación Arquitectónica) o ante el Ministerio de Cultura (para Monumentos Nacionales) y luego ante una curaduría urbana<sup>23</sup>, todo

23 Las curadurías urbanas son oficinas encargadas de hacer cumplir la correcta implementación de la norma urbana, emiten los conceptos de uso y norma para un predio específico, y desde donde se estudian, tramitan, expiden y otorgan los permisos de construcción y

con el fin de garantizar su integridad. Cabe preguntarse si todas estas medidas y trámites han logrado garantizar la conservación y estabilidad física de los bienes de interés cultural.

Los cambios de uso y modificaciones interiores que se han hecho en las estructuras del centro histórico de Bogotá afectan su integridad física. Según Samuel Jaramillo (2006), el impacto de estas dinámicas, propias de un centro histórico pone en peligro pues “el cambio de uso de áreas centrales, tanto en el interior del centro tradicional como en su expansión, a menudo se hace sobre un parque inmobiliario que no fue construido para esos fines y lo somete a una gran tensión con resultados con frecuencia muy destructivos tanto sobre los inmuebles mismos como sobre el espacio público” (Jaramillo, 2006: 16).

Todos los trámites complejos que se imponen desde la norma a los propietarios de bienes de interés cultural buscan proteger el patrimonio, para así garantizar su conservación integral y permanencia en el futuro. ¿Realmente estas medidas están funcionando? ¿Cuál es el estado físico de las construcciones en el centro histórico? Una fuente muy útil para responder estas preguntas es el Observatorio Inmobiliario Catastral (UAECD, 2010). Esta base de datos que construye para toda la ciudad el Departamento Administrativo de Catastro busca mantener actualizada, entre otros datos, la información física real de cada inmueble. Cada vez que se registra un cambio de uso o modificación en la estructura del mismo, visitantes de la entidad hacen una revisión de la construcción, teniendo en cuenta cuatro variables consideradas como representativas para el avalúo: estructura y acabados que definen las condiciones propias de cada edificación, y baños y cocinas como elementos que orientan y complementan la estratificación. La estructura y acabados, que son las dos variables que se van a utilizar para determinar el estado físico real de las estructuras del centro histórico, se definen a partir de componentes que determinan finalmente el estado general del inmueble (ver Tabla

---

modificación de inmuebles en la ciudad. Son las encargadas también de ejercer control y supervisión en las obras aprobadas. Fueron creadas para agilizar los procedimientos de expedición de licencias de construcción y descongestionar las oficinas de Planeación (Secretaría Distrital de Planeación, 2010).

Tabla 2  
Variables utilizadas para evaluación de construcciones

Estructura	Armazón	Madera
		Prefabricado
		Ladrillo, bloque
		Concreto hasta tres pisos
		Concreto cuatro o más pisos
	Muros	Materiales de desecho, esterilla
		Bahereque, adobe, tapia
		Madera
		Concreto prefabricado
		Bloque, ladrillo
	Cubierta	Materiales de desecho, tela asfáltica
		Zinc, teja de barro, eternit rústico
		Entrepiso (cubierta provisional) prefabricado
		Eternit o teja de barro (cubierta sencilla)
		Azotea, aluminio, placa sencilla con eternit o teja de barro
		Placa impermeabilizada, cubierta lujosa u ornamental
	Conservación general	Malo
		Regular
		Bueno
Excelente		

2)<sup>24</sup>. Toda esta información existe para cada una de las estructuras del sector fundacional de Bogotá y se utiliza para descubrir el estado físico general de los inmuebles, más allá de lo que determinan las apariencias.

24 No se van a utilizar las categorías que hacen referencia a la calificación de baños y cocinas, debido a que no todas las construcciones del área de estudio cuentan con esta evaluación; tampoco cuentan con esta calificación la totalidad de inmuebles de uso residencial.

Tabla 2 (Continuación)

Acabados principales	Fachadas	Pobre
		Sencilla
		Regular
		Buena
		Lujosa
	Cubrimiento muros	Sin cubrimiento
		Pañete, ladrillo prensado
		Estuco, cerámica, papel colgadura
		Madera, piedra ornamental
		Mármol, lujos y otros
	Pisos	Tierra pisada
		Cemento, madera burda
		Baldosa común, cemento, tablón ladrillo
		Listón machiembreado
		Tableta, caucho, acrílico, granito, baldosa fina
		Parquet, alfombra, retal de mármol (grano pequeño)
		Retal mármol, mármol, otros lujos
	Conservación general	Malo
		Regular
		Bueno
Excelente		

Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

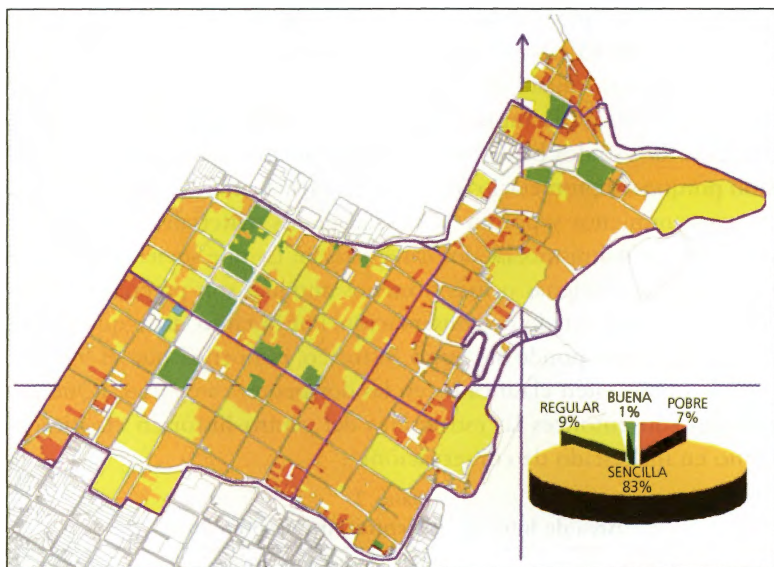
*Estado físico de las construcciones del centro histórico: ¿cuestión de apariencia?*

Según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010), en el centro histórico predominan las fachadas definidas como sencillas (83%), es decir, que no tienen mayores lujos, con terminados en materiales económicos y, en general, en estado aceptable<sup>25</sup> (ver Plano 6). A pesar del buen estado de las fachadas en el área de estudio, las cuales pueden tener cierta ornamentación con pinturas y pañetes de mejor calidad que las descritas en las fachadas sencillas, llama la atención que estas no estén clasificadas en una categoría superior, descripción que corresponde a las fachadas regulares<sup>26</sup>. Sin embargo, existe una condición que se exigen para esta última categoría (regulares) y que es muy difícil de encontrar en la zona residencial por los procesos de subdivisión predial: un frente de entre 7 y 10 metros. Solo el 9% de las fachadas de La Candelaria están clasificadas como regulares, la mayoría de las cuales se localizan en La Catedral, un barrio que, como ya se mencionó, concentra un uso comercial y las estructuras de mayor altura del sector (ver Plano 2). Esta situación evidencia también un proceso de subdivisión predial más intenso en el sector oriental –zona residencial– que en el occidental, situación que incide directamente en la tipología arquitectónica y en el tipo de estructuras características de cada zona (ver Plano 7). La interrogante es qué pasa detrás de las fachadas sencillas, y cuál es el estado general de las estructuras del sector.

25 Fachada sencilla: Puerta: En madera sin trabajar o láminas metálicas sin ornamentación. Ventanas: Pequeñas o de regular tamaño, en madera sin trabajo ornamental o metal con pintura de aceite. Cubrimiento de muros. En la mayoría de los casos se encuentran pañetes con pinturas económicas o ladrillo prensado a la vista, generalmente un solo plano en el frente". (DAP, 2010, pág. 21)

26 Puerta de distintos tamaños, construidas en madera elaborada, o metal en lámina doblada, con rejas en ornamentación metálica en la mayoría de los casos. Cubrimiento: Se encuentran frecuentemente pañetados y enlucidos con pintura de regular calidad. En urbanizaciones se utiliza bastante el pañete rústico pintado con cal o carburo. Otras opciones son: en ladrillo prensado a la vista, el granito y la chapa de piedra de presentación sencilla. Hasta dos planos en frente y con una longitud entre 7 y 10 m, con antejardín, donde la puerta de garaje forma parte integral de esta fachada". (DAP, 2010: 22)

Plano 6  
Estado general de las fachadas en el Centro Histórico



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

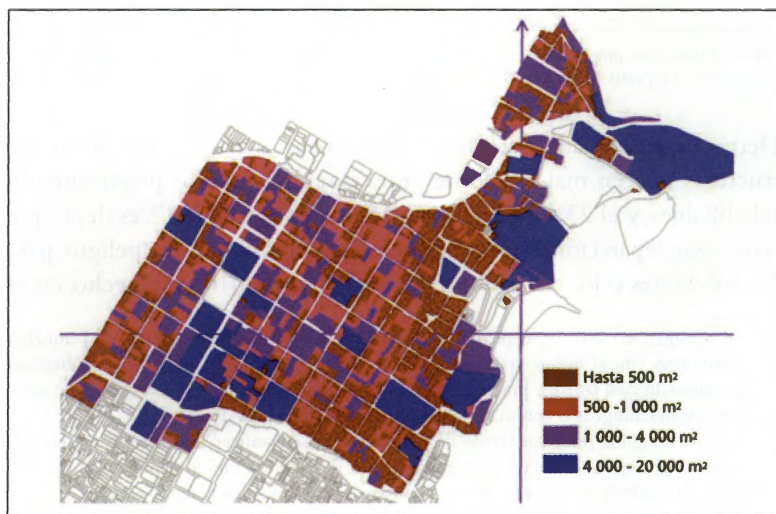
Detrás de las fachadas sencillas del centro histórico, el 55% de las estructuras está en mal estado de conservación<sup>27</sup>, esto es prácticamente inhabitables, y el 23% en regular estado de conservación<sup>28</sup>, es decir que requieren reparaciones urgentes pero no representan un peligro para sus habitantes o los transeúntes del lugar (DAP, 2010). De hecho, en el

27 Se agrupan en este concepto [Estructuras en mal estado de conservación] aquellas estructuras con el mayor grado de deterioro que se puedan encontrar en condiciones precarias, lo cual las hace prácticamente inhabitables. Generalmente se presenta en construcciones antiguas o con material de muy mala calidad (DAP, 2010: 18)

28 En esta categoría [Regular estado de conservación] se clasifican aquellas estructuras que tienen algunos daños menores, (agrietamiento de paredes, hundimiento de pisos, etc.) pero que todavía se encuentran en condiciones aceptables, sin peligros eminentes o exigencias imperativas de reparaciones inmediatas. Se presenta con frecuencia en las construcciones más o menos antiguas o materiales de regular calidad (DAP, 2010: 18).

conjunto del centro histórico (ver Plano 8) el 81% de las estructuras están clasificadas en la categoría de mal estado de conservación. ¿Cuáles son los criterios que se utilizan para llegar a definir el estado general de una estructura? El estado general de la construcción se define a partir de tres factores: calidad de los materiales, edad de la construcción y mantenimiento de la misma. En líneas generales, la estructura de las viviendas de estratos bajos<sup>18</sup> no presentan buenos estados de conservación porque sus propietarios no están en capacidad de asumir los gastos de mantenimiento y porque la calidad de los materiales no es buena (DAP, 2010). Asimismo, las dos categorías en las que suelen clasificarse las estructuras antiguas o más o menos antiguas son precisamente las de mal y regular estado de conservación. Por lo tanto, dado que el área de estudio corresponde al centro histórico, es normal que el 90% de las estructuras estén clasificadas en las dos peores categorías. ¿Qué tan antiguas son entonces las estructuras del centro histórico clasificadas como en mal estado de conservación?

Plano 7  
Área de lotes en el Centro Histórico en 2010



Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano, IDU (2010).



Plano 8

Estado general de las estructuras del Centro Histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010, el 88% de las estructuras en mal estado no pasa de los tres pisos; el 55% tiene muros de carga en ladrillo y bloque, y un 20% es de concreto; solo el 21% es de adobe, bahareque y tapia, materiales propios de las construcciones antiguas. De hecho, dentro de las estructuras en el centro histórico en adobe, bahareque y tapia existe un 7% clasificado dentro de la categoría de estructura en buen estado. El 53% de estas estructuras tienen como único uso el residencial, 21% el comercial, y 13% de uso mixto (residencial y comercial); el uso residencial con problemas estructurales se concentra en los barrios orientales (Egipto, Concordia y Aguas) y el uso comercial se concentra en los barrios occidentales (Catedral y Centro Administrativo). Las estructuras comerciales en mal estado, con estructura de concreto, se concentran en su mayoría en el barrio la Catedral. Finalmente, teniendo en cuenta que el 80% de las estructuras clasificadas como en mal estado fueron construidas entre 1940 y 1970

(UAECD, 2010), es posible suponer que la antigüedad no es un criterio para incluirlas en la categoría con mayor grado de deterioro. ¿Estamos ante un centro histórico en tan graves condiciones estructurales? ¿Qué tan complejo es el problema de conservación de los bienes de interés cultural del centro fundacional?

Plano 9  
Puntaje general (ajustado) por predio de las construcciones del centro histórico en 2010

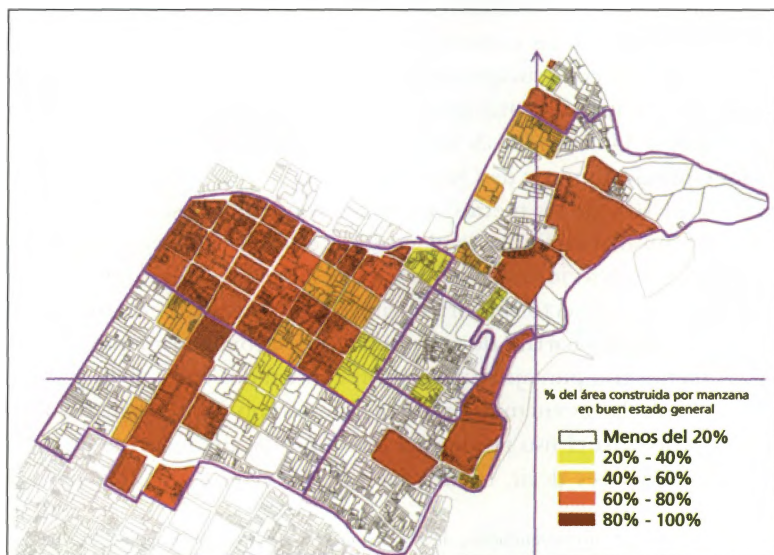


Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Es desalentador el panorama mostrado hasta el momento; sin embargo, podría matizarse teniendo en cuenta un nuevo criterio de evaluación incluido en la base de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010, donde se asigna un puntaje a cada característica observada en el predio: la calificación resume las características generales de estructura, acabados, baños y cocina. Para este estudio de caso, la calificación se

ajustó teniendo en cuenta únicamente el puntaje asignado a las variables de estructura y terminados (ver Tabla 2), dado que los baños y cocina no fueron evaluados para la totalidad del área. Por lo tanto, las variables tomadas en cuenta serán los materiales de la estructura, de los muros interiores y de la cubierta, la calidad de acabados y cubrimiento de interiores y de fachada, el material de los pisos y el criterio general de conservación de estructura.

**Plano 10**  
**Concentración de construcciones en buen estado general**  
**en el Centro Histórico en 2010**



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Teniendo en cuenta el puntaje ajustado, la situación en el sector histórico deja de ser dramática, pero no menos preocupante: el 59% de los metros cuadrados construidos están en buen estado general; el 31%, en estado regular, y el 10%, en mal estado general (ver Plano 9). Aunque el 59% de los metros cuadrados construidos están en buenas condiciones

generales, su distribución en el centro<sup>29</sup> sigue estando condicionada a la actividad comercial y de servicios, concentrándose casi exclusivamente en el barrio La Catedral, donde se encuentran localizados los edificios de mayor altura (ver Plano 10); esta zona homogénea casi coincide con los límites administrativos del barrio, a excepción de su borde oriental que está definido por el costado oriental de la carrera Cuarta, donde hay fuerte presencia de actividad residencial y donde el estado general de las construcciones ya no está en tan buenas condiciones. Existe también una franja de manzanas con estas mismas condiciones en el barrio Centro Administrativo, entre las carreras Séptima y Octava que corresponden a usos institucionales, y que parecen dividir el barrio en dos sectores. En las manzanas orientales figuran también como en buen estado las construcciones que corresponden a los campus de las universidades privadas más grandes del sector –La Salle, Universidad Externado y Universidad de los Andes– así como a las torres residenciales Gonzalo Jiménez de Quesada<sup>30</sup>.

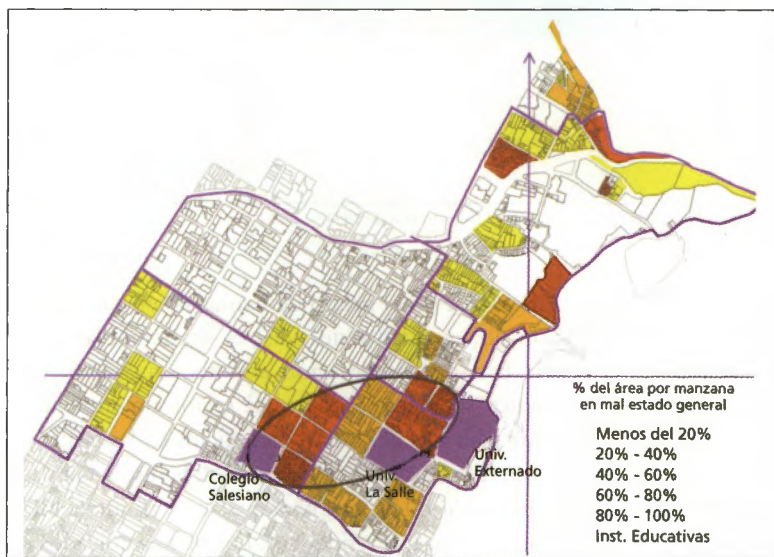
Solo el 10% de los metros cuadrados construidos están clasificados como en un mal estado general, es decir, están en la categoría de mayor grado de deterioro general por estar en condiciones precarias; su localización en el sector histórico parece estar vinculada con manzanas ubicadas entre los barrios de uso residencial. Aproximadamente, el 75% de los bienes con puntajes bajos fueron construidos entre 1940 y 1960, y el 74% de las estructuras, en materiales como adobe, bahareque y tapia; predomina el uso residencial con un 70%, alrededor de un 10% de uso mixto –es decir, residencial y comercial– y un 21% de uso

29 Para identificar la concentración de las estructuras según su estado general se utilizó y ajustó el Índice de Intensidad del Centro de Negocios (IICN) no en función de los metros cuadrados por manzana dedicados a un uso comercial, sino el número de metros cuadrados por manzana según su estado general. El Índice de Intensidad del Centro de Negocios expresa en porcentaje la proporción del suelo utilizada para usos comerciales, y es un indicador utilizado dentro del Índice de Negocios Centrales (INC). El INC es un método utilizado para delimitar los Central Business District (CBD) que utiliza varios índices, entre ellos el IICN (Zárate Martín, 2004: 37).

30 Las Torres Gonzalo Jiménez de Quesada corresponden al conjunto multifamiliar más alto del centro histórico con 21 pisos; son cinco torres donde se encuentran alrededor de 390 apartamentos. Fueron construidas entre 1974 y 1977.

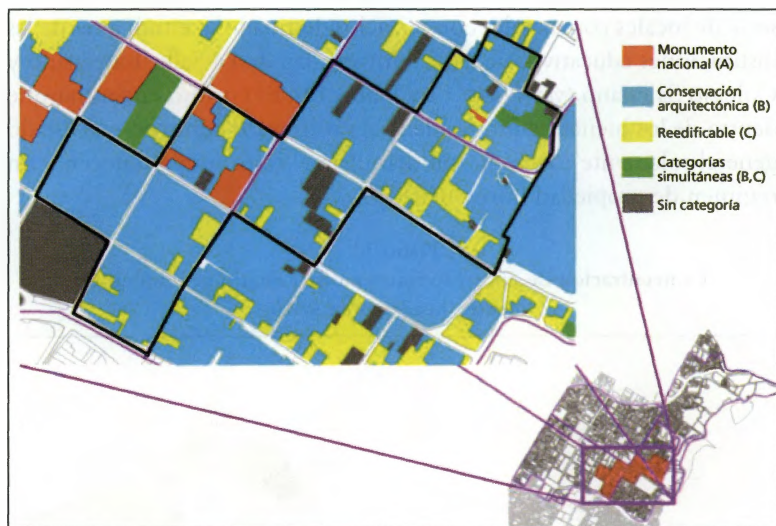
comercial exclusivo. Es evidente la concentración especial de construcciones en mal estado en un grupo de manzanas continuas ubicadas en La Concordia, Egipto y Centro Administrativo, donde existe una serie de locales comerciales con servicios destinados a estudiantes de las instituciones educativas aledañas: Universidad de La Salle, Externado y Colegio Salesiano (ver Plano 11 y Plano 12). Es curioso encontrar que dentro de los bienes de uso residencial clasificados como en mal estado general solamente existe un multifamiliar, el resto no pertenecen a un régimen de propiedad horizontal.

Plano 11  
Concentración de construcciones en mal estado general en el centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Plano 12  
Categorías de tratamiento en las manzanas en mal estado  
del centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994.

Llama la atención verificar que en el grupo de manzanas en mal estado, donde la concentración de actividad residencial es alta (ver Plano 12), predomina la categoría B o de conservación arquitectónica; teniendo en cuenta que los estratos socioeconómicos del sector no superan el tres (ver Plano 13), y que para acceder a estos beneficios en las tarifas de servicios públicos los propietarios de uso residencial deben solicitar cada dos años una visita de Planeación Distrital para que se verifique el buen estado general del inmueble y su uso residencial. Los bienes ubicados en las manzanas analizadas deberían estar en mejores condiciones generales. Entonces, ¿cuál es realmente el impacto de las categorías de tratamiento en los bienes de interés cultural del centro histórico?

Aunque el listado de categorías de tratamiento es adoptado en 2007 para la UPZ de La Candelaria (reglamentada Decreto 492), en el mis-

mo se determina que “en un plazo máximo de dos años los predios clasificados como de Conservación Arquitectónica (categoría B) por el Decreto Distrital 678 de 1994, deberán ser recategorizados de acuerdo con lo establecido por el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas aplicables”<sup>31</sup>. Al respecto, llama la atención encontrar que el mencionado listado que aborda el centro predio a predio es finalmente adoptado por la norma para ser parte del manejo y conservación del patrimonio material del sector histórico de la ciudad, a pesar de que la misma plantea la necesidad de revisarlo para recategorizar todos los inmuebles de conservación arquitectónica –es decir, la categoría B– que representa la mayor cantidad de inmuebles.

Plano 13  
Estratos socioeconómicos en el centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

31 Párrafo 3. Artículo 31, Decreto 492 de 2007.

La Candelaria no fue diseñada en respuesta a dicho listado; sin embargo, lo adopta. De este modo, ¿cuáles han sido las consecuencias de tal situación en la conservación del centro histórico de la ciudad? ¿Estos derechos de construcción y exenciones tributarias asignadas según categorías de tratamiento de los inmuebles de uso residencial que componen el centro histórico de la ciudad imponen un manejo predio a predio que prevalece incluso sobre normas como el Plan Zonal Centro y la Unidad de Planeación Zonal de La Candelaria? ¿El manejo de un listado de categorías de tratamiento predio a predio impide o contradice de alguna manera lo estipulado en la UPZ? ¿Estas categorías obstaculizan la intención de manejo urbanístico de la UPZ?

Fotografía 1

Casa de conservación arquitectónica en Las Aguas, calle 16 número 1-110



Foto Tomada por Amparo de Urbina, marzo de 2011.



En apariencia, los cambios que se han presentado en el centro histórico de Bogotá desde mediados de los años 1990 han sido discretos, lo que conduce a una primera lectura: las políticas de conservación del patrimonio construido han sido efectivas. No obstante, al analizar más detalladamente la situación actual a nivel de usos y estado de las construcciones —más allá de las fachadas— es posible determinar que la situación del sector no es la mejor y que las políticas de conservación del patrimonio no han sido tan efectivas. Lo que está claro es que existe un interés por conservar nuestra herencia, pero se necesita aclarar cómo se entiende el patrimonio, su conservación, las tensiones entre la conservación y la renovación, entre lo cultural y lo urbanístico, así como evidenciar las interacciones entre los distintos actores del sistema que produce la ciudad y sus componentes: el sector público, el sector privado y los habitantes, organizados o no. Garantizar la conservación del patrimonio arquitectónico y la integridad de las estructuras más allá de la fachada debería ser un tema prioritario para las entidades encargadas de la protección del mismo y un punto a analizar desde la norma de conservación.

## Bibliografía

- Cortés, Rodrigo (1992). *Morfología y tipología en el sector antiguo de Bogotá*. Bogotá, Colombia.
- DACD. Departamento Administrativo Catastro Distrital. (2003) *Manual de calificación de construcciones. Vigencia 2004*. Bogotá.
- DAP. Departamento Administrativo de Planeación (2010). *Manual de calificación de construcciones*. Dirección de sistemas de información y catastro, Gobernación de Antioquia. Medellín.
- Forero, Alejandro y Amparo De Urbina (2011). “Radiografía del habitar. Transformaciones recientes en viviendas de La Candelaria”. En Thierry Lulle y Amparo De Urbina (Edits.), *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

- Jaramillo, Samuel (2006). *Reflexiones sobre políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*. Documento CEDE. Bogotá, Colombia: Universidad de los Andes.
- Lulle, Thierry y Amparo De Urbina (Edits.) (2011). *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Editorial Universidad Externado de Colombia.
- Martínez Delgado, María Eugenia y Trudy Jordan (1996). *Inventario, clasificación tipológica y valoración de la periferia del Centro Histórico*. Consultoría Corporación La Candelaria, Taller del Espacio Urbano, Restauración y Arquitectura – TEURA. Bogotá: Sin publicar.
- (1996). *Morfología Urbana y tipologías edificatorias en el centro histórico de Santafé de Bogotá*. Corporación La Candelaria. Bogotá: Sin publicar.
- Murcia Ijjasz, Ilona (2008). “El papel de las entidades públicas en la recuperación del patrimonio cultural en Bogotá”. (U. d. Arquitectura, Ed.) *Revista DeArquitectura*N.º3: 40–43.
- Saldarriaga, Alberto (1996). *Centro Histórico de Bogotá. Inventario Arquitectónico*. Consultoría Corporación La Candelaria, Centro de Estudios de Arquitectura y Medio Ambiente. Bogotá: Sin Publicar.
- Secretaría Distrital de Planeación (2010). *Secretaría Distrital de Planeación*. Recuperado en Septiembre de 2011, de Preguntas y Respuestas sobre Curadurías: [www.sdp.gov.co/section-2325.jsp](http://www.sdp.gov.co/section-2325.jsp).
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (2010) Observatorio Inmobiliario Catastral. Bogotá, Colombia.
- Zabala Corredor, Sandra (2005). *Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Bogotá*. Consultoría. Informe final sin publicar, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, Bogotá.

# Los precios del suelo en los centros urbanos históricos de ciudades pequeñas e intermedias

---

Oscar Borrero Ochoa\*

## Introducción

El presente ensayo explorará la información existente y algunos estudios que el autor ha desarrollado en ciertos centros urbanos de Colombia, varios de los cuales tienen carácter patrimonial o histórico.

Se analizarán los precios del suelo y procesos de valorización generados por intervenciones para recuperar estos centros o parte de estas áreas centrales. El comportamiento económico se suele medir a través de la valorización o desvalorización del suelo. Este es el parámetro que guía las inversiones en los inmuebles de las zonas centrales y como consecuencia se obtiene un deterioro físico o social en las áreas que ya han tenido deterioro económico o deterioro social.

Se han hecho varios estudios sobre el desarrollo del centro histórico en Bogotá y Cartagena, así como el impacto de procesos de renovación urbana como en Medellín, Pereira y Manizales. El Ministerio de Cultura con el apoyo del BID (Banco Internacional de Desarrollo) ha venido impulsando varios estudios denominados PEMP (Planes Es-

---

\* Economista, especializado en estudios urbanos. Asesor del Lincoln Institute of Land Policy. Ha hecho estudios para el BID y Ministerio de Cultura de Colombia en varios centros históricos de Colombia. Asesor del BID en el centro histórico de Lima. Experto en instrumentos financieros para gestión del suelo y captura de plusvalías. Ha participado en la consultoría de varios PEMP en ciudades colombianas.

peciales de Manejo del Patrimonio) y está llevando a cabo varias intervenciones en algunas ciudades intermedias y menores de Colombia con el fin de recuperar el patrimonio histórico de estas poblaciones. Esta recuperación se mide desde la valorización del suelo, lo cual conlleva las inversiones sobre el centro histórico y le da nueva dinámica comercial a la finca raíz en estas ciudades.

En este artículo se presentarán dos casos *ex post*: Santa Marta y Montería. Se denomina *ex post* porque los análisis han sido hechos después de las intervenciones, de manera que así es posible medir el efecto valorización del suelo y de los inmuebles, así como la recuperación de la actividad comercial, turística y social. Debido a que las intervenciones están por realizarse con el apoyo de Mincultura y del BID, se han hecho estudios sobre el valor del suelo *ex ante* (antes de las intervenciones) en otras ciudades. La idea del BID y del Ministerio de Cultura es hacer un seguimiento posterior para examinar el efecto valorización que se tiene hacia el futuro después de las intervenciones de recuperación del centro histórico.

### El tamaño de los centros históricos y las intervenciones

El tamaño de los centros históricos es una variable importante para entender el costo de las intervenciones, el efecto sobre los precios del suelo y el impacto económico en la ciudad. Una ciudad pequeña con un gran centro histórico tendrá grandes dificultades para obtener los recursos y las intervenciones generalmente pequeñas no tienen efecto sobre los precios del suelo. Una gran ciudad con una pequeña área histórica a recuperar tendrá una mejor relación entre los resultados económicos logrados y la inversión efectuada. Las ciudades pequeñas o intermedias pueden lograr muy buenos efectos con pocas intervenciones. Es muy difícil para el Gobierno Central de un país distribuir entre tantas ciudades pequeñas o intermedias los pocos recursos que tiene para recuperar los centros históricos. Una ciudad grande absorbería todo el presupuesto del año; en cambio, su distribución en ciudades

menores podría tener mejor impacto sobre el patrimonio nacional.

Es conveniente hacer una comparación en tamaño entre varios centros históricos de nuestro país y los más importantes de América Latina<sup>1</sup>. De esta manera, tendremos una comparación en tamaño entre las ciudades que vamos a analizar en este artículo y otras ciudades latinoamericanas y colombianas: Cartagena, 150 hectáreas; Panamá (casco viejo), 30 hectáreas; México, 900 hectáreas; Bogotá en la Candelaria, 180 hectáreas; Recife, 100 hectáreas; Quito, 300 hectáreas; Santa Marta, 68 hectáreas; Buga, 55 hectáreas; Pamplona, 84 hectáreas; San Gil, 30 hectáreas; Montería, 77 hectáreas; Mompox, 66 hectáreas.

Estos estudios pretenden demostrar que las intervenciones en los centros históricos generan un efecto positivo de valorización en los inmuebles y, por tanto, en el suelo urbano. Este efecto genera una recuperación económica de los negocios, comercio y turismo en los centros de estas ciudades. Esto beneficia las inversiones privadas en los inmuebles de carácter histórico recuperando predios que se encontraban en proceso de deterioro físico. Las intervenciones que generan mayor impacto son las plazas y parques públicos, la peatonalización (o semi-peatonalización) de calles y las intervenciones en espacios públicos de esparcimiento (malecones, rondas de ríos, zonas turísticas).

## El deterioro económico y el deterioro físico

Los centros históricos suelen entrar en un proceso de deterioro físico causado por el deterioro económico o desvalorización generada por la salida de empresas, comercio y la vivienda hacia otras partes de la ciudad. La congestión vehicular, la falta de parqueaderos, las dificultades de acceso y el tráfico de buses a través de las vías que llegan al centro, generan cambios de uso hacia talleres, casas de lenocinio, comercio de baja categoría, y por supuesto el deterioro social que genera esta

1 Estudio sobre Centros Históricos en Latinoamérica, dirigido por Diego Erba y asesorado por Óscar Borrero para el Lincoln Institute of Land Policy, año 2006. El dato de ciudades colombianas ha sido tomado de los estudios del PEMP de cada una.

degradación en los procesos urbanos. Cuando se generan procesos de congestión vehicular y densificación de comercio popular aparecen las ventas callejeras, el tráfico de buses y camiones, la polución ambiental y auditiva y problemas en el hábitat urbano. La vivienda se ve perjudicada y busca nuevos sitios dentro de la ciudad, generándose una despoblación del centro. A su vez, las oficinas y el comercio de alta categoría se trasladan a los nuevos centros comerciales o cerca de las zonas residenciales o turísticas. Este vacío lo llenan inquilinos y propietarios de menor estrato económico con usos de baja calidad que acaban deteriorando el ambiente.

Al cabo de un tiempo de desvalorización o deterioro económico, se presenta el deterioro físico, es decir, las edificaciones no son recuperadas, se dejan caer y las fachadas amenazan ruina. Aparecen *edificaciones con vidrios rotos*<sup>2</sup> y fachadas destruidas, lo cual reduce el incentivo a nuevos propietarios o inversionistas en la zona, aumentando la desvalorización. Después de un tiempo aparece el deterioro social: prostitución, delincuencia, habitantes de la calle. En este momento la zona ha llegado a su peor deterioro y los políticos o inversionistas privados consideran que no vale la pena recuperar las edificaciones, argumentan que es necesario demolerlas y dar paso a una nueva ciudad mediante la renovación integral de la zona. Fue lo que aconteció en Bogotá con el antiguo Barrio Santa Inés (El Cartucho) muy cerca de San Victorino que hoy se transformó en el Parque Tercer Milenio, o con la deteriorada zona del Barrio Guayaquil y San Antonio muy cerca de la Alpujarra en Medellín. Similar caso se dio en la plaza de mercado de Pereira y el proyecto de Ciudad Victoria. Casi todas las ciudades del país han tenido este proceso de deterioro físico y social, generado varios años antes por la desvalorización o deterioro económico de la zona. Las intervenciones han sido muy polémicas por el desplazamiento que generan en los habitantes de menor ingreso, por la no recuperación en las plusvalías

2 El ex alcalde Giuliani de Nueva York dictó en 2012 una conferencia en Colombia sobre los centros urbanos y menciona el “síndrome de los vidrios rotos” cuando un barrio o zona de la ciudad deja deteriorar fachadas y se ven vidrios rotos, en ese momento se aprecia el deterioro físico y deprime la zona generando la desvalorización.

urbanas o por el impacto económico en las finanzas municipales. El caso más interesante y exitoso es el de Manizales que ha logrado un proyecto de apoyo ciudadano, con la construcción de muchas viviendas populares y la recuperación de plusvalías mediante una Operación Urbana Integral.

El proceso de deterioro económico y físico puede detenerse mediante la recuperación de la zona. Si ya nos encontramos ante el deterioro social completo es probable que no tenga ningún sentido la recuperación física de las construcciones y se requiere la renovación integral para hacer mediante un Plan Parcial un nuevo proyecto de edificaciones. Es el caso que han tenido que acometer varias ciudades como Medellín en el sector de la Alpujarra, Bogotá con el parque Tercer Milenio, Pereira con Ciudad Victoria, Bucaramanga con La Concordia o Manizales con el Macroproyecto San José. No obstante, si no hemos llegado al deterioro social y todavía las edificaciones no han adquirido su etapa final de deterioro físico, es posible salvarlas, sobre todo si son de valor patrimonial histórico como en el caso de varios centros históricos coloniales del país: Cartagena, Santa Marta, Bogotá, San Gil, Barranquilla, Pasto, Popayán.

Las ciudades que analizaremos, Santa Marta y Montería, venían en proceso de deterioro en su zona central. Las inversiones inmobiliarias se habían retirado del centro histórico. Las nuevas zonas comerciales y de oficinas se habían construido fuera del centro generando un desplazamiento de la demanda hacia nuevos multicentros y desestimulando la compra de inmuebles en el centro histórico. En cambio, en Buga, su centro continúa activo y aunque no se prevé la creación de nuevas áreas de comercio y servicios, conviene estimular la recuperación de edificaciones patrimoniales y darle nueva vida económica a su centro histórico.

## Recuperación del centro histórico de Santa Marta

Santa Marta es una ciudad de 350 mil habitantes situada en la costa atlántica al norte de Colombia y a 1 100 kilómetros al norte de Bogotá. Su base económica es el turismo, cuenta con playas y hoteles atractivos. Fue fundada a comienzos del siglo XVI por Rodrigo de Bastidas y fue la primera ciudad que sobre territorio colombiano en la que los españoles se establecieron luego de la llegada a América.

Desde el año 2002 se planteó un programa entre el BID, el Ministerio de Cultura y la Alcaldía de Santa Marta para recuperar el centro histórico de la ciudad y estimular la conservación de edificios históricos. Se obtuvo la asesoría del arquitecto italiano Giorgio Lombardi. En 2006, se aprobó la primera fase y se llamó a concurso. Las obras se realizaron entre 2007 y 2009, se invirtieron \$2 7000 millones de pesos (15 millones de dólares)<sup>3</sup>. El centro histórico de Santa Marta ocupa un área de 68,4 hectáreas, de las cuales son útiles 49 hectáreas y el resto son zonas libres, calles y espacios públicos. Consta de 1 804 predios en 104 manzanas. Su tamaño es significativo si se compara con otras ciudades con casco histórico colonial.

A partir del diagnóstico del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP)<sup>4</sup>, Santa Marta con el apoyo del Ministerio de Cultura y el BID emprenden un plan de recuperación basado en varios proyectos detonantes para devolverle la calidad al centro histórico. La propuesta del PEMP eliminó el transporte de carga pesada que pasaba por la Avenida El Ferrocarril, borde del centro histórico, construyendo la vía alterna al Puerto que rodea la ciudad por el borde oriental y evita los grandes camiones cerca del centro histórico. Asimismo, se buscó mejorar el

3 Para este documento un dólar = 1 800 pesos colombianos en 2012.

4 La ley de cultura exige que las ciudades que tienen un valor histórico deben tener un Plan Especial de Manejo y Protección. Generalmente, estos estudios los financia el Ministerio de Cultura y cuentan con el apoyo de la ciudad. Deben insertarse dentro del Plan de Ordenamiento Territorial. Definen el área que se debe proteger y la zona de influencia en el casco urbano central. Una vez aprobado, el plan es adoptado y tiene fuerza de ley para supeditar las licencias de construcción en el área o las intervenciones del municipio en el espacio público.



malecón que da hacia la bahía, generando atractivo para el peatón y eliminando el tráfico vehicular en una calzada. El transporte urbano se concentró en la Avenida El Ferrocarril y la Carrera 5. Se intervinieron las principales plazas o parques de la ciudad central y se peatonalizaron varias calles para darle vida al centro.

Las principales obras intervenidas en la primera etapa fueron las plazas y parques: Plaza de Bolívar, Parque Los Novios, Plaza de San Francisco, Plaza de la Catedral y Parque San Miguel cerca del cementerio; el malecón sobre la bahía (Avenida del Fundador Rodrigo Bastidas). Esta vía de doble calzada y doble sentido, se redujo a una sola y se peatonalizó la calzada contigua a las edificaciones. Se amplió la zona peatonal sobre la bahía y se construyó el muelle o marina de Yates; y las calles: Callejón del Correo, Carrera 3, Calle 19 y Carrera 4, las cuales se peatonalizaron.

Con estas obras se buscó estimular la afluencia de peatones y turistas hacia el centro, así como la construcción de restaurantes, bares y locales comerciales, dando nueva vida a las calles intervenidas y a las zonas peatonalizadas. Paralelamente se intervinieron algunas edificaciones importantes como el Centro Cultural San Juan de Dios, el Teatro Santa Marta, la Catedral, el hotel Tairona, el muelle de cruceros y se construyó la marina internacional de yates en la bahía.

En el año 2011, el BID en un programa de apoyo al Ministerio de Cultura contrató con el autor a través de la firma Borrero Ochoa Asociados la evaluación económica e inmobiliaria del impacto que tuvieron las obras de recuperación del centro de Santa Marta entre los años 2006, antes de las intervenciones, y el año 2011, cuando ya se habían terminado las obras. La mayor parte de las obras se realizaron entre 2007 y 2009. Los siguientes cuadros, mapas y gráficos han sido tomados del informe presentado al BID y al Ministerio de Cultura<sup>5</sup>.

5 Agradecemos al BID y al Ministerio de Cultura el aporte y difusión que ha dado sobre estos estudios, en especial el de Santa Marta para que se conozca en los medios académicos e inversionistas el efecto que se obtiene cuando se recupera el centro de una ciudad.

## Metodología de la investigación

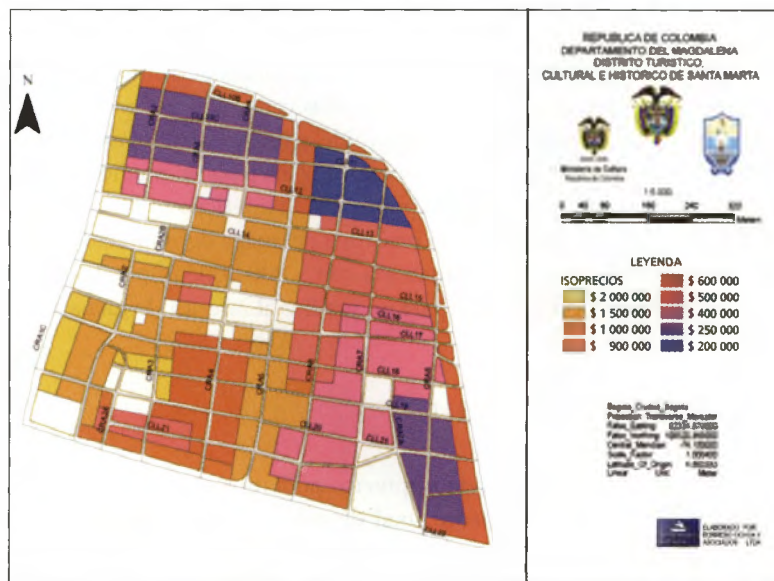
Las obras se terminaron en 2009. Durante los años siguientes se ha presentado un aumento en la actividad inmobiliaria en el centro, la ubicación de nuevos negocios y restaurantes, lo que trajo efectos en los precios del suelo y de los inmuebles. Para medir este efecto se aplicó la siguiente metodología:

- Se investigó la actividad edificadora en el centro desde el año 2005 hasta 2011, en las dos curadurías de la ciudad.
- Se obtuvieron datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta antes de la intervención, es decir, en el año 2006.
- Con la información de la Lonja y con apoyo de los expertos evaluadores de esta ciudad se elaboró un mapa de isoprecios del suelo para el centro histórico en el año 2011.
- Este mapa se comparó con el plano de zonas geoeconómicas del IGAC en su última actualización catastral realizada en el año 2006. Este plano presenta los isoprecios a nivel catastral y estima los valores comerciales según el IGAC en el año 2006 antes de la intervención.
- Se compararon avalúos puntuales de comercio y viviendas antes de la intervención y para el año 2011.
- Durante el mes de noviembre de 2011, se recogieron precios de aproximadamente cincuenta inmuebles que estaban para la venta o arrendamiento en el centro histórico.
- Se hicieron consultas de expertos evaluadores en la ciudad, afiliados a la Lonja.
- Los incrementos de precios del suelo se comparan con zonas testigo o control, es decir, zonas análogas en usos y ubicación en Santa Marta que no quedan dentro del centro histórico. Así se puede determinar la plusvalía neta generada por la intervención del centro histórico y no por el ciclo económico inmobiliario.
- El procesamiento y presentación de la información se muestra en mapas generados con el apoyo del programa ARCGIS elaborado por ingenieros catastrales.

## Los precios del suelo en el centro histórico

Con la información obtenida en la Lonja y en la recolección de datos inmobiliarios del mercado se preparó el mapa de isoprecios del centro para el año 2011. Analizando este mapa que presentamos aquí como Gráfico 1, podemos apreciar que los valores más altos del suelo (\$2 000 000 por m<sup>2</sup>) se encuentran sobre el Malecón o Camellón de la Bahía. Este mismo valor se encuentra alrededor del Parque Los Novios y del Parque Bolívar. Sobre la calle bancaria, se presentan valores de \$1 500 000/m<sup>2</sup>. Este mismo valor se presenta sobre la Carrera 5 por su uso intensivo comercial. Asimismo, con este valor la Lonja identifica varias manzanas dentro del centro histórico, entre el parque Bolívar y el parque Los Novios.

Gráfico 1  
Precios



Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

La cuadrícula más costosa del suelo está entre el Malecón de la Bahía y la zona comercial Carrera 5 y entre la Calle 13 y la zona Bancaria o Parque Bolívar hasta la Calle 22. Esta zona cubre aproximadamente el 50% del área del centro histórico y tiene precios entre uno y dos millones de pesos por m<sup>2</sup>. El borde limitado por la Avenida El Ferrocarril tiene un precio promedio de \$800 000/m<sup>2</sup> por su uso comercial y almacenes de repuestos. Lo mismo que la parte final de la Carrera 5. La zona del cementerio o Parque San Miguel tiene uso residencial y tiene un bajo valor que oscila entre \$250 000 y 400 000/m<sup>2</sup>. La parte más desvalorizada del centro coincide con la zona de prostitución y talleres de metalmecánica en el borde norte entre la Calle 10 y 13 y Carreras 2 a 4. Estas zonas serán objeto de un plan parcial de renovación en la segunda etapa del PEMP.

Es importante resaltar que un mapa de isoprecios es una guía indicativa de los precios típicos del suelo en una zona de la ciudad; no equivalen al avalúo comercial puntual de determinada propiedad, ya que para este avalúo se necesita aplicar factores tales como la forma del lote, el frente, el fondo, el uso específico y la norma permitida. Sigue el mismo criterio de las zonas geoeconómicas catastrales utilizadas por el IGAC<sup>6</sup> y los departamentos de Catastro del país. Nos dan una idea de lo que vale el suelo en una calle o en una manzana para un predio tipo del sector. No reemplaza los avalúos puntuales. El coeficiente de variación en una zona geoeconómica o en una zona del mapa de isoprecios es del 20%; por lo tanto, una zona demarcada con 1 000 000/m<sup>2</sup> puede oscilar entre 800 000 y 1 200 000/m<sup>2</sup> para los predios al interior de dicha zona.

### *Valorización del suelo 2006-2011*

Al comparar los dos mapas de isoprecios podemos establecer el incremento por zonas y el aumento total de valores del suelo. El mapa de

6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a cuyo cargo está la cartografía y el catastro de Colombia.

**Cuadro 1**  
**Variación de precios del suelo en el centro histórico de Santa Marta**

Zona homogénea geoeconómica	Zona de isoprecios	Precio 2006	Precio 2011	Aumento
11:00 a.m.	Comercio Calle 22	\$ 460 000	\$ 1 000 000	117%
11 B	Comercio Calle 22 y Carrera 5	\$ 460 000	\$ 1 000 000	117%
4	Malecón de la Bahía	\$ 700 000	\$ 2 000 000	186%
18 A	Carrea 2 - Tribunal - Juzgados - Hoteles	\$ 230 000	\$ 1 250 000	443%
18 B	Parque de los Novios - Comercio turístico		\$ 1 400 000	509%
18 C	Catedral		\$ 1 500 000	552%
7	Zona financiera - Comercio turístico	\$ 620 000	\$ 1 780 000	182%
23 A	Zonas al servicio de alto impacto	\$ 160 000	\$ 250 000	56%
23 B	Zona portuaria		\$ 600 000	275%
20 Y 17	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual	\$ 200 000	\$ 600 000	200%
		\$ 240 000		150%
19 A	Residencial - Comercio vecinal	\$ 216 000	\$ 500 000	131%
19 B	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual		\$ 600 000	178%
1	Corredor comercial Carrera 5	\$ 1 100 000	\$ 1 500 000	36%
20 A	Cementerio - Residencial - Comercio Vecinal	\$ 200 000	\$ 325 000	63%
20 B	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual		\$ 600 000	200%
23 C	Chatarrerías - Mecánica - Muebles	\$ 160 000	\$ 200 000	25%
23 D	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual	160 000	\$ 600 000	275%

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

isoprecios de la Lonja, lo comparamos con el mapa del IGAC a precios comerciales del año 2006 obteniendo como resultado el Cuadro 2. Las Zonas Geoeconómicas Homogéneas (ZGH) del IGAC no son las mismas de la Lonja pero se han identificado con los números del IGAC las nuevas zonas de la Lonja. Ahora se tienen 18 ZGH que se hacen comparables por su ubicación con las del IGAC. En el Cuadro 1, presentamos la variación de precios del suelo por zonas y el aumento de precios corrientes entre 2006 y 2011.

Del Cuadro 1 se puede concluir que las zonas que más se valorizaron (entre 400 y 500%, casi multiplicaron por 6 el precio) fueron las del sector de la Catedral, el Parque los Novios y el sector hotelero de la Carrera 2. El Malecón de la Bahía y la zona bancaria tuvieron un incremento del 180%. Las zonas que menos crecieron fueron la zona de alto impacto (prostitución), el área de chatarrerías y la zona del cementerio (entre 25 y 60%). La Carrera 5 ya tenía alto valor comercial, pero aun así tuvo incremento de 36%. La misma Avenida El Ferrocarril que bordea el Centro tuvo aumentos del 200% y la Calle 22 en el borde sur aumentó 117%.

Para tener una idea de lo que valorizaron las calles peatonales se presenta el Cuadro 2. El mayor valor lo recibió la Carrera 3 con el 552%, multiplicando por 6 el valor comercial que tenía en 2006, en gran parte por la influencia del Parque Los Novios. La Calle 19 entre carreras 3 y 5, también por influjo del Parque Los Novios aumento 248%. Las demás calles peatonales generaron un mayor valor del 150% a sus predios vecinos. Ninguna calle peatonal generó desvalorización como algunos críticos del proyecto anunciaron. Este es un fenómeno que se ha encontrado en muchas ciudades colombianas y latinoamericanas que peatonalizaron calles importantes en sus zonas céntricas: Medellín, Montería, Bogotá, Cartagena, Manizales, Chiquinquirá, Lima, Santiago, Córdoba, Buenos Aires, Rosario. No importa si es grande o pequeña, metrópoli o ciudad regional, la peatonalización de calles genera atractivo para el ciudadano, aumenta la seguridad y produce cambios de uso y valorización en los predios.

**Cuadro 2**  
**Variación de precios del suelo en el centro histórico de Santa Marta**

Vía Peatonal	Precio 2006	Precio 2011	Aumento
Peatonal Carrera 3	\$ 230 000	\$ 1 500 000	552%
Peatonal Carrera 4	\$ 620 000	\$ 1 500 000	142%
Peatonal Calle 19 de Cra. 3 a 5	\$ 230 000	\$ 800 000	248%
Peatonal Calle 19 de Cra 5 a 8	\$ 200 000	\$ 500 000	150%
Callejos del Correo	\$ 160 000	\$ 400 000	150%

La recuperación y peatonalización de las plazas también generó grandes aumentos en la valorización de los inmuebles. El mayor efecto se tuvo en el Parque Los Novios y en la Catedral con aumentos superiores al 500%. Las plazas de San Francisco y el Parque Bolívar generaron menor aumento (200%) porque ya sus valores estaban altos, pero de todas maneras es una cifra extraordinaria. El menor impacto se tuvo en el parque San Miguel cerca del cementerio (100%).

Para mejor comparación se descuenta la inflación y se observa el aumento en valores constantes. En el Cuadro 3, presentamos los aumentos por zona de isoprecios o ZGH en valores corrientes y constantes, deflactados por el IPC del DANE que entre 2006 y 2011 tuvo una inflación del 26%. Las zonas que más crecieron fueron el Parque los Novios, sus alrededores, las carrera 2 y 3 y la zona de la Catedral. Sus aumentos en valores constantes están entre 300 y 400% descontada la inflación, lo cual es una valorización excepcional. El Malecón de la bahía, la zona financiera, la Avenida El Ferrocarril y la zona portuaria crecieron entre el 100 y 200% en valores constantes en estos cinco años, lo que constituye también una cifra muy alta si se compara con otras ciudades del país, incluso con Bogotá y Cartagena.

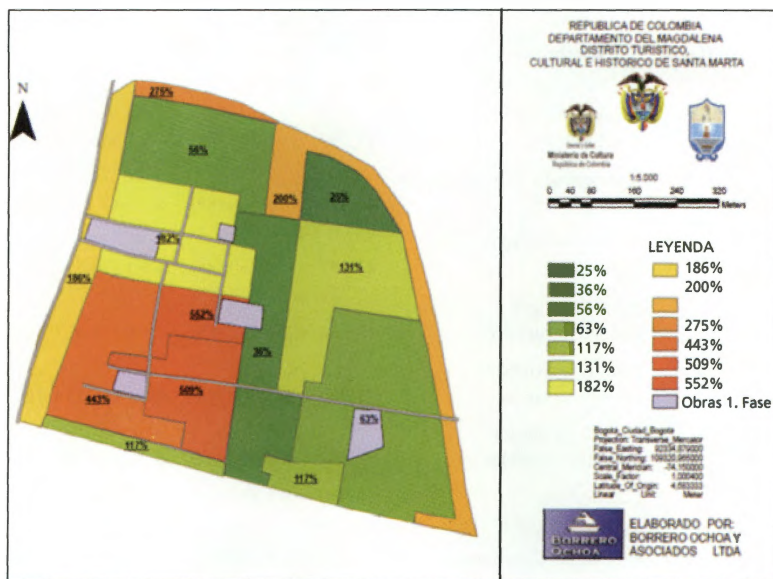
**Cuadro 3**  
**Incremento del suelo en valores constantes de 2006**

ZGH	Valores comerciales			Valores Constantes 2006		
	Valor 2006	Valor 2011	% Aumento en \$ Corrientes	2011	Variación Constante	Zona de Isoprecios
11:00 AM	\$ 460 000	\$ 1 000 000	217%	\$ 793 651	73%	Comercio Calle 22
11B	\$ 460 000	\$ 1 000 000	217%	\$ 793 651	73%	Comercio Calle 22 y Cra5
4	\$ 700 000	\$ 2 000 000	286%	\$ 1 587 302	127%	Malecón de la Bahía
18A	\$ 230 000	\$ 1 250 000	543%	\$ 992 063	331%	Cra 2 Juzgados y Hoteles
18B	\$ 230 000	\$ 1 400 000	609%	\$ 1 111 111	383%	Parque Los Novios
18C	\$ 230 000	\$ 1 500 000	652%	\$ 1 190 476	418%	Catedral
7	\$ 620 000	\$ 1 750 000	282%	\$ 1 388 889	124%	Zona Financiera
23A	\$ 160 000	\$ 250 000	156%	\$ 198 413	24%	Alto Impacto
23B	\$ 160 000	\$ 600 000	375%	\$ 476 190	198%	Zona Portuaria
20Y 17	\$ 200 000	\$ 600 000	300%	\$ 476 190	138%	Avenida Ferrocarril
	\$ 240 000	\$ 600 000	250%	\$ 476 190	98%	
19A	\$ 216 000	\$ 500 000	231%	\$ 396 825	84%	Residencial
19B	\$ 216 000	\$ 600 000	278%	\$ 476 190	120%	Av. Ferrocarril Ferreterías
1	\$ 1 100 000	\$ 1 500 000	136%	\$ 1 190 476	8%	Comercio Carrera 5
20A	\$ 200 000	\$ 325 000	163%	\$ 257 937	29%	Cementerio Residencial
20B	\$ 200 000	\$ 600 000	300%	\$ 476 190	138%	Av. Ferrocarril
23C	\$ 160 000	\$ 200 000	125%	\$ 158 730	-1%	Chatarrerías, Mecánica
23D	\$ 160 000	\$ 600 000	375%	\$ 476 190	198%	Ferreterías AV FCC

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.



Gráfico 2  
% de incremento de valor m<sup>2</sup> de terreno



Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

### Dato total y comparación con zonas testigo

A partir de las cifras del Cuadro 1 se analiza para el año 2006 un valor total comercial del suelo estimado de acuerdo con los estudios del IGAC para el centro histórico igual a \$168 791 millones de pesos, esta cifra no incluye construcciones. Con los nuevos datos obtenidos para el año 2011 presentados en el mapa de isoprecios del Grafico 2, teniendo en cuenta el área que cada ZGH representa con la ayuda del programa ARCGIS, podemos estimar para las 46,6 hectáreas útiles prediales del centro histórico un valor de \$439 554 millones de pesos, lo que representa un aumento promedio ponderado del 160%, es decir, casi se triplicó en los cinco años (ver Cuadro 5). Si deflactamos esta cifra por el IPC (índice de inflación del DANE), obtenemos un valor constante

**Cuadro 5**  
**Valor comercial del suelo de Santa Marta por zonas en 2011**

ZHG	Nombre de ZGH	Área Polígono M <sup>2</sup>	Precio M <sup>2</sup> Comercial Lonja 2011	Valor Comercial 2011
23C	Chatarrerías - Mecánica - Muebles	17,799	\$ 200 000	\$ 3 559 797 269
19A	Residencial - Comercio vecinal	46,874	\$ 500 000	\$ 2 343 708 8791
23A	Zonas al servicio de alto impacto	42,281	\$ 250 000	\$ 10 570 223 162
23B	Zona financiera - Comercio turístico	48,364	\$ 1 750 000	\$ 8 437 527 743
18B	Parque de Los Novios - Comercio turístico	31,962	\$ 1 400 000	\$ 44 746 514 915
18A	Calle 2 - Tribunal - Juzgados - Hoteles	44,851	\$ 1 250 000	\$ 56 063 533 675
18C	Catedral	16,980	\$ 1 500 000	\$ 25 469 989 998
20, 17, 23D	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual	35,276	\$ 600 000	\$ 21 165 753 480
23B	Zona portuaria	7,820	\$ 600 000	\$ 4 691 726 770
4	Malecón de la bahía	24,316	\$ 200 000	\$ 48 631 290 046
11A	Comercio calle 22	9,992	\$ 1 000 000	\$ 9 992 133 604
1	Corredor comercial Carrera 5	45,919	\$ 1 500 000	\$ 68 878 720 110
11B	Comercio Calle 22 y Carrera 5	10,526	\$ 1 000 000	\$ 10 526 062 915
20A	Cementerio - Residencial - Comercio vecinal	83,645	\$ 325 000	\$ 27 184 492 478
		466,604		\$ 439 554 854 957

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

en pesos de 2006 de \$348 853 millones y un aumento del 107%, lo que significa que se duplicó en pesos constantes. Esto colocaría a Santa Marta como la ciudad que mayor valorización tuvo. Sin embargo,

podría argumentarse que este aumento se debió al ciclo inmobiliario que tuvo Santa Marta como todas las ciudades del país en la primera década del siglo XXI, y más especialmente después de 2005. Para ello, hemos construido valores de zonas testigo que sirven de control para comparar los aumentos en el centro. Estas zonas testigo son barrios con buena ubicación en Santa Marta que nada tiene que ver con el centro histórico y, por tanto, reflejan netamente el ciclo inmobiliario de la ciudad. Los datos que se presentan en el Cuadro 6 son tomados de los evaluadores de la Lonja de Santa Marta.

**Cuadro 6**  
Valores del suelo en zonas testigo de Santa Marta

Zona	Valores Corrientes		Aumento	Constantes	Aumento
	2006	2011	%	2011	%
Carrefour	\$ 150 000	\$ 250 000	67%	\$ 198 413	32%
Plaza Mercado	\$ 380 000	\$ 500 000	32%	\$ 396 825	4%
Barrio Obrero	\$ 60 000	\$ 90 000	50%	\$ 71 429	19%
El Prado	\$ 250 000	\$ 350 000	40%	\$ 277 778	11%
Bavaria	\$ 300 000	\$ 400 000	33%	\$ 317 460	6%
Bello Horizonte	\$ 600 000	\$ 1 500 000	150%	\$ 1 190 476	98%
Rodadero	\$ 400 000	\$ 800 000	100%	\$ 634 921	59%

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

Puede verse en el Cuadro 6 que los aumentos en zonas testigo de la ciudad, áreas urbanas, en pesos corrientes están entre el 30 y 60% en valores corrientes y menos del 30% en valores constantes. Es un dato muy inferior al aumento que encontramos para el centro histórico. La zona que más creció fue Bello Horizonte (zona turística y hotelera) que tuvo aumento del 150% en corrientes y del 98% en constantes, un dato similar al promedio ponderado del centro histórico, pero inferior al aumento de las zonas que más crecieron como la Catedral, el Malecón, la zona hotelera, el Parque de Los Novios y calles peatonales.

Por tanto, se puede concluir que estas obras generaron gran valorización en el centro histórico de Santa Marta, superando a cualquier otro sitio, incluso a la mejor zona turística de Santa Marta. A esto contribuyó la bonanza del ciclo inmobiliario. Sin embargo, al comparar con las zonas testigo de la ciudad, podemos inferir que mientras el ciclo inmobiliario generó valores máximos entre el 20 y 30% en precios constantes, en el centro histórico el promedio aumentó tres veces más, el 107% en valores constantes; pero hubo zonas que aumentaron entre el 200 y 400% en valores constantes como se demostró en el cuadro 3, por acción de los proyectos de renovación y recuperación del centro.

Se puede concluir que la renovación del centro histórico en Santa Marta ha generado un proceso especulativo que por ahora es heterogéneo. Algunos de los propietarios piden por su inmueble lo que vale según los expertos en finca raíz, pero un porcentaje importante (50%) pide cifras muy por encima de lo que el mercado está dispuesto a pagar. Es normal que estas situaciones se presenten luego de un proceso de renovación y obras intervenidas por el Estado. Es necesario dejar pasar uno o dos años para que el mercado busque su equilibrio y los valores sean comparables. Por el momento, podemos afirmar que las obras del PEMP han desatado la especulación inmobiliaria en el centro histórico de Santa Marta. No obstante, también podríamos afirmar que el mercado está pagando un tercer componente<sup>7</sup> o premio por tratarse de inmuebles de valor patrimonial o arquitectónico. En este caso lo denominamos “factor cultural o histórico” y se convierte en casas con un valor intangible que se adiciona al valor físico del lote más la construcción.

Estos valores intangibles se encuentran en los centros históricos de Bogotá y Cartagena pagando en muchos casos el doble de lo que cuesta el lote más la construcción; por ejemplo, es normal en Cartagena encontrar que se pague \$10 millones de pesos por m<sup>2</sup> en una construcción restaurada. Si se hace el análisis de costos se encontrará que entre el lote y la construcción el valor no va más de \$5 millones de pesos por m<sup>2</sup>. Se considera como intangible del sector amurallado, de la construc-

<sup>7</sup> Se denomina tercer componente, ya que el primer y segundo componentes son el lote y la edificación (Borrero, 2008).

ción antigua o factor cultural ese 100% adicional que el mercado paga. Casos similares aunque no con tal intensidad, se encuentran en Santa Fe de Antioquia, Villa de Leyva y Barichara.

### El centro de Montería.

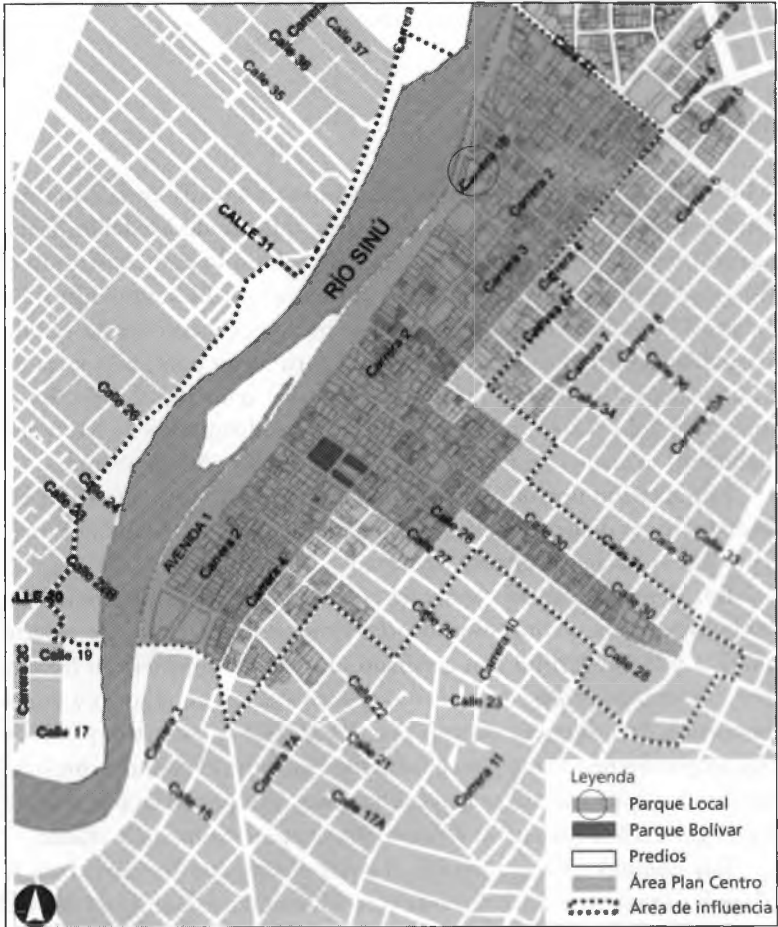
Montería es una ciudad de 300 mil habitantes situada en la costa Atlántica al norte del país, a 700 kilómetros al norte de Medellín. Tiene un área urbana de 4 mil hectáreas de las cuales solo está construido el 50% (su perímetro de servicios es muy amplio). El centro histórico ocupa 77 hectáreas. Como en todas las ciudades, el centro se ha venido despoblando. En el año 1950, la tercera parte de la población vivía en el centro; para 1970, esta proporción se había reducido al 15%. En el año 2005, solo 1 200 residentes de los 300 mil habitantes de Montería habitaban el centro. Se perdió el 85% de su población en 35 años.

La población flotante, es decir, que viaja todos los días a trabajar, estudiar o hacer diligencias en el centro, fue calculada en 70 mil personas, pero por la noche solamente duermen 1 200.

Esta despoblación del centro, así como los problemas de vendedores ambulantes, tráfico congestionado, deterioro ambiental, falta de espacio público y la inseguridad han generado un proceso de deterioro físico y, por lo tanto, deterioro económico o desvalorización en el suelo y en los inmuebles. Para recuperar el centro, en el año 2008 se contrató un Plan de Recuperación financiado por el Gobierno Nacional. El consultor fue Julio Gómez Sandoval y de sus propuestas hacemos un resumen en este artículo. En el gráfico 3 se presenta la delimitación del plan centro en la ciudad.

Los consultores encontraron el gran efecto que ha tenido en la Avenida Primera y en los inmuebles adyacentes la construcción del Malecón del río Sinú entre los años 2005 a 2007. Se presenta a continuación una ilustración gráfica del espacio público generado entre la Avenida Primera y el río Sinú, con un parque lineal que atrae a todos los visitantes del centro y que se convierte durante los fines de semana en el sitio de esparcimiento para los habitantes de la ciudad.

Gráfico 3  
Delimitación del Centro de Montería



Fuente: Julio Gómez Sandoval

Fotografía 1 y 2  
Malecón del Sinú



Fuente: Julio Gómez

Este parque lineal que ocupa cerca de 2 kilómetros y está siendo ampliado hacia el norte hasta llegar a 4 kilómetros, es un ejemplo interesante de cómo una ciudad que le había dado la espalda al río que la vio nacer, ahora lo convierte en su eje de recuperación ambiental y patrimonial. La construcción de este espacio público, su sostenimiento y atracción de visitantes ha generado una demanda por los inmuebles vecinos y por la construcción de edificios de apartamentos con vista hacia el río y hacia el malecón (ver Fotografía 1 y 2).

Las obras fueron inauguradas en 2007. Para el año 2008, se encontraron precios un 50% más altos sobre la Carrera 1 inmediata al Malecón. Los valores han continuado subiendo sobre esta vía de tal manera que para el año 2011, ya están tan altos como las mejores zonas del centro que se sitúan sobre la Carrera 2 y 3, áreas comerciales y bancarias. Podemos estimar que las obras del Malecón generaron un aumento entre el 100 y 150% de los precios del suelo en los tres años siguientes a su construcción.

Montería es otra ciudad que presentamos en este documento como un ejercicio *ex post* ya que podemos medir el impacto en los valores inmobiliarios de las intervenciones propuestas y ejecutadas. La recupe-

ración de los inmuebles y de los precios del suelo continuará en todas las zonas del centro debido a los proyectos que ha iniciado la Alcaldía para recuperar su zona central siguiendo el estudio del consultor mencionado atrás.

En el año 2011 se hizo un sondeo sobre los resultados de este proceso de recuperación y se encontró que varios promotores estaban proponiendo proyectos inmobiliarios de vivienda y comercio en el área central, específicamente sobre la Carrera 1 que da hacia el río Sinú y su Malecón.

Se considera que la experiencia tenida en Montería alrededor del Malecón del Río Sinú y la recuperación en las vías comerciales han mejorado los precios de los inmuebles en el centro y tienden a generar una repoblación del centro. Es conveniente hacer un seguimiento a estos proyectos y a sus resultados en el precio del suelo y de los inmuebles, ya que la recuperación física urbanística y arquitectónica del centro está generando una recuperación económica que genera valorización.

En las zonas centrales de varias ciudades colombianas han intervenido sus plazas, parques y calles, generando peatonalización en varias de sus calles centrales. En muchos casos se trata de una ampliación de los andenes y reducción a un solo carril los vehículos. Esta medida ha tenido en casi todas las ciudades una oposición de los residentes, pero especialmente de los comerciantes que consideran tendrían un perjuicio en las ventas porque no se puede acceder en automóvil o porque no se puede parquear en la calle al frente de sus negocios.

El caso más reciente que se puede documentar es el de Santa Marta que en su centro histórico tuvo importantes intervenciones para peatonalizar totalmente varias calles generando una gran valorización en locales y residencias por el aumento de tráfico peatonal, turistas y población consumidora. Este incremento que oscila entre el 150% y 550% en los cinco años nos permite establecer la siguiente valorización anual y su proyección a los primeros tres años. El efecto valorización en Santa Marta de la peatonalización oscila entre el 70 y 200% para los tres años siguientes a la intervención (ver Cuadro 8).



**Cuadro 8**  
**Valorización generada por peatonales en Santa Marta**

	Annual	3 años
Valorización baja	20,10%	73,20%
Valorización media	28,30%	111%
Valorización alta	45,50%	208%

Fuente: Cálculos del autor.

Podría pensarse que Santa Marta y Cartagena por ser ciudades de gran atractivo turístico generan una gran valorización en los centros históricos y, por lo tanto, en la peatonalización de sus calles. Aunque no se ha hecho un estudio estadístico representativo haciendo un seguimiento similar al de Santa Marta, podemos obtener una información parcial de algunas calles peatonalizadas en las zonas centrales en ciudades colombianas.

### Valorización del suelo en zonas centrales por peatonalización de vías

Los proyectos de intervención del centro en Buga se refieren a plazas, parques y peatonalización de calles. Es necesario examinar lo que aconteció con similares intervenciones en otras ciudades (investigación *ex post*) para poder anticipar en las nuevas ciudades lo que podría acontecer (investigación *ex ante*). Un seguimiento como el que describimos en Santa Marta no se ha hecho con las intervenciones de otras ciudades. Para esta investigación se utilizó las estadísticas de su banco de datos, estudios de las Lonjas de Propiedad Raíz del país, y consultas con evaluadores, inmobiliarios y consultores de los PEMP de varias ciudades.

Presentamos a continuación los principales resultados por ciudad:

- **Medellín:** esta ciudad tiene gran historial en peatonalización desde los años setenta del siglo XX. Se recuerda la Calle Junín, el pasaje

Maracaibo, y otros espacios peatonales comerciales. Con motivo de la construcción del Metro inaugurado en 1995 se planteó la peatonalización de algunas vías. Recientemente se hizo la peatonalización de la calle Carabobo en los años 2009 y 2010, la cual de acuerdo con datos de evaluadores en Medellín generó un incremento de precios del suelo del 50%.

- **Chiquinquirá:** hacia el año 2005 se peatonalizaron tres cuadras que unen los dos parques principales (parque Julio Flórez comercial y parque de la Basílica). Según información de los evaluadores, generó un efecto valorización del 50% en solo dos años siguientes
- **Pamplona:** la semipeatonalización de la Calle Real generó incremento del 40% en solo un año. Ver más adelante el capítulo de Pamplona.
- **Manizales:** la semipeatonalización de la Carrera 23 a finales del siglo XX generó aumento de precios de locales y del suelo. La carrera 22 y 23 tenían el mismo precio antes de esta intervención. Hoy existe una diferencia entre el 30 y 50% según la zona a favor de la carrera 23 que se peatonalizó
- **Armenia:** peatonalización de la calle comercial Carrera 14 entre Calles 21 y 13, desde el centro hasta la Avenida Bolívar (vehicular). Se denomina Centro Comercial de Cielos Abiertos. Fue planteado por el FOREC para la reconstrucción de la zona central después del terremoto de Armenia en 1999. Según datos de evaluadores y arquitectos generó valorización del suelo superior al 50% en los siguientes tres años. Hoy es una zona altamente valorizada y buscada por las mejores marcas del comercio y los negocios.
- **Bogotá:** ampliación de los andenes en la Carrera 15 entre Calle 72 y 100. Se hizo en el año 2002 durante la Alcaldía de Enrique Peñalosa y tuvo gran oposición de los comerciantes. Diez años después no se consigue un local desocupado para arrendar o vender. Hay demanda por lotes para construcción de edificios de oficinas. El valor de la Carrera 15 antes de la intervención era sustancialmente inferior a la Carrera 11 (vehicular) y a las vías cercanas (Calle 90, 92 y 94). Para el año 2012, los valores de la Carrera 15 están muy cercanos a las zonas comparables. Se puede estimar que su incremento

- comparativo fue del 30% superior a las zonas testigo.
- Calle 85, semipeatonalización e intervención. Mientras las demás zonas testigo de la Carrera 11 aumentaron entre 2008 y 2011 entre el 40 y 50%, esta calle aumentó 75%.
  - Peatonalización de la Carrera 7 entre Calles 19 y 26. Actualmente, está en experimentación, pero se espera dejarla definitiva y hacer intervención de espacio público. Solo con eliminar los vehículos ya se experimenta en el primer semestre de 2012 un aumento en la demanda por locales comerciales. Se espera valorización superior a otras zonas del centro.
  - **Montería:** paseo del Malecón del Sinú. Intervención peatonal, parque lineal y ecológico realizada en 2006 y 2007. Generó valorización importante en los locales comerciales y viviendas del frente en longitud de 2 kilómetros. La ciudadanía demanda la continuación de este malecón y paseo peatonal hacia el norte para generar valorización a otras zonas de la ciudad.
  - **Cúcuta:** la peatonalización y el malecón del río Pamplonita en los años noventa generó gran demanda por locales comerciales y valorización del suelo vecino. No hay estadísticas.

No se conoce de una intervención de espacio público, peatonalización, malecón o plaza que haya generado desvalorización en ciudad colombiana. Por el contrario, se puede estimar que la valorización oscila desde un mínimo del 30% hasta un máximo del 200%. A partir de esto, y de las estadísticas se hizo la proyección de expectativas de valorización de las intervenciones en plazas y calles peatonales en Buga y Pamplona. Se podría aplicar el mismo ejercicio en otras ciudades.

## Plazas y parques

La recuperación y peatonalización de las plazas en Santa Marta también generaron aumentos grandes en la valorización de los inmuebles. El mayor efecto se tuvo en el parque Los Novios y en la Catedral con

aumentos superiores al 500%. Las plazas de San Francisco y el parque Bolívar generaron menor aumento (200%) porque ya sus valores estaban altos, pero de todas maneras es una cifra extraordinaria. El menor impacto se tuvo en el parque San Miguel cerca del cementerio (100%). Estos datos corresponden al período 2006 a 2011.

Hay muchas experiencias del efecto valorización generado por parques. El caso más emblemático en Bogotá es el parque de la 93. Antes de su intervención en la década de los noventa sus valores eran similares al barrio del Chicó. Hoy duplica los valores del barrio en las manzanas vecinas. De igual manera, la peatonalización de la ZONA T, la mejor zona gastronómica en Bogotá, a finales de los años noventa generó un proceso especulativo sin precedentes. Hoy supera los precios del parque 93 y es la tierra más costosa de todo Bogotá.

Hay muchos otros casos que podemos mencionar: Parque Tercer Milenio en San Victorino (Bogotá), Plaza de la Alpujarra y de los Pies Descalzos (Medellín), Plaza de la Cultura en Ciudad Victoria (Pereira), parque de San Pío (Bucaramanga), Plaza de la Aduana (Barranquilla), Parque de la Leyenda Vallenata (Valledupar). No mencionamos las plazas del Centro Amurallado de Cartagena porque es conocido el valor generado al suelo y locales vecinos. No se conoce una intervención de un parque o plaza pública que haya generado desvalorización.

### **Buga: precios del suelo en el centro histórico**

Buga es una ciudad con 99 893 habitantes en el casco urbano según el censo DANE de 2005. En el anterior censo de 1993, Buga tenía 94 840 habitantes, lo que da una tasa de crecimiento poblacional de 0,444% anual. Este aumento es muy bajo si se compara con el incremento anual del Valle de Cali o del país. Esto se debe a que Buga tiene emigración de habitantes hacia Cali o hacia otras zonas del país.

Buga es una ciudad que vive del comercio y los servicios, tiene muy poca industria; su base económica depende del sector agropecuario y la industria azucarera del departamento del Valle. No obstante, no tiene

tanta incidencia como la ciudad de Tulúa que depende más del sector agroindustrial. Gracias a la Basílica del Milagroso, la ciudad de Buga se convierte en polo de atracción turística para el suroccidente colombiano. Desde el eje cafetero hasta Popayán, Buga es un santuario de peregrinaje que genera especialmente los fines de semana una población flotante que demanda servicios en la ciudad. La calle peatonal frente a la Basílica es una muestra de los servicios que demandan los habitantes y visitantes de la ciudad durante todo el año.

Durante el año 2011, se hicieron los estudios y se aprobó el PEMP de Buga realizado por la Universidad del Valle. Estos permitieron definir unos proyectos iniciales que se encuentran en fase de diseño arquitectónico y urbanístico por parte de las consultoras Ana Lucía Echeverri y María Paula Vallejo, quienes proporcionaron información preliminar, planos y *renders* para conocer lo que se va a desarrollar. La fase de ejecución se hará a partir del 2013. Las obras de la etapa inicial tienen un costo aproximado de 4 500 millones de pesos y serán financiadas por el BID y el Ministerio de Cultura. El centro histórico de Buga ocupa un área de 54,8 hectáreas, y consta de 1 987 predios aproximadamente en 87 manzanas.

Las obras de recuperación del centro se dirigen a dos nuevas calles peatonales y un parque en la ribera del río frente al Hotel Guadalajara (ver Mapa 1). El proyecto propone relacionar los dos tipos de espacio público que existen actualmente en la ciudad de manera que el patrimonio sea habitable: los espacios de flujos (calles, avenidas y demás conexiones, nodos o fronteras que unen partes de la ciudad como la Calle 6 o la Carrera 13) y los espacios de los lugares, que son aquellos puntos de la ciudad que generan una forma de sociabilidad particular (Parque Cabal, Parque Simón Bolívar, Río Guadalajara).

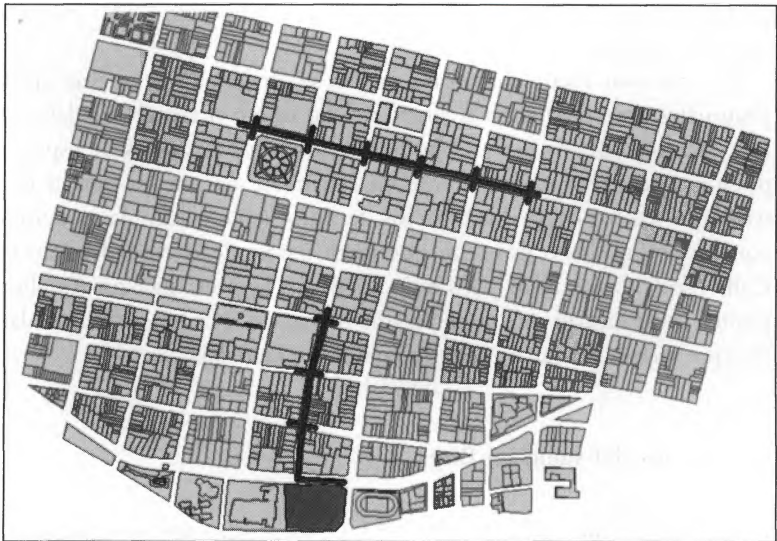
## Los precios del suelo en Buga

Durante el primer semestre de 2012, el autor hizo una investigación para el BID y el Ministerio de Cultura sobre los precios del suelo en

el centro histórico y el efecto valorización que tendrían las obras de recuperación del centro. El objetivo fue “investigar los precios actuales de los inmuebles en el área de incidencia y estimar la valorización esperada como resultado del proyecto de recuperación de área central de Guadalajara de Buga a ser ejecutado. Se debe determinar el valor por m<sup>2</sup> antes de las obras y establecer parámetros para estimar su valor después de la ejecución de las obras”.

La investigación de Buga es un modelo *ex ante*, es decir, determina los precios del suelo antes de la intervención y de las obras de recuperación del centro. El efecto valorización se proyecta a partir de metodologías allí definidas y del efecto *ex post* de otros centros históricos. Una vez realizadas las obras de recuperación, se hará un nuevo estudio de los precios del suelo y de los inmuebles para comparar con el estudio *ex ante* y la valorización proyectada. Teniendo en cuenta que uno de los

Mapa 1  
Obras de recuperación del centro de Buga



objetivos principales es hallar el valor de terreno libre de construcción, se toman las ofertas de predios con información de área de terreno para aplicar el método de sustracción.

### *Método de sustracción*

Este método consiste en que al valor total del inmueble negociado se descuenta el posible valor de la construcción (este valor se calcula por método de reposición como nuevo depreciado y se aplica a cada oferta según las especificaciones suministradas por el ofertante) para obtener así valores de terreno netos comparables. Dicho método se aplica a cada una de las ofertas de casas en venta con información de área de terreno encontradas en el estudio de mercado del presente documento, obteniendo los resultados de la siguiente tabla. Normalmente, se aplica la edad real del inmueble, pero para las edificaciones coloniales o antiguas con más de 100 años se aplica la “edad aparente”, teniendo en cuenta la última restauración o remodelación, o empleando estimaciones para la vida útil de la construcción antes de efectuar la próxima restauración sustancial. De esa manera, la vida útil se calcula teniendo en cuenta la vida remanente de la construcción considerando el estado actual del inmueble. El indicador “clase” se refiere a la calificación de Heidecke en el estado de conservación de la construcción, siendo factor 1,0 una edificación nueva y factor 5,0 una edificación para demoler.

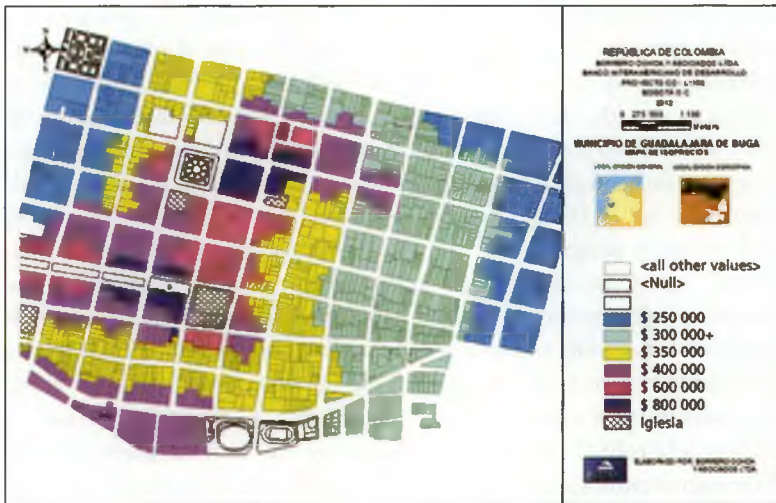
Así, teniendo en cuenta los valores de terreno por zonas, y contando con la asesoría de un evaluador experto del municipio, se determinó el siguiente mapa de isoprecios del suelo para la zona central de Buga (ver Mapa 2).

Se evidencian rangos de valor según actividades económicas, por lo cual el valor más alto de \$ 800 000/m<sup>2</sup> <sup>8</sup> se encuentra en los corre-

8 Para efectos de comparación internacional en el año 2012 un dólar = 1 800 pesos colombianos.

dores comerciales cerca a la alcaldía municipal y frente a la Basílica. Los corredores comerciales secundarios o paralelos a los principales, cuentan con el siguiente rango de valor, el cual es de \$ 600 000 m<sup>2</sup> y \$ 400 000 por m<sup>2</sup>, según la intensidad económica. Los usos mixtos con predominancia del uso residencial obtienen un valor de \$ 350 000 m<sup>2</sup> a \$ 300 000 por m<sup>2</sup>. El uso netamente residencial de características constructivas medias cuenta con un valor de \$ 250 000 m<sup>2</sup>.

Mapa 2  
Isoprecios del suelo para la zona central de Buga.



Fuente: Cartografía municipal. Estudio del BID, programa de revitalización de centros históricos. Análisis económico y social de proyectos de espacio público: Buga y Pamplona. Consultor: Ec. Oscar Borrero Ochoa. Junio de 2012.

### *Valorización esperada en Buga*

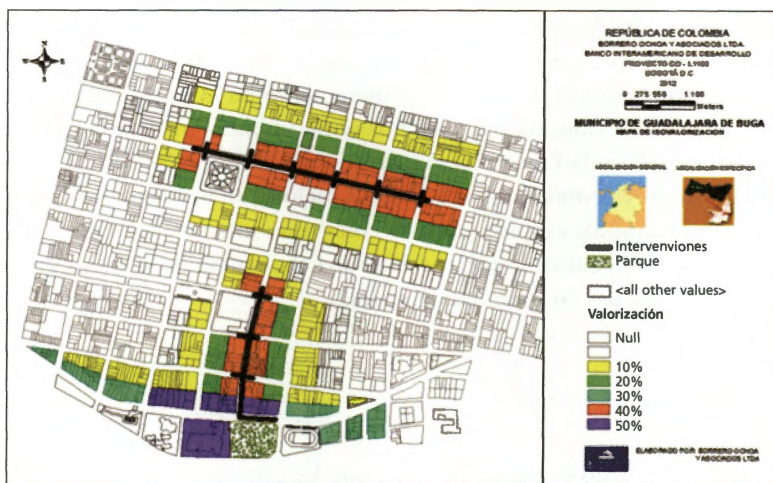
En la consultoría mencionada para el BID se hicieron análisis sobre el efecto de valorización que podrían tener las obras de recuperación del centro. Se calculó el efecto sobre los bienes inmuebles y sobre el suelo en la zona central, el incremento en el impuesto predial y la posible



captación de plusvalía por parte del municipio mediante instrumentos tributarios previstos en la ley. Estos ingresos económicos se compararon con el costo de inversión y su mantenimiento, generando una rentabilidad económica (TIR) y un Valor Presente Neto del flujo para justificar la inversión. Los resultados son muy recientes y están siendo evaluados por el BID y el Ministerio de Cultura para proceder a su divulgación.

Para conocer la metodología, ilustramos al lector sobre el posible efecto de valorización que tendrían las obras del centro en Buga. Con el fin de determinar la valorización generada por los tres proyectos citados anteriormente, se establecen las áreas de influencia por cada uno de dichos proyectos, teniendo en cuenta experiencias ya mencionadas en otras ciudades, en las cuales se evidenció que la zona de influencia en las calles afecta no solo los predios con frente sobre la intervención, sino que produce un efecto reflejo que afecta toda la manzana colindante a la obra y el frente de la manzana siguiente. De esta manera, se establecen

Mapa 3  
Buga, valorización esperada por los proyectos del PEMP.



Fuente: Cartografía municipal. Estudio del BID, programa de revitalización de Centros Históricos. Análisis económico y social de proyectos de espacio público: Buga y Pamplona. Consultor: Ec. Oscar Borrero Ochoa. Junio de 2012.

zonas de isovalorización, dependiendo de la ubicación de los predios con respecto a la intervención. A continuación se definen rangos de 40% para los predios con frente sobre la vía intervenida, 20% para los predios al respaldo de la manzana afectada y 10% para los predios con frente posterior a la manzana colindante. Así, con la información cartográfica, se produce el siguiente plano de isovalorización (ver Mapa 3).

De acuerdo con el estudio para Buga se espera que la recuperación del parque del río Guadalajara y la intervención en vías con semipeatonalización generen una valorización de los inmuebles superior al costo de la intervención. Por cada peso invertido en obras del espacio público se espera una valorización igual a tres veces este valor. Hay un efecto positivo en el comercio, negocios, turismo y aumento en la generación del empleo. La valoración económica otorga una tasa alta de rentabilidad de la inversión. Los beneficios no solamente son la valorización de los inmuebles y la recuperación del espacio público, sino también mejoramiento de locales comerciales, el aumento en las ventas, el turismo y la generación de empleo.

Con base en los estudios para el BID y el Ministerio de Cultura se demuestra que la sola valorización generada por pequeñas intervenciones en zona central permite recuperar el costo de la inversión en los tres años siguientes a través del incremento en el impuesto predial o mediante el cobro de plusvalía por obras públicas (reglamentada en la ley 388/97) o la Contribución de Valorización (ley 25 de 1921). El efecto social y económico a través de la mejoría en los negocios, turismo, generación de empleo, justifica con creces una inversión en la recuperación de centros históricos. Hay una alta rentabilidad económica de las inversiones en las zonas centrales.

## Conclusiones

Luego del trabajo se puede concluir que las experiencias colombianas en recuperación de zonas centrales, en particular los centros históricos de ciudades que a través de su PEMP proponen recuperar los in-

muebles y espacios con valor patrimonial, demuestran que generan un aumento en los precios del suelo y una valorización sustancial en los inmuebles del centro. Al interrumpir el deterioro físico de las edificaciones y plazas, se detiene el deterioro económico y se genera revalorización en los inmuebles.

La valorización y recuperación económica de la zona central, consecuencia de las intervenciones, atrae inversionistas para comprar y restaurar inmuebles que generalmente constituyen valioso patrimonio en estas ciudades. No se puede esperar a que el municipio financie o restaure los valiosos inmuebles deteriorados físicamente por el tiempo. Las intervenciones en el espacio público generan atractivo sobre el mercado y son los mismos propietarios o nuevos inversionistas quienes se sienten estimulados a recuperar estos inmuebles.

La valorización encontrada en algunas ciudades por los programas de recuperación del centro supera la valorización de las grandes ciudades del país. Es el caso de Santa Marta que con el programa de recuperación del centro presenta los mayores incrementos de precios del suelo, aun comparados con Bogotá, Cartagena y Medellín. Las experiencias *ex post*, es decir, la comparación de precios del suelo e inmuebles antes y después de la intervención, permiten determinar el efecto valorización generado por obras de recuperación en centros históricos. Estas experiencias sirven como parámetro para proyectar valorizaciones en otras ciudades que esperan hacer proyectos similares. Estos estudios denominados *ex ante* sirven para tomar decisiones de inversión por parte de las entidades públicas y el Ministerio de Cultura.

La recuperación de plazas, parques y la peatonalización de calles en las zonas centrales genera alta valorización en los inmuebles de las manzanas vecinas. Su área de influencia es amplia y genera un efecto demostración sobre las demás zonas del centro histórico de la ciudad. No es cierto que la peatonalización de una calle conduzca a pérdidas de valor o crisis de ventas en el comercio. Debido a este prejuicio no se han acometido acciones que benefician sustancialmente el patrimonio construido de varios centros urbanos.

Si se compara la inversión en recuperación de plazas y calles con los beneficios que se obtienen, en especial el efecto valorización, se concluye que existe una alta relación beneficio/costo en estas inversiones públicas. Si se añade además el mayor valor del impuesto predial que puede cobrar el municipio, los beneficios para el comercio, para el turismo y para el empleo, se puede afirmar que es alta la rentabilidad económica de las inversiones para recuperar áreas urbanas de los centros históricos.

## Bibliografía

- Borrero Óscar (2008). *Avalúo de Inmuebles y Garantías*. Bogotá: Bhandar.
- (2001). *Valoracion de patrimonio arquitectónico y cultural*. Edición *Lonja de Propiedad Raíz de Bogota*, VII Simposio Internacional de Avaluos. Bogotá.
- Borrero, Óscar (2002). *Avalúo de casas de conservación arquitectónica. Memorias del VIII Simposio internacional de avaluos*. Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- BID – Mincultura (2011). *Consultoria de Óscar Borrero Ochoa para evaluar la valorizacion generada por la renovación del Centro Histórico en Santa Marta*. Bogotá.
- (2012). *Consultoría de Óscar Borrero Ochoa para estimar los beneficios económicos generados por la recuperación de los centros históricos de Pamplona y Buga*. Bogotá.
- (2012). *Consultoría de Óscar Borrero Ochoa para estimar los beneficios económicos generados por la recuperación del centro histórico de Mompox*. Bogotá.
- Gómez Sandoval Julio. *Consultoría para el PEMP de San Gil (Mincultura)*. Bogotá.
- (2009). *Consultoría para el plan centro de Montería (FONADE)*. Bogota.
- Erba, Diego (2008). *Estudio sobre centros históricos en Latinoamerica*. Lincoln Institute of Land policy.

**Elitización de las centralidades:  
un balance socio-territorial**

# ¿A quién pertenece el centro histórico? Análisis sobre el proceso de reforma urbana del centro histórico de Santa Marta

---

Natalia Ospina\*

## Introducción

**H**oy día los centros históricos se están enfrentando a cambios relevantes tanto en su parte funcional como en su estructura social, debido a todo un movimiento de renovación urbana de las partes céntricas de las ciudades. Todo este movimiento genera tensión y conflicto por el espacio urbano, por quien lo conquista y a quien pertenece. Estas tensiones tienen que ver con las realidades socioeconómicas de la actualidad en donde los agentes inmobiliarios, los actores institucionales, y hasta los agentes turísticos, han entrado a negociar el espacio urbano con los habitantes tradicionales; estas negociaciones se dan precisamente en los espacios céntricos, los cuales son los depositarios de una parte importante de la memoria urbana de la sociedad, y son testigos de los cambios propios de las dinámicas urbanas, que dejan una huella imborrable en sus calles, casas y parques.

Debido a la relevancia de los centros históricos, la planificación urbana está teniendo dificultades para generar proyectos que adapten los paisajes del pasado a las necesidades del presente y que logren servir de puente a estas luchas por el espacio urbano, en donde todos los actores

---

\* Antropóloga. Especialista en Docencia Universitaria. Magíster en Planificación urbana-regional de la Universidad del Buenos Aires. Actualmente se desempeña como docente-investigadora en la Universidad del Magdalena.

involucrados en el proceso se complazcan con su espacio renovado, y lo impriman de significados; y donde la protección y recuperación del patrimonio histórico-urbano puedan negociar la tensión existente entre las realidades físicas estáticas y unas realidades socioeconómicas cambiantes.

El tema de la recuperación y la revitalización de los centros históricos es una política mundial y de muchas administraciones locales y regionales, debido a la degradación que han sufrido muchos centros urbanos por el abandono y las actividades intensivas de tercerización, que han generado alta contaminación ambiental en el espacio céntrico, la destrucción de casonas de arquitectura colonial o republicana, y la pérdida de la esencia de barrio céntrico contenedor de historia y simbología, dando paso a la mendicidad, prostitución y drogadicción en las calles del centro.

Sin embargo, aunque la necesidad de recuperar el espacio céntrico está clara, existen muchos debates en la manera en que esta se debe llevar a cabo, debido a que se han generados problemas como los identificados por Manuel Castells en 1997 en algunas ciudades europeas y latinoamericanas, en donde las renovaciones dieron paso a un proceso que ha venido a denominarse gentrificación<sup>1</sup> que en español podríamos llamar aburguesamiento, elitización o aristocratización de los espacios urbanos (Castells 1997, Barretto 2007).

El problema consiste en que los habitantes tradicionales de los edificios viejos e históricos, principales razones de la vitalidad de los centros históricos de las ciudades, son habitualmente expulsados por el mercado inmobiliario apoyado generalmente por las políticas públicas y un cuestionable discurso en torno a la conservación patrimonial y al turismo, produciendo un cambio en la trama urbana y social del centro histórico.

1 El concepto gentrificación será ampliamente desarrollado en el capítulo siguiente; sin embargo, como preámbulo se puede decir que el concepto está referido a la reocupación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación forzada, por los mecanismos de mercado y/o el precio del suelo urbano. El fenómeno está asociado a procesos como la rehabilitación urbana, reconversión urbana, recalificación urbanística, revalorización del precio del suelo, variación en el régimen de propiedad, segregación socio-espacial, todos estos como políticas de planificación urbana sobre suelos que han sufrido degradación urbana (Checa-Artasu; 2010).

Por un lado, están todos esos imaginarios y representaciones que los promotores urbanos construyen sobre los espacios, en donde se exaltan determinados íconos distinguibles volviéndolos fáciles de mercantilizar. Los agentes inmobiliarios tienen otra perspectiva: a partir de la recuperación de plusvalías urbanas impulsan proyectos de renovación urbana y planificación urbanística que promueven el “conservacionismo” de los lugares. Estos proyectos de cualquier modo impulsan estrategias de expulsión de las clases subalternas, hasta llegar a la segregación socio-espacial. Además, está la discusión sobre la preservación del patrimonio en donde tanto los espacios como los edificios debe ser restaurados según lo vivido en otras épocas, con la voluntad de perennidad, por eso se restaura primero los sectores más emblemáticos (en gran parte administrativos y religiosos), dejando de lado los sectores difíciles por razones sociales.

Está claro que se debe analizar el tema de la reconstrucción o rehabilitación del centro histórico, pero ¿de qué manera? ¿Se debe privilegiar la construcción de enclaves exclusivos, esos “nuevos” espacios centrales construidos completamente sobre un modelo imaginario de centro?, o ¿se debe reconstruir a partir de la autenticidad, es decir, desde “el rescate” de los edificios y la esencia del centro? ¿Quién tiene la decisión sobre este espacio? ¿Quiénes deciden estos criterios? Y, ¿a quién pertenece el centro? Por lo menos en lo que sí está claro este debate es que el modelo que se debe adoptar debe superar la expectativa de un ambiente urbano agradable, estético y cultural, al mismo tiempo que sea rentable económicamente y atractivo para toda clase de población.

Por todos estos debates, los procesos de revitalización o reconstrucción que han vivido los centros históricos de América Latina se han basado en criterios diferentes, en algunos casos siendo ejemplos exitosos y en otras ocasiones con resultados nefastos tanto para el espacio urbano como para los habitantes y visitantes.

Por esta razón, esta investigación se centra en el análisis del proyecto de recuperación del centro histórico de la ciudad del Caribe colombiano Santa Marta, proyecto denominado Plan Centro, el cual en su primera etapa intentó legitimar, con la aprobación de la ciudadanía,



los discursos sobre las ventajas de consolidar el centro histórico como destino turístico de talla internacional y centro portuario del Caribe, a través de la recuperación de plusvalías del suelo urbano. El proyecto se divide en varias etapas, una primera parte, 1998–2006 de consolidación del plan, en donde se vivió un proceso de expectativa y especulación inmobiliaria, y una segunda etapa, entre el 2006 al 2009, donde se llevó a cabo la reconstrucción propiamente dicha, con la reconstrucción de cuatro parques del centro histórico, peatonalización de calles, la construcción de una marina de yates y la instalación de hoteles, restaurantes y discotecas para atender la demanda un turismo de alto poder adquisitivo (Plan Centro, 1998–2006; Plan de Ordenamiento Territorial Santa Marta 1997–2012).

Sin embargo, la realización de estos proyectos se volvió problemática cuando por parte de la administración del *Plan Centro* se determinó la reubicación de los vendedores y el desalojo de los habitantes del centro a través de la compra paulatina y constante de las casas tradicionales. La queja mayor de los habitantes del centro histórico fue que el proyecto no contempló los significados y las historias de vida de estos actores, ni la historia urbana de los lugares sino que las desconoció a tal punto que la rehabilitación inmobiliaria y del suelo urbano hizo visible el fenómeno de desigualdad social en el centro histórico, trayendo un cambio en el sentido de los lugares: un despojo de la memoria colectiva urbana y un desarraigo de los habitantes hacia su centro histórico y urbano. Como bien señalaba Alberto Saldarriaga: “una ciudad bien construida no es solo aquella en la que sus espacios y edificios son duraderos y bellos; es aquella, cuyos espacios y edificios tienen sentido en la vida de sus ciudadanos” (Saldarriaga, 2000: 166). Pero si esto no es así, ¿qué sucederá en una ciudad donde sus espacios no son reconstruidos teniendo en cuenta las memorias colectivas urbanas de sus habitantes?

Para poder analizar esta realidad, se usaron varias técnicas de investigación, como trabajo de campo, observación participante y entrevistas semiestructuradas a los actores involucrados, además de un análisis del proyecto de reconstrucción del centro histórico de Santa Marta Plan Centro. Para el análisis del Plan Centro, se aplicó el procedimiento

metodológico de estudio del proyecto, el cual tiene como objeto considerar el lenguaje no como un producto o una realidad cerrada, sino como un ámbito en tensión y en movimiento, regulado por las funciones de su uso y por las estrategias de negociación de los interlocutores. También se llevó a cabo trabajo de campo y observación participante en las calles que comprende el centro histórico de la ciudad de Santa Marta, es decir, todo el perímetro de acción del proyecto Plan Centro. Las entrevistas semiestructuradas estuvieron dirigidas a los diferentes grupos de actores: funcionarios y administrativos que establecen las normas en la ciudad, agentes inmobiliarios y organizaciones económicas que apoyan el Plan Centro, trabajadores informales y formales del centro histórico, organizaciones vecinales del centro, habitantes de la ciudad en general, y turistas de la ciudad.

### Acerca del concepto de “gentrificación”

La gentrificación es un proceso de transformación urbana caracterizado por el cambio paulatino de habitantes tradicionales de un sector deteriorado, desplazado por residentes de mayor poder adquisitivo, al mismo tiempo que el sector se reforma y revaloriza; generalmente, estos espacios están ubicados en los centros históricos en donde son desalojadas las clases tradicionales para ser reemplazadas por habitantes de clases económicas más prestantes.

El uso por primera vez de la palabra *gentrificación* se la atribuye a la socióloga Ruth Glass, la cual en 1964 documentó la afluencia de personas ricas que reemplazaron a la clase media que habitaba en los barrios obreros de Londres, específicamente en el barrio de Islington, en donde la influencia de la revitalización urbana tuvo una gran incidencia, ya que los barrios obreros londinenses se transformaron de vecindarios de bajo valor adquisitivo a barrios de alto valor económico<sup>2</sup>.

---

2 Glass le atribuye este fenómeno a la etapa posindustrial iniciada con el declive del modelo socioeconómico industrial tradicional, y a un fenómeno netamente urbano, a pesar de que puedan existir procesos semejantes en otros ámbitos espaciales y temporales.

En 1978, el geógrafo David Ley presentó en su documento “Inner City Resurgence Units Societal Context” la teoría de que la gentrificación es consecuencia de la restructuración económica y demográfica del espacio urbano, ya que la renovación urbana como pavimentación de avenidas da lugar al aumento de los impuestos del suelo urbano favoreciendo a un grupo social específico. Esta teoría está basada en la demanda, en donde una “nueva” clase social demanda modificaciones sobre un sector deprimido. Otro enfoque conceptual basado en la oferta fue propuesto por el también geógrafo Neil Smith, el cual en 1979 plantea que la teoría de la gentrificación debía incluir la oferta como motor que impulsa los espacios *gentrificables*. Smith explica que la gentrificación tiene lugar dentro de la teoría del ciclo de vida de los espacios urbanos, en donde se evidencia tres fases: la fase de crecimiento, declive y revitalización.

Este término también fue trabajado por Manuel Castells (1997) quien analizó el caso de la renovación urbana de París en los años setenta y señaló que estas renovaciones privilegiaban una «reconquista urbana» por parte de un sector económico que a partir del cambio físico, funcional y simbólico hacían ocupación del suelo urbano. Sin embargo, en París, Castells pudo documentar la resistencia que se presentó por parte de los afectados de estas renovaciones urbanas, las cuales aunque causaron revuelo no constituyeron un éxito para los desplazados por la falta de organización y cohesión social.

Durante los años ochenta, el término gentrificación empezó a expandirse sin dejar de ser un término caótico, ya que cada vez más se involucró en el análisis a los actores sociales e institucionales, así como en el contexto económico, político y social donde se producía el fenómeno. En 1990, Michael Pacione aporta al debate de la gentrificación la delimitación del concepto, considerando que solo se pueden establecer como tal cuando se producen estos dos efectos: uno, la movilidad de habitantes, y dos, la rehabilitación y puesta en valor de zonas de bajo costo adquisitivo.

También Castells siguió contribuyendo al debate al considerar que las rehabilitaciones urbanas en los centros históricos están diseñadas

sobre todo para turistas globales, porque aunque el término gentrificación no implica de manera categórica el uso turístico, sí se ha demostrado que muchos de los lugares donde se presenta el fenómeno se basa en el turismo como excusa para la puesta en marcha de la rehabilitación urbana, que conlleva a la sustitución de personas que habitan o hacen uso de un espacio urbano.

En los últimos años, período del 2000 hasta la actualidad, el término gentrificación se ha seguido utilizando para significar la reocupación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante los mecanismos de mercado y del precio del suelo urbano. Sin embargo, esa variación de las clases económicas está asociada a la rehabilitación urbana apropiada por la nueva clase que se instala en él y que sirve para insertar una serie de mecanismos de rendimiento económico del espacio urbano central. Por esta razón, el fenómeno no se puede categorizar como “perverso”, sino que debe ser analizado de manera dinámica en el contexto donde se desarrolla debido a que hay experiencias en donde el fenómeno ha dado rendimiento tanto para la rehabilitación, la imagen de la ciudad y el beneficio de la economía urbana<sup>3</sup>.

En muchas ocasiones, este fenómeno suele ser promovido por las políticas locales, las cuales en su mayoría se divulgan como respuesta a los problemas inherentes a la degradación de áreas concretas de la ciudad. Según Smith, “la gentrificación se puede entender como un proceso de cambio en el que el tejido urbano existente es transformado, pero no necesariamente traumatizado” (Smith, 2012:97). Así, la gentrificación se convierte en la implementación de unas determinadas políticas públicas, asociadas a la gestión del espacio urbano y a las rentas y plusvalías urbanas que son las que posibilitan que las clases económicas tradicionales tengan necesidad de mudarse a otros lugares dando espacio para otro tipo de habitantes capaces de pagar la renta del suelo urbano rehabilitado.

---

3 Por esta razón, el término de gentrificación es complejo, y debe ser adaptado a las diversas circunstancias socioespaciales.

En el caso de la reforma urbana de la ciudad de Santa Marta (Colombia), se generó un proceso de gentrificación negativa ya que fue instaurada por los actores institucionales, alcaldes, gobernadores, agentes inmobiliarios, entre otros, los cuales establecieron la renovación de su centro histórico sin tener en cuenta la opinión, memorias urbanas y de vida de los habitantes del centro. Los discursos de renovación urbana se basaron en el turismo como opción para la reestructuración del centro de la ciudad, la cual dio paso al fenómeno de gentrificación acompañado hoy en día por la problemática de desigualdad social. Todo esto ha ocasionado la pérdida progresiva de los contenidos simbólicos del espacio céntrico de la ciudad de Santa Marta que por densidad histórica, complejidad social y por identificación ciudadana, eran extraordinariamente ricos en memorias y significados.

### Santa Marta, la magia de tenerlo todo<sup>4</sup>

La ciudad de Santa Marta cuenta con una población de 447 857 habitantes<sup>5</sup>, es la tercera ciudad más importante del Caribe Colombiano después de Cartagena y Barranquilla. Santa Marta es la segunda ciudad de mayor concentración de población desplazada después de Bogotá, la capital del país. Sus índices de desempleo superan el 57% del total de la población; del resto de la población empleada el 72% trabajan en empleos informales. El empleo informal crece en respuesta a la falta de alternativas de empleo de la ciudad tanto para los residentes como los que llegan día a día desplazados por diferentes causas. Esta situación se refleja en la informalización de los asentamientos urbanos y también

4 A comienzos del 2001, el Hotel Santamar dio a conocer la imagen de promoción de ese año, con el lema "Santa Marta: la magia de tenerlo todo", este hotel cinco estrellas ubicado en sector de Pozos Colorados, a las afueras de la ciudad, tenía por objeto mostrar que la ciudad tenía todo porque poseía un hotel como el Santamar. El lema tuvo mucha acogida tanto que en 2002 el Distrito apropió el eslogan para la promoción turística de la ciudad. El eslogan se mantiene hasta el día de hoy a través del *marketing* turístico de los agentes públicos y privados.

5 Datos del 2010 según el DANE: Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas Colombia.

en la invasión de los espacios públicos, andenes, calles y parques, para establecer lugares de ventas ambulantes, situación que se ve más marcada en el centro urbano de la ciudad.

Además de esto, según un estudio realizado por el Observatorio del Caribe Colombiano (Corso, 2000), Santa Marta tiene problemas de estructura espacial por procesos de expansión desorganizada, escenarios de desarrollo no urbanizables, bajo índice de espacio público por habitante —solo cuenta con un metro cuadrado por habitante—, débiles instrumentos de control y planificación para la solución de problemas, baja calidad en el servicio de transporte público y congestión vehicular.

En materia de servicios públicos cuenta con una baja cobertura como acueducto (70% de cobertura con altos índices de racionamiento y baja presión de las redes en algunos sectores), alcantarillado (cobertura del 68% en el área urbana), energía eléctrica (cobertura del 90%, con inestabilidad en el voltaje y grandes racionamientos sobre todo en meses de temporada turística alta), gas natural (cobertura del 95%) y la recolección de basuras (solo cubre un 4% del área urbana siendo este el problemas más grave ya que las basuras son arrojadas por los mismos habitantes a las calles, los ríos y el mar).

Pese a todos los problemas mencionados, la ciudad de Santa Marta es considerada una ciudad turística —es “Distrito turístico, cultural e histórico” desde 1991<sup>6</sup>—, por encontrarse anclada en un sitio estratégico entre el mar y la sierra. Su turismo hasta 1998 estuvo tipificado como turismo nacional de bajos recursos económicos, que era lógico debido a los problemas con que cuenta la ciudad, problemas estructurales que se acrecienta en las temporadas turísticas. En 1998, tratando de dar

6 Los distritos de Colombia son entidades territoriales que tienen una característica que las destaca o diferencia de las demás, como puede ser su importancia política, comercial, histórica, turística, cultural, industrial, ambiental, portuaria, universitaria o fronteriza. El primer distrito que se creó en Colombia fue el Distrito Federal de Bogotá (1861), que fue la cuna del Distrito Especial de Bogotá en 1954. En 1991, a través de la Constitución, en su artículo 356, se crearon los distritos de las tres principales ciudades del norte del país: Barranquilla, Cartagena de Indias y Santa Marta. A través de la sentencia de la corte constitucional 033 del 20909 se ratificó a Santa Marta como Distrito Turístico, cultural e Histórico.

respuesta a estos problemas y cambiando la tipificación del turismo, la alcaldía de la ciudad instaure el proyecto *Plan Centro*, macroproyecto de renovación urbana del centro histórico de la ciudad, iniciativa local que contó con el aval del Gobierno Nacional.

## Renovación del centro histórico: Plan Centro

El perímetro del centro histórico alcanza el espacio público que conforma y define la Avenida del Ferrocarril desde el cruce de esta con la Avenida del Fundador Rodrigo de Bastidas –Carrera primera– hasta su prolongación con la Avenida Santa Rita –Calle 22–, y la Avenida Santa Rita desde el cruce con la Avenida del Ferrocarril hasta la Avenida del Fundador, incluyendo los predios con frente a la Avenida, situados en el costado sur entre la playa y la Carrera Quinta, la Avenida del Fundador, incluyendo el Camellón Rodrigo de Bastidas y la playa, desde el cruce con la Avenida Santa Rita hasta el cruce con la Avenida del Ferrocarril. La extensión de todo el centro histórico es de 0,63 km<sup>2</sup>, correspondiente a un cuadrado de 750 metros de lado. El sector está comprendido por 104 manzanas y 1 804 predios, las manzanas tienen una dimensión media de 105 X 60 metros a eje calle.

La idea central del proyecto era convertir al centro de la ciudad en destino turístico internacional para la movilidad de personas de alto nivel adquisitivo a través de la reconstrucción de su casco fundacional, espacio urbano definido por calles, callejones, plazas, plazoletas, casonas coloniales y construcciones de los periodos colonial, republicano y moderno, lugar donde nació la ciudad y donde se conservan huellas de su historia colonial y republicana.

Objetivo central de Plan Centro: Revitalizar de manera integral el Centro Histórico de Santa Marta con la participación de las autoridades, el sector privado, los gremios y la comunidad, para elevar la calidad de vida urbana, poner en valor el patrimonio, afianzar la identidad cultural samaria y consolidar las actividades turísticas y residenciales en el centro de la ciudad (Plan Centro, 2006: 9).

A partir del 1998 hasta este momento, Santa Marta forma parte del programa Urb-Al, de cooperación internacional de la Unión Europea, programa en donde están inscritas todas las ciudades que requieren ayuda técnica y financiera para temas específicos de contextos históricos (Proyecto ARCHADI-AE Red # 2). Además de contar con la asistencia técnica del Banco Interamericano de Desarrollo BID y la Cooperación Italiana (CONPES, mayo, 2001; Plan Centro, 1998)<sup>7</sup>.

El objetivo del programa Urb-Al de la Unión Europea consiste en desarrollar redes de cooperación descentralizada entre colectividades locales sobre temas y problemas concretos de desarrollo local urbano.

Para el trazado del Plan Centro, el Ministerio de Cultura aprobó según resolución 1 800 del 30 de diciembre del 2005 un Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta en donde se establece el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que aseguraría el respaldo comunitario a la conservación de los bienes, en coordinación con las entidades territoriales correspondientes, es decir, el Consejo Distrital. El objetivo principal del Plan Especial de Protección es el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes a través de la incorporación del patrimonio cultural a la dinámica económica y social.

### **Intervención del paisaje urbano: reconstrucción física o necesidades sociales**

Las obras de reconstrucción se dieron en puntos específicos del centro histórico y no en la totalidad del sector. Por ejemplo, en el cruce de la Carrera Quinta con Avenida del Libertador no se gestionó ninguna remodelación urbana. Igualmente, de la Calle 15 a la Calle 10 tampoco se tomaron medidas de recuperación siendo esta zona la más complicada debido al aumento de lugares de prostitución, y por encontrarse en

---

7 Este proyecto fue considerado de prioridad nacional y elevado a la categoría de documento CONPES (Consejo Nacional de Políticas Económicas y Social 3110, mayo de 2001).



toda la Calle 10 el llamado “Boro”, lugar de venta de drogas en calles y casas.

Además, en las calles 14 y 15 se ubican todo los negocios, bancos y comercio formal; por lo tanto, no es un lugar de sociabilidad e integración. Por ende, estas dos calles quedan vacías a las seis de la tarde y los fines de semana<sup>8</sup>, y surgen los espacios de miedo, sobre todo por estar tan cerca de lugar de expendio de droga y prostitución. Aun así, estas calles no fueron objeto del Plan Centro, siendo parte obviamente del llamado centro histórico.

De esta manera, las obras se concentraron entre la Calle 16 y la Calle 22, y entre la Carrera primera y la quinta. Este hecho, de que el Plan Centro no contemplara en su totalidad el espacio del centro, además de las obras que se realizaron, generó críticas por parte de los habitantes de la ciudad y sobre todo de los habitantes tradicionales del centro, alegando que el plan no enfrentaba las cuestiones estructurales del barrio, como la accesibilidad, la vivienda, la congestión vehicular y las problemáticas más relevantes como los problemas de tercerización, la prostitución y la drogadicción, cuestiones que llevaron al centro histórico a su degradación.

Las obras físicas que sí fueron contempladas en el Plan Centro son: la restauración del Parque de los Novios, la cual se basó en el adoquinamiento de todo el parque, solo conservando de su parte antigua el templete y dos plazoletas centrales (ver Fotografía 1). Los vecinos cercanos al parque una vez que conocieron los planos del proyecto se opusieron a él, alegando que no se había concertado con la comunidad. A partir de este momento, los vecinos crearon una asociación civil llamada “Amigos del Parque”, con ella lograron que las obras de reconstrucción del Parque De Los Novios se detuvieran por un mes para poder negociar. Una de las obras que se logró concretar fue la solución para el desagüe pluvial, debido a que la ciudad no cuenta con un desagüe para las aguas lluvias. Esto hace que cuando el centro se colapsa, muchas de las alcantarillas de aguas residuales se rebosen.

8 Es lo que los sociólogos norteamericanos llaman “Central Business District” (Castells, 1976: 262-276).

Fotografía 1  
Parque de los Novios renovado



Fuente: Natalia Ospina 2011.

La alternativa de la administración distrital para solucionar el problema del desagüe pluvial fue la construcción de un *box culvert*<sup>9</sup>. Sin embargo, al día de hoy esta construcción tiene muchas críticas debido a que en el mismo lugar de construcción del desagüe pluvial se dejaron las conexiones de gas natural y aguas residuales; por esta razón, estas alcantarillas siempre tienen agua y expiden un olor nauseabundo sobretodo en ciertas horas del día cuando el adoquín se calienta (ver Fotografía 2).

Esas alcantarillas que nos pusieron de adorno allí en la puerta, aquí nadie se puede sentar en la puerta con esos adornos, esos olores que salen de allí, a puro fango, mejor dicho vivimos perfumados y si fuera solamente en la calle, eso se le mete a uno en la casa y uno no sabe ni que hacer (Ana Daza, Habitante Centro Histórico, Entrevista septiembre 2011).

9 Es una alcantarilla en forma de caja o cajón fabricado generalmente de hormigón.

**Fotografía 2**  
**Calle peatonal donde construyeron box culvert**



Fuente: Soromayes, 2009.

**Fotografía 3**  
**Parque San Francisco adoquinado**



Fuente: Natalia Ospina, 2011

Otras de las obras fue la de la Plaza San Francisco, ubicada en frente de la iglesia San Francisco, una de las más antiguas de la ciudad, que antes de su reconstrucción era un parqueadero público. La reconstrucción consistió en un tratamiento de piso, arborización y mobiliario urbano, eliminando completamente la circulación vehicular (ver Fotografía 3).

La Plaza de la Catedral, también fue remodelada. Estas obras consistieron en la eliminación de la calzada vehicular de la plaza en su costado norte y su ampliación con adoquinamiento (ver Fotografía 4).

Fotografía 4  
Plaza Catedral remodelada



Fuente: Natalia Ospina, 2011

El parque Bolívar, uno de los espacios públicos más importantes no solo del Centro sino de Santa Marta, ubicado al frente de la Alcaldía, de la Casa de la Aduana, del Banco de la República y de una serie de edificaciones antiguas y modernas de gran importancia también fue remodelado. Aunque inicialmente fue la Plaza de Armas, posteriormente

se convirtió en Parque con mucha arborización y bancas, en donde ancianos pensionados se sentaban durante todo el día a conversar. Hasta 2008 en este lugar se encontraban también ventas de jugos y tintos (ver Fotografía 5).

**Fotografía 5**  
**Parque Bolívar antes de la renovación 2008**



Fuente: Natalia Ospina, 2008

Su reconstrucción consistió en el adoquinamiento de toda la plaza dejando solo un espacio verde con arborización y un lugar lateral donde están todas las bancas. Los vendedores ambulantes fueron desalojados del parque al igual que muchas de las personas que se sentaban en las bancas aludiendo que el adoquinamiento y la falta de más arborización hicieron que el parque se convirtiera en un lugar muy caluroso (ver Fotografía 6).

Fotografía 6  
Parque Bolívar después de la renovación



Fuente: Natalia Ospina 2011,

**Marina Internacional de Yates:**  
última intervención en el paisaje urbano

Otro de los proyectos que se ejecutó fue la construcción de la Marina Internacional, que tiene una extensión de 213 000 m<sup>2</sup><sup>10</sup>, la cual cerró en un 50% el espacio público de la bahía. La infraestructura cuenta con servicios de villas turísticas y zona peatonal exclusivos para las personas que tengan su yate atracado en este lugar. Los *slot* –atracaderos– ofrecen a los navegantes y dueños de yates la posibilidad de tener agua, luz, TV cable, e internet inalámbrico como servicios adicionales<sup>11</sup>.

- 10 La obra va desde el espuelón de la Calle 22, ubicado en el edificio Bahía Centro, y se extiende por todo el sector de la carrera primera hasta el Club Santa Marta, el espolón de roca es de 8 metros para la construcción de un restaurante y una área de transporte náutico.
- 11 Este proyecto tuvo un costo total de 8 millones de dólares, los cuales fueron subsidiados por la compañía privada Inversiones Marítima Turística S.A. y un crédito que el Distrito

Por esta obra se presentaron protestas de los habitantes y vendedores ambulantes, ya que 37 pescadores y cerca de 56 trabajadores ambulantes (vendedores de jugos naturales, comida, cerveza, agua y personas que alquilan sillas y parasoles) fueron expulsados de la bahía debido a esta construcción. Por esta razón, la junta de acción comunal del centro histórico interpuso en 2009<sup>12</sup> una demanda contra el Distrito y la empresa privada constructora de la marina de yates DIMAR, apoyada en el artículo 1 numeral 8 Ley 99/83 en donde se especifica que el Estado debe proteger el patrimonio común y los derechos colectivos. Los demandantes también explicaban en su solicitud que una marina de yates internacionales como la que se construyó contamina la playa y viola también el derecho a gozar de un ambiente sano y colectivo, a favor de intereses personales. Sin embargo, aun en 2012, esta demanda no ha surtido el trámite correspondiente en el juzgado de la ciudad.

El malestar más sentido de los habitantes de Santa Marta en general, es que, a pesar de tener una marina internacional con todo el lujo que esta requiere, un problema diciente de la bahía, que era contemplado en el *Plan Centro*, no fue resuelto. Este es el desagüe de aguas residuales, que de las viviendas del centro histórico cae directamente a la playa de la Bahía de Santa Marta, produciendo contaminación y malos olores.

### **Especulación inmobiliaria: la nueva cara de la gentrificación**

Las casas antiguas que eran en su mayoría casa de familia en donde habitaban personas tradicionales del centro históricos se vieron enfrentadas a todo un movimiento de especulación inmobiliaria en donde

---

adquirirá con Findeter (Financiera de Desarrollo Territorial). Los socios del proyecto son la Sociedad Portuaria S.A. y el grupo empresarial Daabom.

- 12 La demanda se interpuso en el 2009 cuando apenas estaba en construcción la Marina de Yates, debido a esto la obra estuvo detenida una semana; sin embargo, luego se reanudaron las obras. A mediados de 2012, la demanda aún no ha surtido el trámite correspondiente en el juzgado de Santa Marta y los demandantes siguen en espera de la audiencia especial para su resolución.

grandes empresas y sectores económicos prestantes del país ofrecían dinero para comprar las casas, especialmente las ubicadas en sectores estratégicos de la ciudad<sup>13</sup>. Muchos habitantes tradicionales se vieron obligados a vender sus casas sin querer, debido a varias razones entre las que se encuentran desconocimiento del mercado inmobiliario, engaños por parte de los compradores, altas rentas en los impuestos prediales, constante visitas de los compradores para influir las venta, etc. Otros vendieron inclusive sin saber que sus casas no serían utilizadas para habitarlas sino para convertirlas en hoteles y restaurantes.

En estas casa fue que yo hice mi infancia, aquí fue donde yo me casé, y esas cosas le llegan a uno y a uno le da mucho sentimiento dejar las cosas que fueron toda la vida de uno para uno apartarse, eso es tenaz, eso es fuerte, las cosas no son así. Pero los compradores se aprovechan de que la gente tenga mucha necesidad de vender su casa e irse (Ana Daza, propietaria de vivienda centro histórico. Entrevista septiembre 2011).

Antes de las renovaciones se contabilizan cerca de 9 mil habitantes en el centro –un promedio de 1 280 familias–, hoy día se reportan 3 500 habitantes, –un promedio de 500 familias–, es decir que cerca de 780 familias salieron del centro histórico debido a este movimiento de compra de predios. El potencial de vivienda es inmenso, con un parque inmobiliario de más de 500 mil m<sup>2</sup>. Las personas desalojadas se han esparcido en los barrios vecinos, agravando los problemas habitacionales y sociales de estos barrios periféricos. Las familias que se han quedado en el centro manifiestan que la presión para que vendan aún es tensionante.

Es constante la forma que vienen a comprar esta casa, pero nosotros nos resistimos a venderla, afectivamente tiene mucho significado para nosotros, una casa que hemos habitado por cuatro generaciones, y por eso sencillamente siempre decimos que no (Aura Polo Situ, propietaria de vivienda centro histórico. Entrevista septiembre 2011).

---

13 Este fenómeno de especulación inmobiliaria aún se presenta y el centro sigue en constante cambio de compra y venta de casonas antiguas.



Las casas antiguas no fueron restauradas en su totalidad. Una vez adquiridas por el comprador, solo se restauraron las fachadas y el techo, y por dentro las casas cambiaron completamente para ser adaptadas al negocio particular que sería instaurado en esta vivienda, sea para restaurante, bar, discoteca u hotel. Esta realidad va en contra de uno de los objetivos centrales del plan, el cual era el equilibrio de la estructura urbana de la ciudad para mantener la heterogeneidad de usos deseables en el centro histórico<sup>14</sup>.

Otras casas que están completamente degradadas no han sido restauradas (ver Fotografía 7), sea esto porque sus dueños las tienen en estado de abandono pero no las venden por especulación inmobiliaria o porque sus dueños sí las habitan, pero no tienen el suficiente dinero para restaurarlas y tampoco las quieren vender. En ninguno de los dos casos hay medidas o políticas que por un lado frenen la especulación o ayuden económicamente a las familias habitantes de las viviendas a res-

#### Fotografía 7

#### Casas del centro histórico en estado de ruinas



Fuente: Natalia Ospina, 2011.

14 El objetivo central del centro histórico era consolidarlo como un área residencial de diversos estratos socioeconómicos y escenario de convivencia (Plan centro, 2006).

taurar el patrimonio arquitectónico. Muchas de estas casas contrastan con casas recién reconstruidas y remodeladas.

Esta situación aduce la falta de políticas en cuanto a la preservación del patrimonio arquitectónico e histórico en Santa Marta, en donde las casas del centro histórico han quedado descontextualizadas, porque no se tuvieron en cuenta en el proyecto Plan Centro; y con ello, se perdió la oportunidad de establecer mecanismos que permitieran restaurarlas y respetar la condición que muchas de ellas tienen de monumento. Los proyectos de renovación y recuperación urbana no pueden hacer peligrar el patrimonio; si esto sucede, puede ser un síntoma de debilidad en la concepción o de falta de análisis en el diseño de estos planes.

Con esto no se quiere decir que en Colombia no existan leyes que regulen el patrimonio, ya que la ley 1 185 de 2008<sup>15</sup> contempla la defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación. Sin embargo, ha dejado de ser efectiva ya que el edificio bien inmueble debe ser elevado por las mismas autoridades a “edificio patrimonial” para poder blindarlo de las presiones comerciales y urbanísticas que puede imponer el paso del tiempo, y no contempla nada referente a la conservación de estas obras; por lo tanto, incluso un edificio que tiene la categoría de patrimonial puede ser demolido si no tiene un buen estado de conservación. Además, son los gobernadores de los departamentos los que velarán por el estricto cumplimiento de esta ley, sin contemplar a la sociedad civil como custodia de sus bienes inmuebles.

Otra de la cuestión que ha sucedido con las casas antiguas es que los compradores primarios han arreglado las casas para luego alquilarlas a las personas que quieran realizar negocios en ellas. Los compradores primarios han sido los más beneficiados ya que la renta en el centro histórico cada día se valoriza, y en solo doce meses con el arriendo recuperan la inversión de la compra de la casa. Este ha sido el caso del grupo económico de la familia Santos –familia del actual presidente de la República–, grupo económico que adquirió aproximadamente diez casas en el centro histórico de Santa Marta para este fin.

---

15 Ley General de Cultura.

## Peatonalización de las calles, ¿democratización o uso desigual del espacio urbano?

Otra de las obras implementadas fue la peatonalización de algunas calles, como toda la vía sur-norte de la Carrera primera. Antes, esta carrera de vista al mar tenía dos sentidos, pero en 2007, como parte de las obras de Plan Centro, se dejó un solo trayecto norte-sur (ver Fotografía 8). La peatonalización de esta senda ha originado problemas para el transporte público y para los usuarios de este, ya que no se contempló la desviación de las rutas de colectivos que transitaban por el centro. La desviación del sentido sur-norte se trasladó a la Calle Quinta, senda de por sí saturada por actividades comerciales de carácter formal e informal, y nulo espacio público para el transeúnte<sup>16</sup>.

Fotografía 8

Carrera primera, sentido sur-norte peatonalizado



Fuente: Natalia Ospina, 2011.

16 Esta vía desde los años ochenta empezó a consolidarse como una senda comercial, en donde tanto las ventas formales como informales ocupaban los dos aceras de doce cuadras, desde la Calle 10 hasta la 22.

Este tema se complicó aún más en la Carrera Quinta no solo por la circulación de más vehículos por esta calle, sino porque empezaron a llegar más vendedores ambulantes a instalarse en los andenes, vendedores que fueron expulsados de los parques remodelados y que al no encontrar otra opción trasladaron sus ventas para el espacio público de la Carrera Quinta. El plan de recuperación del centro histórico contempla la eliminación de ventas estacionarias y ambulantes de los parques del centro, ya que en estos lugares el objetivo es que sean declarados zonas ambientales y “transparentes” en donde solamente pueden ejercerse actividades del comercio formal con normas establecidas previamente por la administración distrital, pero no se contempló qué medidas y políticas de reubicación se iba a aplicar con los vendedores ambulantes y estacionarios ya establecidos.

En el centro histórico trabajan cerca de 200 vendedores ambulantes y estacionarios con los cuales la administración no llegó a ningún acuerdo para solucionar este problema social. Lo que sí se tenía claro es que en los parques del centro no podrán seguir trabajando y tampoco se les podía dar una indemnización, la cual contemplaría un porcentaje de ingresos, egresos y endeudamiento, ya que según sostienen los actores institucionales no se puede indemnizar una actividad informal. Todo esto ha generado alta congestión vehicular, excesiva concentración comercial, incremento de la contaminación sónica, atmosférica y visual en una senda que hace parte del centro histórico como lo es la Carrera Quinta.

Los problemas más graves que se presentan en el centro histórico son la drogadicción, la prostitución y el hurto que acontecen frecuentemente en lo conocido como el sector “El Boro” en las Calles 10 y 11. Estos problemas se han incrementado en los últimos dos años debido a que hay adultos, jóvenes y hasta niños que viven en las calles consumiendo drogas al aire libre. La prostitución se ejerce en las esquinas de ese mismo sector a cualquier hora del día.

A pesar de que la degradación social es preocupante, no se han ejercido políticas para contrarrestarla, y aunque el Plan Centro planteaba como objetivo central el mejoramiento de la calidad de vida de los ha-

bitantes del centro histórico y de la ciudadanía en general, no se implementaron estrategias de mitigación a estos problemas. Como ya se dijo, el plan ignoró parte del centro histórico, y esto también generó fuertes críticas sobre todo entre los habitantes de este sector (ver Fotografía 9).

### Fotografía 9

#### Calles del Boro, niños y adolescentes consumiendo drogas



Fuente: Natalia Ospina, 2011.

En las calles foco de la reconstrucción del Plan Centro, Calles 16 a 20 y Carreras Primera a Tercera, después de las obras de remodelación, es decir, durante 2009 al 2012, se ha generado una eliminación constante de viviendas familiares, reemplazadas por la utilización de hoteles-*boutique*, restaurantes y discotecas. Se reportan en estas calles 7 hoteles-*boutique*, 25 restaurantes y 11 discotecas. Los dueños de estos lugares son en su mayoría extranjeros y nacionales de otros lugares de Colombia<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Extranjeros como argentinos, españoles, franceses; y nacionales de Bogotá, Pereira, Medellín.

La rehabilitación de la mayoría de estas casonas de familias utilizadas hoy día para discotecas, restaurantes y hoteles no fue previamente planificada, ni coordinada entre los responsables de la reforma urbana, desconociendo incluso el *Plan Especial de Proyección del Centro Histórico*. Por esta razón, los objetivos que persiguen los diferentes actores se contraponen y se separan.

Además de esto, en el centro histórico no se realizó un estudio de la capacidad de carga<sup>18</sup>, en donde se asegurara y garantizara los usos del espacio pero sin exceder la capacidad del medioambiente. De esta manera, los problemas de congestión vehicular, polución, ruido, mal estado de edificios y monumentos, que a corto o mediano plazo causan daños por traspasar la capacidad ambiental, no fueron contemplados con estudios técnicos en la reglamentación del uso del espacio del centro histórico; por esta razón, hay muchas contradicciones.

Por un lado, están los habitantes del centro que reclaman medidas para determinar la cantidad de tráfico y ruido en el tiempo y el espacio, como medio para contener los excesos. Por otro lado, los dueños de restaurantes, discotecas y hoteles alegan que la satisfacción de los visitantes y usuarios de estos servicios es posible en la medida que no haya restricciones ni para turistas, ni usuarios regulares. La falta de políticas en el centro histórico de Santa Marta ha generado “improvisaciones” por parte de la administración distrital, ya que algunas veces se le da la razón a los habitantes y se generan medidas para controlar los excesos generados por las actividades económicas, y, otras veces, se retiran estas medidas y se les da la razón a los dueños de restaurantes y discotecas sin llegar a establecer políticas adecuadas de gestión del espacio urbano para el uso de todos.

Esta casa y la otra están pegadas porque anteriormente eran una sola casa. Allí decidieron poner un negocio, un bar para personas mayores, que no iban a molestar, que si teníamos alguna objeción ellos nos arre-

---

18 Según los términos de Fernando Vicente de Oliveira (2010), la capacidad de carga se define como la extensión en que el medioambiente puede tolerar la actividad humana sin sufrir daños inaceptables o irreversibles.

glaban, nos subían la paredilla, pero resulta que a la semana nada de eso que nos dijeron se cumplió, el bar tocaba música moderna, puro reguetón, lo que se convirtió en un problema porque como les digo esa casa solo la divide esa paredilla y cualquier cosa que se haga allá se escucha acá. Esa bulla tremenda no deja dormir (Carmen Angulo Diazgrandos, Propietaria casa centro histórico. Entrevista septiembre 2011).

Estas confrontaciones entre la administración local, los habitantes del centro y los comerciantes son el resultado de la falta de una cuidadosa planificación por parte del Plan Centro, en donde se generara consciente y responsablemente leyes concretas para el uso del espacio urbano y una adaptación consecuente para los habitantes tradicionales. El uso irracional y desequilibrado de los lugares del centro histórico los coloca en riesgos de perderse, deteriorarse y desvalorizarse, lo que afecta de manera negativa la imagen de un lugar, tanto para visitar, trabajar y vivir.

En una política de planificación de la ciudad y reconstrucción de lugar histórico se debe al menos dimensionar los límites físicos y sociales para posibilitar acciones justas de equilibrio e igualdad para todos, cuestión que obviamente no sucedió en el Plan Centro y que ha generado que los actores sociales: turistas, visitantes, habitantes, comerciantes, administradores urbanos o todos usuarios del espacio, entren en confrontaciones y contradicciones en detrimento del patrimonio histórico y ambiental del centro de la ciudad.

### Consideraciones finales

Los cambios que ha sufrido el centro histórico de Santa Marta no son cambios fortuitos, son producto de actuaciones públicas y privadas, que están acompañadas por el *boom* inmobiliario y lo que los actores instituciones, alcaldes, gobernadores, agentes inmobiliarios, consideran como desarrollo económico de los últimos tiempos. Desde el inicio del plan de renovación del centro de Santa Marta, año 1998, el espacio urbano central se ha sometido a varios cambios.

En un primer momento, la compra masiva de vivienda por parte de una población con mayor poder adquisitivo, en su mayoría no con la idea de habitar sino de generar cambios en la actividad económica, lo que desembocó el fenómeno de la gentrificación. En efecto, muchos de los habitantes tradicionales del centro vendieron sus casas, algunas veces a bajos precios y se mudaron a la periferia de la ciudad. Además de esto, los “nuevos habitantes” generaron también el fenómeno de especulación inmobiliaria con la mercantilización del espacio urbano con una renovación-expulsión de la población tradicional.

En un segundo momento, ya con el inicio de las obras de reconstrucción a partir de 2006, estos nuevos habitantes consolidaron la idea del cambio de actividad económica con la apertura, en estas casonas, de servicios generalmente para los turistas y visitantes ocasionales, como hoteles, bares, discotecas, y restaurantes. En este momento, los habitantes tradicionales que decidieron no vender sus casas y quedarse a vivir en el centro han vivido un proceso de desigualdad socio-espacial debido a que el proyecto de renovación del centro privilegia las actividades con un marcado carácter de *marketing*, satisfaciendo las necesidades del mercado, pero no de sus ciudadanos. Los actores que tienen al cargo el proyecto urbano venden una parte de la ciudad, y esconden y abandonan el resto, y no se tiene en cuenta para los habitantes tradicionales la buena prestación de los servicios públicos domiciliarios, las vías de acceso, los niveles de control de ruido y los servicios ambientales, cuestiones que no se están garantizando para los habitantes.

En este sentido, lo que sucedió con el proyecto de Plan Centro de Santa Marta se resume con el planteamiento del geógrafo belga Garnier (2010), el cual planteaba que el barrio renovado anda mejor, pero no para las mismas personas. Dicho de otra manera, si hay “renovación urbana”, esta apunta primero a renovar la población para que los habitantes de las zonas centrales de las grandes aglomeraciones concuerden con su nueva vocación: imponerse como una “metrópoli” dinámica y atractiva. Esto no es más que el fenómeno de la gentrificación o aburguesamiento del espacio urbano.



En estos momentos, para los habitantes que aún se niegan a vender sus casas, no hay segregación espacial, ya que no hay una separación física ni espacial entre estos nuevos habitantes y los habitantes tradicionales, al contrario cada día están más juntos, viven unos al lado del otro. Sin embargo, sí se genera desigualdad social ya que las políticas de renovación siguen privilegiando a los nuevos habitantes por encima de los habitantes tradicionales, a los primeros se les apoyó en sus proyectos comerciales de hoteles, bares, discotecas y restaurantes, sin diseñar normas que salvaguarden los intereses de los habitantes tradicionales, como son el control del ruido, un ambiente saludable, entre otras. Y como bien lo menciona Neil Smith (2012), en algunos casos el proceso de gentrificación es lento, y puede incluso colapsarse con otros fenómenos sociales.

Algunos barrios pasan enseguida a ser exclusivos –y excluyentes, mientras que otros conservan cierta mezcla social durante largo tiempo. La distinta suerte que puede correr una zona depende de numerosos elementos, tales como el tipo de propiedad de los inmuebles, la legislación y regulación vigentes, la estructura de clase y la cohesión social, la oposición vecinal, las iniciativas empresariales. Lo que une todas estas experiencias es el desplazamiento de clase en el vecindario y el grado mayor o menor de expulsiones (Smith, 2012).

Las ideas primarias del *Plan Centro*, en donde se planteaba la reconstrucción de todo el área central debido al deterioro de las edificaciones, las malas condiciones ambientales, el exceso de actividades de tercerización y el déficit de infraestructuras básica en los últimos tiempos, además de las problemáticas sociales de prostitución, drogadicción y mendicidad, no tuvieron los efectos planteados, ni se superaron los objetivos del plan que eran la reconstrucción de la memoria colectiva urbana del centro histórico. Como se ha corroborado con esta investigación, la renovación solo se limitó al “embellecimiento” físico de un sector del centro histórico, en donde hubo un nulo impacto en los problemas físicos y sociales propuestos; incluso ha generado más problemas sociales como los ya mencionados, la gentrificación y la desigualdad socio-espacial.

Para ir más allá, la remodelación de plazas y la peatonalización de calles no representaron una oportunidad para la socialización, ni la conexión entre las vías. De hecho, según la voz de los habitantes del centro, el diseño de la remodelación correspondió a lineamientos pocos funcionales para la arquitectura, el clima y el uso de la ciudad; por esta razón, no se consiguieron recuperar estos lugares como espacio público colectivo. Las sumas cuantiosas de estas remodelaciones hacen ver que este plan configuró un nuevo barrio con otros valores, población y actividades, atentando con la forma de vida e identidad de los habitantes tradicionales del centro. Todo este desequilibrio y esta pérdida de identidad solo se aplacarán si la ciudadanía ejerce presión por la defensa del espacio urbano central, el cual estaba cargado de todo tipo de significados e historia. No obstante, en estos momentos, la defensa solo la están ejerciendo los pocos residentes que quedan, y no se deslumbra ningún movimiento ciudadano que tome la vocería y que muestre como todos estos fenómenos sociales afectan el espacio urbano más importante de la ciudad: el centro histórico.

## Bibliografía

- Barretto, Margarita (2007). *Turismo y cultura: relaciones, contradicciones y expectativas*. Colección Pasos edita. Tenerife, España. [www.pasosonline.org](http://www.pasosonline.org).
- Castells, Manuel (1997). *La Era de la Información. Vol. 1 La sociedad red*. Madrid: Editorial alianza.
- Cervellati, Pier y Roberto Scannavini (1973). *Bologna: política y metodología de reconstrucción de centros históricos*. Bologna: II Mulino
- CONPES (2001). Consejo Nacional de Políticas Económicas y Social. *Documento 3110*. Bogotá.
- Corso, Adriana (2000). "Santa Marta, la habilidad para sobrevivir". En Alberto Abello y Silvana Giaimo (Ed.) *Poblamiento y ciudades del Caribe Colombiano*: 385-422. Cartagena: Observatorio del Caribe Colombiano.

- Garnier, Jean Pierre (2010). Lucha para apropiarse de la ciudad. *Revista Le Monde Diplomatique*, Volumen 5: 14-23.
- Ley, David (1978). "Inner city resurgence units societal contexto". En Conferencia Anual de las Asociaciones de geógrafos americanos, Nueva Orleans.
- Oliveira, Fernando Vicente de (2010). "Capacidade de carga em cidades históricas". *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*. v.4, n.1.: 61-75.
- Pacione, Michael (1990). *Urban problems. An Applied Urban Analysis*. London: Editorial Routledge.
- Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta 1997-2007.
- Proyecto de Intervención Integral del Centro Histórico de Santa Marta Plan Centro. Todas las versiones desde 1998 hasta 2011. Santa Marta.
- Saldarriaga, Alberto (2000). "Imagen y memoria en la construcción cultural de la ciudad". En Viviescas Fernando y otros (ed.) *La ciudad: Hábitat de diversidad y complejidad*. Pág. 154-166. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá.
- Smith. Neil (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by perple. *Journal of the American Planning Association*. Vol. 45: 24-57.
- Smith, Neil (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños.

# Entre competitividad urbana e inclusión social: la producción de la centralidad en el centro de Bogotá y sus impactos territoriales

---

Alice Beuf\*

Las políticas urbanas para el centro de Bogotá pasaron de ser políticas de recuperación del centro histórico (años ochenta y noventa) a políticas cuyo objetivo es, además de la conservación del patrimonio construido, la conformación de un centro de escala internacional, que sea capaz de proyectarse en el ámbito de la globalización para consolidar la competitividad urbana de Bogotá en su conjunto.

Esta última orientación se destaca en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT) (2000, revisado en 2003) que adopta el modelo de una metrópoli policéntrica. El centro tradicional se inscribe en este proyecto territorial, conformando una de las centralidades de escala nacional e internacional: *centro histórico-centro internacional* que tiene que ser la centralidad más importante de la ciudad, “la zona de mayor identidad cultural y mayor potencial social y económico del país” (Fernando Rojas Rojas, Secretario Distrital de Planeación, *Documento técnico de soporte al PZCB*, 2007: 5). Esta centralidad constituye una *operación estratégica* cuya parte urbana está planeada en el *Plan Zonal*

---

\* Doctora en geografía de la Universidad de París Ouest Nanterre La Défense. Investigadora principal del Instituto Francés de Estudios Andinos en Bogotá (UMIFRE 17 – CNRS/MAE). Investigadora asociada al CREDA (UMR 7227).

del Centro de Bogotá (PZCB), firmado por el alcalde Luis Eduardo Garzón el 26 de octubre de 2007 mediante el decreto 492 de 2007<sup>1</sup>:

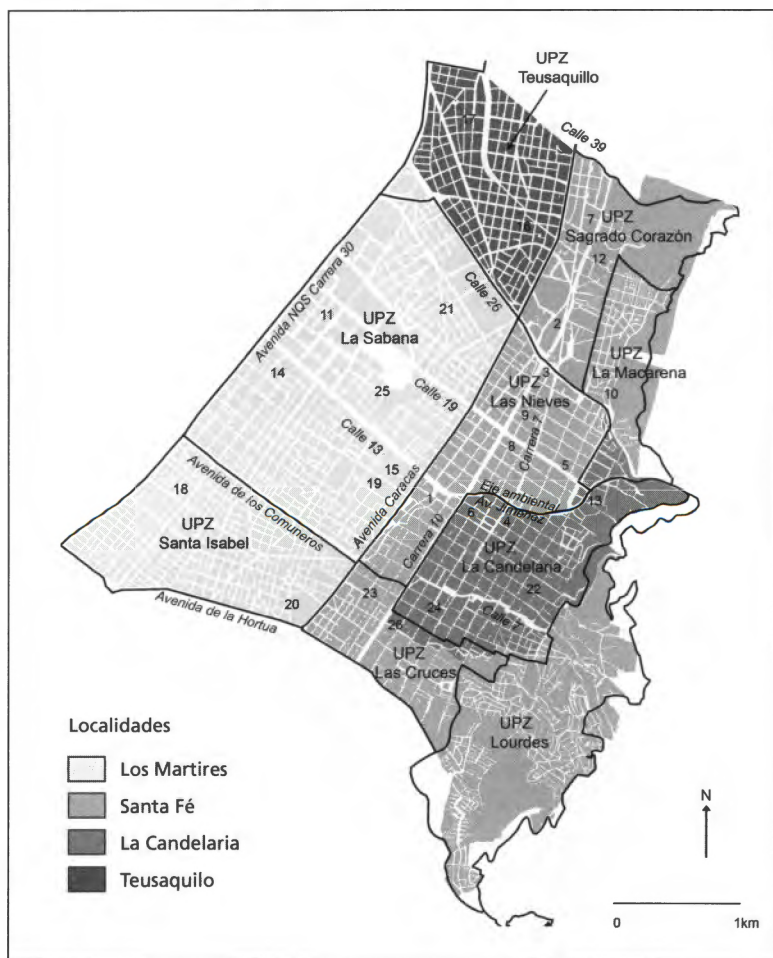
En el escenario futuro, el centro de la ciudad será un espacio ambiental, histórico, cultural, turístico, residencial, económico, administrativo, comercial y de servicios, con un alto nivel de competitividad, vocación al liderazgo estratégico, y referente cultural de la región. Este escenario se logrará mediante objetivos, estrategias, programas y proyectos que garanticen el mejoramiento de la competitividad económica, la inclusión e integración social y el respeto y promoción de la cultura y el medio ambiente (Documento Técnico de soporte al PZCB, 2007: 75)

Para los planificadores bogotanos, la introducción de la planeación estratégica<sup>2</sup> debe permitir articular objetivos económicos y sociales en la renovación del centro. Sin embargo, a nivel mundial se ha demostrado que este tipo de políticas conllevan cambios sociales con tendencia a la elitización o “gentrificación” de las áreas centrales “recuperadas”, mediante el desplazamiento (forzado o voluntario, a corto o largo plazo) de los pobladores de bajos ingresos (Glass, 1964; Smith, 1999, 2003; Clerval, 2008). Mientras hasta hace poco, la elitización de los centros históricos y populares de América latina parecía limitada, debido a las representaciones negativas de estos espacios por parte de las élites y a la implementación de programas específicos para el mantenimiento de los moradores (Salin, 2005), se puede observar ahora las convergencias con la evolución de los centros europeos y norteamericanos en el sentido de la exclusión de las poblaciones pobres (Ludeña, 2002; Paquette, 2006; Berry & al., 2007; Contreras, 2011).

1 Cabe anotar que esta es una fecha polémica, ya que el 28 de octubre se llevaron a cabo las elecciones para alcalde de la ciudad.

2 La formulación del POT en el año 2000 está enmarcada en la adopción de la ley de reforma urbana 388 de 1997, que introduce en Colombia herramientas novedosas de planeación, gestión y financiación del suelo, destinadas a controlar el desarrollo urbano y volverlo más equitativo (recuperación de plus-valías, reparto equitativo de cargas y beneficios, expropiaciones por vía administrativas, etc.). El POT, del cual deriva el PZCB, presenta un modelo híbrido de planeación entre la planeación estratégica, por la definición de un proyecto territorial basado en unas operaciones prioritarias, y la planeación normativa, por la importancia dada a la norma para alcanzar el modelo territorial.

**Mapa 1**  
El centro de Bogotá, elementos de localización



Fuente: Alice Beuf, 2008.

¿Hasta qué punto la producción de la centralidad en el centro de Bogotá presenta los mismos rasgos que esta tendencia internacional? ¿La explícita mención a un centro incluyente puede lograr matizar el costo social de la recalificación del centro? El propósito de este ensayo es indagar acerca del proceso de producción de centralidad en el centro de Bogotá, mediante cuestionamientos sobre la manera en que se pueden superar las tensiones entre el objetivo de consolidación de un centro competitivo, la fragilidad socioeconómica de los habitantes y trabajadores actuales, y la preocupación por conservar un patrimonio que históricamente ha sido objeto de muy poco cuidado.

De tal manera se plantea, como hipótesis principal, que la fragmentación socio-espacial del centro va a posibilitar la ejecución de este proyecto territorial que, por la manera cómo está concebido, tiende a ser aún más fragmentador al producir nuevas fronteras internas al centro.

### El centro de Bogotá

Si se define el centro de Bogotá como el área ocupada por la ciudad hasta los años 1930 y que corresponde a la delimitación del PZCB (1730 ha), se encuentra un territorio complejo con una trayectoria bastante particular en comparación con los otros centros de las metrópolis latinoamericanas.

Este espacio presenta los elementos tradicionales de la centralidad hispanoamericana: una plaza Mayor (la plaza de Bolívar) rodeada por la catedral, el palacio de gobierno, el palacio de justicia y la alcaldía Mayor (centros religioso, políticos y judicial), y un eje de prestigio —la carrera 7 o “eje real” de la colonia—. En 1948, el Bogotazo, levantamiento popular en reacción al asesinato del candidato a las elecciones presidenciales Jorge Eliécer Gaitán, ocasionó el saqueo del centro y cambió profundamente las representaciones espaciales de los bogotanos (Aprile Gniset, 1983).

Los años siguientes estuvieron marcados por el abandono del centro por parte de las élites y por la construcción de edificios funcionales inspirados por el Movimiento Moderno, sin ninguna relación al contexto urbano preexistente. Las décadas de los sesenta y setenta ratificaron el des-

plazamiento de una gran parte de las funciones centrales hacia los nuevos centros de negocios que fueron surgiendo a lo largo del eje de desarrollo hacia el norte. Los procesos de degradación física y socioeconómica de las áreas centrales, que no son específicos de Bogotá, contribuyeron a la construcción de una imagen negativa del centro.

Más que la memoria de la ciudad en su conjunto, el centro, que atrae cada día una población flotante de 1,7 millones de personas, representa actualmente una oportunidad de negocios para ciertas categorías de población y la más importante oferta comercial para las poblaciones de clase media-baja y baja de toda la ciudad: el centro es ante todo una centralidad de comercial popular. Así, en las 16 manzanas del barrio de San Victorino, se encuentran 4 287 establecimientos comerciales<sup>3</sup>, mayoristas y minoristas, que generan una de las rentas más altas de la ciudad y el flujo más importante de la población hacia el centro.

Asimismo, la centralidad del centro reside en la presencia de funciones gubernamentales, administrativas, culturales y universitarias; algunas de las cuales se encuentran, como “en resistencia” a las diversas presiones que impulsan su desplazamiento hacia el norte. Así, nueve universidades privadas del centro se asociaron y formaron una Corporación Universitaria en 1996 con el objetivo de “garantizar la permanencia de las universidades en el centro”.

El centro es también el espacio de vida de las comunidades que lo habitan desde hace varias décadas. Según datos de la Secretaría Distrital de Planeación, en el área correspondiente al Plan Centro de Bogotá habitan 246 000 personas, de las cuales el 10% vive por debajo de la línea de pobreza; el 49% pertenece a estratos socioeconómicos medios-bajos, y el 38% a estratos bajos. Además, según el censo IDIPRON realizado en 2008, 8 385 habitantes viven en la calle en Bogotá; de los cuales, aproximadamente, el 50% habita el centro de la ciudad. Estas cifras globales camuflan grandes disparidades socioeconómicas entre sectores y barrios del centro. El patrón norte/sur de segregación socioespacial en la ciudad ya se observa a la escala del centro, como lo

3 Empresa de Renovación Urbana, *Actualización y ajustes del censo socioeconómico de San Victorino*, informe final, julio 2007.



muestra el capítulo de Dureau y Salas en este mismo libro.

Las diferenciaciones espaciales muy marcadas en términos de usos, de clases sociales, y de representaciones son el carácter más conspicuo del centro de Bogotá. Los espacios monofuncionales actúan según sus lógicas propias, sin tener relaciones con el conjunto del centro. Los habitantes del centro y los bogotanos en general que frecuentan el centro, solo concurren a una parte, la cual corresponde a los microespacios acordes con su perfil social. Estas representaciones se concretan en fronteras simbólicas, que son a la vez muy intensas en sus manifestaciones y que están fuertemente interiorizadas en la gente. Tal vez la Carrera Séptima, a pesar de su carácter cosmopolita, sea la frontera más fuerte, ya que separa la parte oriental del centro, universitaria y apropiada por las clases medias y medias altas, de la parte occidental, el centro popular. No obstante, existen otras fronteras como la calle Sexta que delimita el centro histórico y que aísla a los barrios tradicionales pero populares como Belén, Santa Bárbara y Las Cruces. Bogotá no tiene un centro diverso sino más bien un centro compuesto de varios fragmentos urbanos que se pueden identificar a unas escalas muy finas. Por la fuerza de sus fronteras simbólicas internas, acotamos para el caso del centro de Bogotá la categoría de microfragmentación definida como “la yuxtaposición de espacios muy limitados y circunscritos, socialmente especializados, que dan a ver, en la ruptura espacial, la ausencia de intercambios y de relaciones sociales” (Navez-Bouchanine 2002: 57).

### **Intervenciones en el centro y construcción de fronteras urbanas (1975-2007)**

A partir de la mitad de los años setenta, se empezó a formular un diagnóstico del deterioro físico y social del centro y se buscó “recuperarlo”, dejando de lado las intervenciones de demolición y de modernización de los años 1950 y 1960. Desde este momento, las intervenciones productoras de centralidad condujeron a la realización de un patrón territorial que se puede describir en tres puntos.

## La construcción del hipercentro metropolitano

*La Candelaria: único centro histórico, turístico y cultural de la ciudad*

El sector histórico de La Candelaria, muy deteriorado en los años sesenta, ha sido desde la década de los ochenta el principal espacio de intervención en el marco de las políticas para el centro de Bogotá. Fue declarado centro histórico y Monumento Nacional en 1975. En 1980, fue creada la Corporación de La Candelaria (hoy “Instituto Distrital de Patrimonio Cultural”), con la misión de conservar el patrimonio.

La Candelaria empezó a recuperarse en los años ochenta con reformas de los espacios públicos, de las fachadas y mejoras en la seguridad. La UNESCO estudió la posibilidad de una declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad, pero fue rechazada por la excesiva movilidad y por los cambios de usos del suelo irrespetuosos con el patrimonio (transformación de edificios patrimoniales en conjuntos residenciales o en sedes universitarias). En 1998, la Cámara de Comercio de Bogotá y la Corporación de La Candelaria lideraron la formulación del Plan Reencuéntrate con la Candelaria, una experiencia participativa que se llevó a cabo con el diseño de 32 proyectos urbanos para el horizonte 2017: eje ambiental de la Avenida Jiménez, peatonalización de las calles 10 y 11 (eje representativo en curso de ejecución), paseo carrera Séptima o “Calle real”, introducción de un mobiliario urbano, racionalización del tráfico, programa de estacionamientos, entre otros.

Esta estrategia se ha cumplido poco a poco gracias a la multiplicación de inversiones públicas y privadas en el sector. Las mejoras de los espacios públicos y de la seguridad han consolidado ciertas actividades y han traído nuevas inversiones en el sector cultural y turístico. Por ejemplo, el centro cultural mexicano García Márquez del Fondo de Cultura Económica de México fue inaugurado en enero de 2008, y anima hoy en día el sector peatonal del “eje representativo” de las calles 10 y 11; las universidades, los establecimientos culturales, los restaurantes, cafés, y bares de la Candelaria generan ahora flujos peatonales importantes en

las calles. La recién peatonalización de la carrera Séptima (septiembre 2012) puede fortalecer estas dinámicas, siempre y cuando este proyecto esté articulado con políticas de movilidad (parqueaderos disuasorios), de desarrollo económico (apoyo a comerciantes afectados), y de revalorización del patrimonio construido, entre otras. También, estas dinámicas se deben a una estrategia de *marketing* urbano que construyó una imagen atractiva del centro histórico para los turistas, extranjeros y nacionales<sup>4</sup>.

Estas nuevas dinámicas han sido acompañadas de una fuerte valoración inmobiliaria del sector, la más importante dentro de los sectores residenciales (+29% entre 2000 y 2005), que se nutre en parte de la llegada de nuevos grupos sociales (estudiantes, profesores universitarios). Sin embargo, el proceso de gentrificación de La Candelaria es parcial (ver texto de Dureau y Salas en este mismo libro). Más que una “anomalía local”, la gentrificación actual de La Candelaria no se puede asimilar por lo tanto a una “estrategia urbana global” (Smith, 2003).

Esta construcción de La Candelaria como único centro histórico, turístico y cultural de la ciudad se llevó a cabo excluyendo de esta dinámica a los barrios aledaños, también históricos y de carácter patrimonial: Egipto, Belén, Santa Bárbara, Las Cruces, La Sabana. La delimitación del centro histórico, inscrita en el espacio por la verdadera ruptura urbana de la calle 6, constituye la frontera entre los barrios que recibieron una gran parte de las inversiones, que merecen ser valorizados, y los otros que fueron dejados a un proceso de deterioro físico, económico y social —cuando no fueron desmembrados como se verá. No obstante, esta exclusión no solo se dio a nivel de las inversiones públicas y privadas, sino también a nivel de la construcción de un imaginario urbano. Para un líder de la Junta de Acción Comunal, Las Cruces ha sido un barrio estigmatizado desde el Bogotazo (1948), época en la cual se fortaleció el sindicalismo de los obreros empleados en las fábricas del barrio.

Al barrio, no se le da la importancia en la historia de la ciudad que merece. Lo mutilaron. No se rescató toda la historia del barrio. La Candelaria ha quitado muchos personajes a Las Cruces, como la Loca

Margarita, el Bobo del Tranvía, Claudia de Colombia. Se olvida que Jorge Eliécer Gaitán nació en el barrio y que la Casa del Tranvía está en Las Cruces. Se olvida también la tertulia de la Gata Golosa, entre otros elementos de la rica historia cultural del barrio en la primera mitad del siglo XX. Juegan con la historia. En los años 1950, muchos obreros vivían en las fábricas mismas en las que trabajaban. Se unieron para exigir más facilidades de vida, comedores. Como los sindicatos exigían estas cosas, el gobierno los llamó revolucionarios y para castigar el barrio percibido desde entonces como izquierdista, empezaron a quitarle beneficios. Esta historia política y sindicalista del barrio, pocos ancianos la conocen y los jóvenes no. Nos avergonzamos de nuestra historia. Ahora existe una brecha entre La Candelaria y Las Cruces y la delincuencia se incrementó en Las Cruces, pero es porque dejamos el barrio, no lo tocamos desde hace varias décadas atrás, por esas mismas razones políticas (Entrevista 25 de octubre de 2008).

La construcción del centro histórico y simbólico de Bogotá se enfoca exclusivamente en La Candelaria hasta operar reconstrucciones identitarias de los fragmentos urbanos, para promover la imagen que se quiere del centro histórico, es decir, un centro con un patrimonio colonial rescatado, turístico y cultural en el sentido de los estándares de la industria cultural internacional. Los barrios marcados por una historia obrera y sindical, objeto de un proceso de estigmatización y de desinversión (Smith, 1996) no caben en el proyecto.

### *Revitalizar el centro económico: el Centro Internacional y sus extensiones en Las Nieves*

Además de la construcción de un centro histórico, las intervenciones en el centro se dedicaron a fortalecer una hipercentralidad económica: los sectores del centro “oriental y dinámico” Las Nieves y Centro Internacional.

El Centro Internacional, Distrito Central de Negocios construido en los años cincuenta, fue afectado por el proceso de degradación del centro en su conjunto, y muchas de las actividades que allí se encontraban se des-

plazaron en los años setenta hacia nuevos centros de negocios en el norte de la ciudad. En la década de 1980, esta centralidad administrativa y de negocio, muy impactante en el paisaje urbano debido a que abarca las torres más altas de la ciudad, había perdido todo protagonismo. Es a partir de finales de los años noventa e inicio del 2000, que el Centro Internacional empieza una trayectoria de recuperación de funciones centrales, que se ha acelerado en los últimos años. Este proceso fue impulsado por inversiones privadas en el sector inmobiliario alrededor del Parque Central Bavaria, llevadas a cabo después de la puesta en servicio del sistema Transmilenio en la Avenida Caracas en el año 2000. De tal manera, nuevas condiciones de accesibilidad contribuyeron al cambio urbano y social.

Igualmente, algunos sectores de Las Nieves fueron renovados por parte de las universidades privadas que aprovecharon una normatividad ventajosa. Esto conllevó a una remodelación de ciertos barrios en los alrededores de las sedes universitarias, por medio de actuaciones privadas sobre los edificios y los espacios públicos, como lo que ocurrió en la plazoleta de la Universidad Tadeo Lozano. Estas intervenciones cambiaron los paisajes urbanos y los perfiles sociales de algunas manzanas.

Más recientemente, los sectores cercanos a las estaciones de Transmilenio dieron lugar a procesos de renovación urbana de iniciativa privada, que llevan a una valorización inmobiliaria muy intensa: el precio del m<sup>2</sup> en el Hotel Continental (rehabilitado) o en las Torres Bicentenario (nueva, construida en 2013) y Bacatá (nueva, en construcción en 2013) alcanzan los niveles que se encuentran en las zonas más prósperas de la ciudad (más de 6 millones de pesos por m<sup>2</sup> para uso residencial en el último proyecto, es decir 2 600 euros por m<sup>2</sup>).

Estas dinámicas desde el año 2005 cambian profundamente los paisajes urbanos y el perfil social de algunos barrios.

### “Recuperar” los bordes del centro vs ponerlos a distancia

Simultáneamente a este proceso de fortalecimiento del centro oriental, se pueden observar estrategias, concebidas desde el Plan Reencuétrate

con la Candelaria y ejecutadas a partir del mandato de Enrique Peñalosa (1998-2000), que buscan recuperar los bordes del hipercentro. Esta “recuperación” en muchos aspectos lleva a poner a distancia los sectores del centro que presentan problemáticas sociales y de inseguridad.

### *Una reconquista de los bordes del centro: el barrio Santa Inés*

La “recuperación” del barrio Santa Inés manifiesta la voluntad de los planificadores de retomar el control sobre el espacio urbano. El origen de esta política fue la representación en la década de los noventa de la excesiva centralidad (en términos geométricos) del “Cartucho”, lugar de mayor concentración de miseria, indigencia, violencia, drogadicción y tráficos diversos en Bogotá, localizado a tan solo unas cuadras del Palacio Presidencial y de la Plaza de Bolívar. A lo cual se suma la mala imagen que tenían élites urbanas, con ideología higienista, del sector aledaño de comercio popular de San Victorino.

Las actuaciones llevadas a cabo durante la administración de Enrique Peñalosa fueron rápidas y exclusivamente gestionadas por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), es decir, por la entidad pública encargada de las intervenciones sobre la malla vial y los espacios públicos. No hubo participación del sector privado, pero tampoco de otras entidades públicas que hubieran podido gestionar las dimensiones urbanas y sociales del proyecto. Este sector del centro se transformó completamente: destrucción de las manzanas correspondientes al Cartucho (602 predios) y desalojo de sus habitantes, construcción en su lugar del Parque Tercer Milenio (ver Fotografía 1), evacuación de los comerciantes de la Plaza San Victorino y generación de un gran espacio público vacío y mineral. Sin embargo, la administración tuvo que abandonar el proyecto de demoler las manzanas de San Victorino, entre las calles 9 y 13, ya que durante los estudios previos a la adquisición de los terrenos se dio cuenta de la importancia económica de este centro de comercio popular.

Es indiscutible que estas operaciones mejoraron la seguridad del sector y generaron una valorización excepcional que fue aprovechada por los dueños de los edificios de locales comerciales. San Victorino es

el sector del centro con la renta del suelo más elevada aunque estén subutilizados los pisos superiores. El valor de ciertos locales comerciales en el primer piso casi se duplicó en un par de años.

Por el contrario y a pesar de una inversión de 43 millones de dólares, la construcción del Parque Tercer Milenio no ha permitido reactivar económicamente los bordes del parque (Jaramillo, 2007), y además, tuvo un costo social muy grande. Según la administración distrital (2007), en 1994 se contabilizaron, en el área que corresponde al actual Parque Tercer Milenio, 6 681 personas entre habitantes permanentes y de la calle. Los desalojos por parte de las autoridades se dieron entre 1999 y 2005. Fueron violentos en ocasiones, sistemáticamente con presencia de la policía y no siempre acompañados de programas de realojamiento, sobre todo al inicio. Las últimas operaciones llevaron 1 456 habitantes de

Fotografía 1  
El parque Tercer Milenio



la calle hacia el antiguo matadero municipal en desuso y entre tanto, no hay información sobre el devenir de las demás personas, pero sí varios índices de limpieza social (Góngora y Suárez, 2008).

Además de su costo social, esta inversión pública solo contribuyó a desplazar el problema de seguridad y no a solucionarlo. En efecto, los barrios de Santafé, La Favorita, Las Cruces, Eduardo Santos, Voto Nacional son ahora descritos como en proceso de “cartuchización”, ya que fue hacia estos sectores que se desplazaron las personas desalojadas por el parque. Estas volvieron a sus prácticas delictivas trayendo consigo inseguridad y deterioro. Ya no se habla de la Calle del Cartucho sino de Cinco Huecos en Eduardo Santos y de la Calle del Bronx, ubicada a unas cuadras de la primera.

La cercanía de la Calle del Bronx afecta gravemente a los habitantes y comerciantes del barrio de La Estanzuela, especializado en la venta de repuestos de vehículos pesados y de carga. Según *El Tiempo* del 11 de noviembre de 2008: de 276 establecimientos existentes en el sector, 78 cerraron sus puertas en los últimos meses. Algunos desistieron y otros simplemente quebraron.

Según Góngora y Suárez (2008), “la creación del Parque Tercer Milenio produjo un efecto centrífugo: una reacomodación de la cloaca y de la marginalidad social en el centro de Bogotá”. La “recuperación” de la periferia del centro corresponde más a una puesta a distancia y a un desplazamiento de los márgenes sociales ubicados en el corazón de la ciudad, que a su erradicación o a su integración.

### *La desestructuración del barrio Santa Bárbara*

El barrio Santa Bárbara corresponde a una de las más antiguas parroquias de la ciudad, fundada en 1585. En este caso, lo que está en juego es la desestructuración de un antiguo barrio popular a nombre de los imperativos de desarrollo de un centro institucional.

En los años 1970, se destruyeron algunas casas viejas y en la década siguiente, se demolieron manzanas completas para la construcción del Batallón Guardia Presidencial, del Ministerio de Hacienda, del Archivo



Histórico de la Nación, de la Superintendencia Financiera de la Nación y del conjunto residencial Nueva Santa Fe<sup>5</sup>.

El conjunto residencial, destinado a poblaciones de clase media, cambió el perfil social del sector, además de presentar un rompimiento paisajístico y cultural con el entorno urbano, caracterizado por la presencia de casas de época republicana habitadas por poblaciones de bajos recursos. Este proceso de renovación urbana fue inconcluso ya que la venta de los apartamentos del conjunto Nueva Santa Fe fue un fracaso, lo cual detuvo la construcción y dejó libres dos manzanas completas, que constituyen todavía importantes vacíos urbanos en pleno corazón de la ciudad. La iglesia colonial de Santa Bárbara también se encuentra hoy en día aislada en un predio baldío.

A inicio del año 2000, el barrio fue nuevamente remodelado tras la adquisición por el alcalde Enrique Peñalosa de la manzana ubicada al lado de los dos predios vacíos. Hubo nuevas demoliciones para construir allí el Archivo Distrital, cuya creación institucional había sido decidida por su predecesor Antanas Mockus. El diseño arquitectónico del Archivo Distrital, inaugurado en 2003, se apoya en la elaboración de un discurso que relaciona el nuevo edificio con el antiguo barrio desaparecido. De tal manera, con la creación de un pasaje peatonal público que lo atraviesa en su mitad, se pretende resaltar el eje de la calle 5, núcleo principal del antiguo barrio colonial, por la presencia de dos tomas de agua y de la iglesia Santa Bárbara en la esquina de esta calle con la carrera 7.

Esta recopilación de datos ocultos a simple vista, tiene como fin el hacer próximo el pasado, para permitir que la nueva construcción, además de ser el contenedor que custodia la memoria de la ciudad, sea un instrumento capaz de hacer presencia de esta ausencia (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2003).

Sin embargo, los espacios públicos del Archivo carecen de toda inscripción contando la historia del lugar: ¿cómo en estas condiciones

5 Una de las últimas grandes iniciativas de urbanismo y construcción de vivienda emprendida por el Banco Central Hipotecario (de origen estatal) en 1984, y que se benefició de un diseño de Rogelio Salmona.

se puede crear un vínculo de memoria? Lo que sí nota la gente que frecuenta el lugar es el choque entre la monumentalidad del edificio y la humildad de los sectores tradicionales todavía en pie, impacto acentuado por los predios vacíos que aíslan aún más el Archivo de su entorno urbano<sup>6</sup>. Si estos proyectos no condujeron a la desaparición de un barrio como en el caso de Santa Inés, sí han guiado a un paulatino desmembramiento del barrio Santa Bárbara, que lo ha llevado a perder su identidad, tal y como lo comentan algunos residentes que temen por la conservación de Santa Bárbara como barrio.

### La creación de barreras urbanas y sus desplazamientos

El Parque Tercer Milenio puede interpretarse como “tierra de nadie” entre barrios pobres con altos índices de criminalidad y la parte más dinámica del centro. En el territorio del centro, se pueden observar otras de estas barreras urbanas, que aíslan el centro “recuperado” de los demás barrios marginales.

#### *Avenida de Los Comuneros, un desdoblamiento de la primera barrera de la Calle 6*

El proyecto de construcción de la Avenida Comuneros colindante al barrio Santa Bárbara fue evocado por primera vez a finales de los años sesenta, cuando el alcalde Virgilio Barco identificó la necesidad de construir un anillo perimetral en torno al centro. Posteriormente, el Plan Vial de 1980 establece que el anillo perimetral atravesaría los barrios Santa Bárbara, Belén, Fábrica de Loza, Las Cruces y Lourdes. Finalmente, es el alcalde Enrique Peñalosa quien en 1999 decide la localización precisa del proyecto y da la orden al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) de empezar los estudios y diseños<sup>7</sup>.

6 Cabe preguntar por qué en predios de pertenencia pública no se ha desarrollado ningún proyecto de vivienda durante estos años.

7 La información presentada en este aparte fue recolectada en entrevistas con funcionarios del servicio de gestión social del IDU, entre octubre y noviembre de 2008.

Entre 2002 y 2004, se realizó un proceso bastante complicado de adquisición de terrenos, en el cual, muy a menudo, por ser este un sector antiguo, empobrecido y con muchos inquilinatos, las casas no contaban con propietarios sino con poseedores. En este contexto socialmente frágil se tuvieron que expropiar en un primer momento 249 predios correspondientes a 727 familias; posteriormente, una vez que el IDU hubiera empezado la construcción de la obra en febrero de 2007, se expropiaron 63 predios más, debido a que las viejas casas presentaban amenaza de ruinas por efecto del trabajo de la maquinaria pesada. Más de 3 000 personas fueron desalojadas.

Las obras de construcción de la avenida empezaron en 2006, antes de la aprobación del PZCB. Para los habitantes de los barrios aledaños como Las Cruces, “en 2006 vino el desastre de la Avenida Comuneros” (entrevista con habitante del barrio Las Cruces, 28 de octubre de 2008). En efecto, la demora en la ejecución de esta obra, que solo se inauguró en 2010 y que acabó con un tejido urbano y social denso, fue percibida por muchos como una falta de respeto hacia la ciudadanía.

Es manifiesto que esta ruptura urbana contribuye a un nuevo desplazamiento de fronteras entre fragmentos integrados y excluidos. Ya aislado de la Candelaria por la construcción de la Avenida 6, el barrio Las Cruces se ve doblemente puesto a distancia del centro histórico según una lógica de invisibilización. Al contrario, en otros barrios entre la avenida Comuneros y la Calle 6, como Belén o Egipto, se están generando nuevas expectativas de valorización, con su posible integración a la dinámica social, cultural, inmobiliaria y económica de la Candelaria.

*El Transmilenio y la construcción de corredores de movilidad seguros en los barrios marginales*

Otro proyecto en el centro que consolidó esta reconquista de los bordes es la puesta en servicio del sistema de transporte masivo Transmilenio en 2000, que si bien permitió mejorar la accesibilidad al centro,

también tuvo un impacto territorial sobre las “entradas”, que corresponden precisamente a estos mismos bordes. Se puede analizar cómo el Transmilenio marcó una voluntad de control del territorio urbano y de securización del espacio urbano mediante el reordenamiento de los espacios públicos (Gil Beuf, 2007). En el centro, el corredor de la Avenida Caracas permite transportar de forma segura a los pasajeros por los barrios inseguros, produciendo allí un efecto “túnel”. El nuevo sistema de transporte no tuvo impactos sobre la securización y la frecuentación de los espacios públicos de los barrios cercanos a la Avenida Caracas, pero sí sobre la regeneración de los sectores que ya presentaban una fuerte dinámica, como la Avenida Jiménez.

Así, la reconquista de los bordes del centro no logra sobrepasar las rupturas socioespaciales, sino constituye un desplazamiento de fronteras entre el centro integrado y los demás fragmentos urbanos excluidos de su dinámica. Estos desplazamientos se dieron de un barrio a otro en el caso de la erradicación del Cartucho y de la renovación de Santa Bárbara o en la apertura de corredores para conectar espacios integrados pasando por sector marginales en el caso del Transmilenio. Asimismo, este desplazamiento de fronteras resulta de una lógica de contención de la pobreza y de la criminalidad que rodean la parte del centro que se quiere dinamizar.

### **El Plan Zonal del Centro de Bogotá: ruptura o continuidad (2007-2009)?**

El resultado de las intervenciones públicas y privadas productoras de centralidad en el período anterior a la adopción del Plan Zonal del Centro (PZCB) se puede interpretar como la profundización de fronteras urbanas entre los espacios que reciben inversiones de capitales y los espacios que presentan procesos de desinversión. ¿En qué medida el PZCB ofrece otro modelo para el centro?

## Proyectos y planeación estratégica: el modelo territorial del PZCB

Como “operación estratégica”, el centro de Bogotá constituye un área en la cual se tienen que implementar grandes proyectos urbanos y concentrar y coordinar las inversiones públicas y privadas. En este marco, el PZCB identificó “espacios estratégicos” en los cuales el sector público debe crear las condiciones territoriales necesarias para la atracción de inversiones privadas. Estos son: centro histórico; franja prioritaria de intervención del centro; nodos de articulación de borde: equipamientos universitarios, administrativos (Centro Administrativo Distrital), y hospitalarios (proyecto de “Ciudad Salud” a partir de los hospitales existentes); centros de barrio en torno a las plazas de los barrios tradicionales; circuito externo, interno e interbarrial de movilidad; y corredores ecológicos

Este modelo busca construir una hipercentralidad urbana pensada como la articulación entre un centro histórico, que tendría el monopolio simbólico del centro, y un centro funcional y de servicios, enfocándose sobre la dimensión comercial ya que la “franja de intervención prioritaria” abarca el sector de San Victorino. Esta centralidad debería estar conectada con otras Operaciones Estratégicas —las operaciones Fontibón-Aeropuerto El Dorado-Engativá y Anillo de Innovación— gracias a la consolidación del llamado Eje Centro/Aeropuerto.

La estrategia territorial sigue privilegiando entonces la ampliación del hipercentro metropolitano, mediante la reconquista de sus bordes deteriorados (franja prioritaria). Se busca articular los sectores de La Candelaria, Las Nieves y Centro Internacional al centro de comercio popular de San Victorino que, a pesar de una clientela de bajos recursos, es fuertemente generador de riqueza.

Los corredores ecológicos y centros de barrios, con impacto local, tienen como vocación mejorar la calidad del centro como espacio de vida y reducir la marginalidad socioespacial. Estos últimos se deben consolidar gracias a seis “programas territoriales integrados”. Pero solo uno ha sido impulsado: “Las Cruces-San Bernardo”, considerado como piloto por su alto nivel de deterioro y la presencia de población

**Esquema 1**  
**Modelo de ordenamiento para el centro de Bogotá: espacios estratégicos**



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, 2008.

vulnerable (documento CONPES N°3471, 14 de mayo de 2007). La priorización de este programa se basa así aparentemente sobre criterios de equidad. Sin embargo, las inversiones públicas en el barrio de Las Cruces se concentraron en la renovación de la Plaza de Mercado, declarada Monumento Nacional. Esta renovación no generó ningún impacto sobre el vecindario compuesto de talleres semi-industriales dentro de las casas residenciales. De tal manera, la concepción de la renovación se quedó en una dimensión estrictamente arquitectónica.

A pesar de los elementos limitantes en cuanto a la posibilidad del PZCB para invertir la tendencia hacia el fortalecimiento de las rupturas existentes entre un centro “recuperado” y sus márgenes sociales, se nota el avance de un proyecto que puede marcar una cierta ruptura en los procesos territoriales que se dan en el centro.

Se trata del Centro Internacional de Comercio Mayorista de San Victorino<sup>8</sup>, uno de los primeros proyectos de renovación urbana de iniciativa pública en Bogotá, liderado por la Empresa de Renovación Urbana (ERU). Este centro comercial constituye un intento por parte de la administración de llevar a cabo un proyecto competitivo con equidad social, tal como lo recomienda el PZCB. En efecto, su objetivo es apoyar a los comerciantes tradicionales de San Victorino y formalizar la integralidad de las cadenas productivas, lo que demuestra el abandono de la lógica higienista de expulsión del comercio popular del centro. Bajo criterios bien definidos, se identifican dentro de los actores de San Victorino los que son “generadores de sostenibilidad”, es decir, los que pueden demostrar que todas las personas involucradas en su negocio trabajan de manera formal.

Este proyecto muestra un esfuerzo real por formalizar y apoyar las actividades comerciales que constituyan verdaderas opciones para el desarrollo sostenible de las empresas y de los individuos. Pero, debido a que los actores generadores de sostenibilidad solo pueden ser comerciantes que ya tienen un cierto nivel económico, el proyecto conlleva un fuerte riesgo de profundización de las desigualdades entre los actores mismos de San Victorino, es decir, entre los que pueden cumplir con los requisitos para entrar en el proyecto, y los que no pueden. En efecto, existen muy fuertes desigualdades socioeconómicas entre los actores tradicionales de San Victorino, que pueden ser vendedores informales de la calle, vendedores de los madrugones<sup>9</sup>, empresarios minoristas o mayoristas con una actividad comercial más o menos importante y que arriendan diversos locales, o dueños de las bodegas de los madrugones y de los edificios comerciales que pueden obtener rentas muy importantes del negocio inmobiliario. La búsqueda de rentabilidad que lleva a seleccionar a los comerciantes según sus capacidades económicas, deja de lado a los actores económicos más vulnerables, lo cual es contrario a un objetivo de equidad. Hace falta entonces una inscripción en un programa más global, que sería apoyado también por la Secretaría Distrital para la Integración

8 [www.centrosanvictorino.com](http://www.centrosanvictorino.com).

9 Parquederos transformados en gigantes mercados informales los miércoles y sábados por la mañana en los cuales los mismos productores venden la ropa.

Social o el Instituto para la Economía Social. Sin embargo, por ahora, las obras de construcción han sido congeladas porque no se pudo alcanzar el punto de equilibrio financiero de este proyecto y ningún inversionista no se ha presentado a las convocatorias organizadas por la ERU.

### ¿Cuál es el modelo de renovación urbana para el centro?

El PZCB aboga por la duplicación de los habitantes del centro, de 250 mil a 500 mil, una meta que se debe lograr gracias a la construcción de 70 mil viviendas nuevas por renovación urbana. El repoblamiento constituye una estrategia clave para luchar contra el deterioro del centro. Dicho eso, es necesario examinar si permitiría mejorar las condiciones de vida de los habitantes actuales, y cuáles serían las poblaciones beneficiarias de los proyectos.

Debido a la concepción vigente en Bogotá de la renovación urbana como demolición/reconstrucción, promover la renovación es buscar la adecuación de las viviendas producidas en el centro a los estándares manejados en las periferias, lo cual genera un riesgo de “periferización del centro”. Los nuevos proyectos de vivienda previstos (conjuntos cerrados de pequeños edificios multifamiliares o grandes torres de apartamentos) implican cambios espaciales profundos. El diseño de nuevos espacios públicos y áreas verdes, la oferta comercial asociada a la vivienda, las nuevas condiciones de movilidad contribuyen igualmente a la pérdida de la morfología del centro. ¿La adecuación de la urbanidad del centro a la urbanidad periférica es producto de la preferencia de los hogares o de los patrones de actuación de los constructores privados? A partir del análisis de estudios de mercado para la construcción de la vivienda en el centro, damos más peso a la segunda explicación. En efecto, para reducir los costos de construcción de la vivienda, y sobre todo de vivienda social<sup>10</sup> en áreas de renovación urbana, los constructores

10 Se trata en el centro de la categoría llamada “tope VIS”, es decir, la vivienda social más costosa, cuyo precio alcanza los 135 salarios mínimos y que solo pueden comprar hogares de clase media.



afirman necesitar grandes lotes, es decir, romper la morfología urbana histórica. El sector público, focalizado en la atracción de inversiones privadas, no encuentra otra forma de intervención que una generación de suelo respondiendo a las exigencias de los constructores. De tal manera, los constructores imponen su modelo de ciudad a la colectividad.

El centro que los constructores producen no es solamente un “centro periférico”, es también un centro en el cual se va fortaleciendo la segregación socioespacial. Igual que en el resto de la ciudad, la oferta de vivienda nueva en el centro se concibe solo de forma altamente segmentada. El urbanismo cerrado, tranquilizando a los “nuevos” residentes, permite iniciar inversiones en barrios deprimidos, con la condición previa de que existan proyectos “estructurantes” que mejoren la movilidad y la seguridad, como en el caso de San Bernardo, Las Cruces o San Façon. Las viviendas que se proyectan producir en el centro son entonces para estratos medios-altos, para las franjas superiores de las clases populares, y para compradores. Su ubicación está conforme al estatus social de los diferentes fragmentos del centro: de estratos medios-altos en el Norte del Centro (Bavaria, Macarena), de estratos medios al Oeste (San Façon) y de estratos bajos en el Sur (Las Cruces). Los proyectos para clases medias podrían apoyar la estrategia de recuperación de los bordes del centro, como en San Façon o en San Bernardo, es decir, impulsar allí un proceso de gentrificación promovido por el sector público.

Nos parece imposible que, tal como está diseñada hasta ahora, la renovación urbana en el PZCB pueda beneficiar a las poblaciones pobres que viven en los tugurios del centro. No se ha pensando en la posibilidad de implementar formas alternativas de producción de vivienda social en los sectores degradados del centro, como la rehabilitación predio a predio o el fomento de la vivienda de alquiler.

### El PZCB, ¿una operación estratégica?

La capacidad del PZCB para constituir una verdadera operación estratégica, que coordine a nivel territorial las actuaciones de las distintas

entidades sectoriales, es otro punto en cuestión. La coordinación intersectorial de los programas es débil. Las inversiones son puntuales, dispersas en el espacio y no se articulan en el marco de la renovación de áreas completas, como sería el caso si fuesen proyectos urbanos integrales. Las entidades siguen programando sus inversiones según sus metas propias y luego, en un segundo tiempo, la entidad encargada de la ejecución del PZCB, es decir la ERU, observa si estas inversiones se dieron o no en el sentido del plan. Se nota la debilidad de las inversiones de los sectores de Integración Social y Desarrollo Económico, que no son articuladas con las inversiones del sector hábitat destinadas a la compra de predios para proyectos de vivienda, infraestructuras y equipamientos. En estas condiciones, es muy difícil que el desarrollo tal como lo impulsa el PZCB pueda incluir habitantes y trabajadores pobres del centro.

Igualmente, hay que resaltar importantes dificultades operacionales de la Empresa de Renovación Urbana, principal operador público para la renovación del centro. Ya hablamos de la deserción de las convocatorias para el centro comercial de San Victorino, lo que aplaza su construcción. También, el segundo gran proyecto de iniciativa pública de la ERU, Manzana 5, está estancado. Inicialmente, la ERU había adquirido la totalidad de las parcelas de la manzana (5 800 m<sup>2</sup>) para venderlas a la Agencia Española de Cooperación Internacional. El gobierno español tenía previsto invertir cerca de US \$ 8 millones en la construcción de un centro cultural que debía ser inaugurado en 2011. Pero, finalmente, el gobierno español retiró sus compromisos en mayo de 2012, justo antes de la expiración de la licencia de construcción. Debido a las numerosas expropiaciones que tuvieron lugar, el alcalde debe construir un nuevo proyecto, so pena de ser acorralado por las quejas de los propietarios expropiados: se anunció en 2012 que el proyecto seguiría con una dimensión cultural dominante, pero que estaría articulado con nuevos espacios públicos, comercios y sobre todo, viviendas. Sin embargo, la situación sigue siendo incierta en cuanto al futuro de esta manzana y la renovación urbana de iniciativa pública, incapaz de llevar a cabo un proyecto hasta el final.

En este contexto, la función del Distrito es la de un “Estado facilitador”, que trata con gran dificultad de atraer la inversión privada, sobre

todo en el sector de la construcción. En contraste con los objetivos del plan, este modelo está diseñado para personas de estatus social medio o alto de otras zonas de la ciudad, que llegarían en el centro para vivir cerca de su lugar de empleo. Sin embargo, la debilidad de la capacidad operativa de la planificación estratégica y la segmentación de las inversiones públicas fortalecen, en la ejecución del plan, el papel de la planificación tradicional normativa.

Se puede afirmar que el PZCB presenta una continuidad con los modos anteriores de producir la centralidad del centro. Los intentos para operar un cambio de política pública hacia los sectores populares del centro son todavía insuficientes, mientras las dinámicas de inversiones privadas persiguen la “construcción especulativa de lugares” (Harvey, 1989) en algunos sectores “recuperados”.

**Fotografía 2**  
Adquisición de terrenos para el centro cultural español finalmente abandonado



Fuente: Alice Beuf, 2008.

## Los intereses de la ciudad al riesgo de la exclusión de los habitantes

Si bien la operación estratégica centro tiene que beneficiar a la ciudad en su conjunto, lo cual la legitima, el artículo 8 del PZCB contempla como uno de sus objetivos principales:

Garantizar que los primeros beneficiarios de acceso a vivienda, educación, salud y empleo en el Centro sean los actuales habitantes que requieran ser objeto de programas de reasentamiento, por estar en zonas de alto riesgo, en sectores previstos para obras públicas, en zonas deterioradas y/o con bajos niveles de calidad de vida con especial énfasis para grupos vulnerables como adultos mayores, familias numerosas, personas de débil economía, personas solas y madres cabeza de hogar.

A pesar de estas garantías formales, las comunidades de residentes y trabajadores del centro se sienten amenazados por las evoluciones impulsadas en el centro.

### *Un proceso participativo controvertido*

La participación ciudadana fue un componente esencial de la formulación del PZCB. Antes y después de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación citó a la comunidad y a las organizaciones sociales para participar en varias audiencias públicas y organizó mesas de trabajo temáticas. En 2005, en el momento de la formulación del PZCB, una de las audiencias públicas reunió a más de mil personas. Además, existieron otros espacios de participación ciudadana en los cuales se discutió el PZCB, como las Juntas de Acción Comunal a nivel barrial.

Se conformaron distintas asociaciones para federar las reivindicaciones sociales: el Comité de Propietarios del Centro, el Comité Interlocal de Ediles<sup>11</sup>, el Comité Cívico del Centro y el Comité Interlocal del Centro. Estas dos últimas organizaciones agrupan a residentes del

11 Los ediles son los miembros de las Juntas Administradoras Locales (JAL), las asambleas de cada una de las 20 localidades de Bogotá. Son electos por sufragio popular, y en esta medida, son politizados.

centro de distintos orígenes políticos que quieren suspender el PZCB. Denuncian la falta de diálogo y de concertación por parte de la administración y describen las audiencias como la presentación por los funcionarios del modelo del Plan Centro, sin espacio de discusión. La diferencia entre ambos comités es que el Comité Interlocal está más dispuesto a negociar con la administración que el Comité Cívico.

Las organizaciones sociales llevan un discurso radical que critica “un modelo neoliberal que intenta que la comunidad se involucre en la ejecución del Plan Centro, para que lo acepte sin mayores resistencias” (*El Paso*, febrero de 2008). Según el Comité Interlocal del Centro, para mitigar los impactos sociales del Plan, se necesitan garantías de reasentamiento en el centro y la aprobación de un Plan de Contingencia para erradicar los problemas de seguridad. También, reivindican el respeto por el patrimonio construido.

Después de la firma del Decreto del PZCB, las organizaciones sociales siguieron muy activas; por ejemplo, se planteó una marcha para defender los derechos de los habitantes del centro. El proceso participativo no revirtió el sentimiento de los residentes de ser excluidos de la toma de decisiones. La percepción que domina es que los extranjeros son quienes van a decidir del futuro del centro<sup>12</sup>.

Por otro lado, los funcionarios y consultores resaltan las dificultades del proceso participativo, debido al rechazo a priori del PZCB. En 2009, otra audiencia igualmente muy concurrida trató de corregir este aspecto dando la palabra a algunos líderes sociales, pero en vez de un diálogo construido, resultó ser un enfrentamiento entre la administración y la ciudadanía.

Este imposible diálogo entre la administración y los habitantes del centro se explica por el sesgo que se le dio al proceso participativo. No fue un espacio de negociación sobre los puntos claves que afectan directamente a los habitantes, como son el precio de las indemnizacio-

12 Una firma de Bilbao (IDOM) realizó una importante consultoría para elaborar la estrategia del PZCB. Igualmente, el gobierno español tenía previsto comprar un predio central para construir un gran centro cultural en Las Aguas, que hubiera costado acerca de 10 millones de dólares. Sin embargo, el gobierno español se desistió del proyecto en 2012.

nes y la ubicación de las viviendas afectadas por los proyectos. Fue un espacio de socialización de las políticas de la administración a un nivel demasiado general. La posición de rechazo radical de los habitantes se explica también por la manera cómo la administración había intervenido anteriormente en el centro, creando antecedentes de situaciones de injusticia, como en el caso de los desalojos del Cartucho o de la Avenida Comuneros. La administración no adoptó una postura que asegurara que este tipo de situaciones no volvieran a pasar. Tampoco garantiza que las indemnizaciones permiten a las familias volver a encontrar viviendas de estándar similar, en el área central de la ciudad.

### *Valorización y exclusión*

El sentimiento dominante dentro de las movilizaciones populares es el temor a que el PZCB vaya a desplazar a los residentes actuales. Dentro de los sectores populares, se observa una asimilación del PZCB, a una estrategia global para apartar los habitantes hacia la periferia.

El PZCB define que los habitantes tradicionales del centro de la ciudad deben desplazarse a la periferia de Bogotá para darle cabida a los negocios y satisfacer los intereses económicos nacionales e internacionales (*El Paso*, febrero de 2008).

Se hace hincapié en probables aumentos del impuesto predial y de los servicios domiciliarios, cuyas tarifas están determinadas por el estrato socioeconómico al cual pertenece cada manzana. Esto llevaría a las familias de bajos recursos a abandonar sus residencias ya que cada familia bogotana de estratos bajos (1, 2, 3) está gastando en promedio el 10% de sus ingresos en cancelar recibos de agua, aseo, alcantarillado y energía<sup>13</sup>. La estratificación socioeconómica sería paradójicamente un instrumento que aceleraría el proceso de gentrificación.

13 Según cálculos realizados por el Centro de Investigación sobre Desarrollo de la Universidad Nacional de Colombia, a partir de la Encuesta de Capacidad de Pago (DAPD-CID, 2004).

La administración es consciente del problema, tal como se ha podido constatar en la Comisión Intersectorial de Operaciones Estratégicas del 10 de julio 2009 a la que asistí, pero hasta ahora, no se ha tomado ninguna decisión en este sentido. La congelación del impuesto predial, una reivindicación popular, no figura en la agenda política.

Además, se observan signos en el sentido contrario, el de una evolución del centro hacia un espacio exclusivo, en el cual no caben los habitantes de escasos recursos. Varios entrevistados hicieron hincapié en un proceso de deterioro de la educación pública. Hubo un movimiento fuerte hacia la privatización de los hospitales públicos del centro. El proyecto Ciudad Salud, definido como uno de los “nodos de articulación de borde” del PZCB y basado en el fomento al turismo sanitario internacional, fue muy criticado por las organizaciones sociales del centro debido a sus impactos urbanos sobre los barrios Las Cruces y San Bernardo. Este proyecto fue percibido como la profundización de una tendencia que empezó con el cierre en 1999 del hospital San Juan de Dios, un importante hospital universitario que tenía una de las mejores infraestructuras a nivel latinoamericano. Este hospital recibía a personas de bajos recursos económicos, incluso tenía un Centro de Atención Temporal para los habitantes de la calle que desapareció debido a razones financieras. Su cierre estuvo percibido en la época como una tragedia, y muchos de sus trabajadores hicieron resistencia para que reabrieran el hospital. Sin embargo, la movilización popular, la campaña “San Juan de Todos”, no tuvo resultados.

Por esto, el anuncio de la transformación de este hospital en un centro de salud para turistas internacionales estuvo percibido como una señal muy fuerte de elitización del centro, de cambio histórico y simbólico de funciones de los hospitales del centro. No obstante, las recientes movilizaciones sociales contra el proyecto Ciudad Salud parecen haber sido escuchadas, ya que lograron parar su ejecución. Incluso el alcalde Gustavo Petro, que se posesionó en 2012, anunció su decisión de comprar el hospital San Juan de Dios a la Gobernación de Cundinamarca: un asunto financiero bastante complejo, pero que tiene ahora un respaldo político importante. La cuestión es de saber si la inversión

de la tendencia hacia la privatización de los equipamientos del centro se pueda mantener a largo plazo.

Los residentes del centro entrevistados mencionaron que hubo un aumento de los problemas de seguridad que, según ellos, tendrían que ver con estrategias inmobiliarias que acelerarían la salida de los residentes actuales (ver capítulo de Bernardo Pérez y Cesar Velásquez). A pesar de la peligrosidad del tema debido a la presencia de grupos paramilitares, un líder del Comité Interlocal del Centro nos confesó:

Hay zonas que se deterioran y coinciden con las que quieren comprarnos. Para generar rentas mayores, se instrumentaliza la inseguridad en algunos sectores. Antes de la renovación de una manzana completa, se compra una casa, se la demuele, llegan allí habitantes de la calle o drogadictos, se deteriora todo el sector que luego se puede comprar en su conjunto a precios muy bajos para construir grandes edificios, echando a las personas socialmente indeseables (Entrevista del 11 de octubre de 2008).

Si bien no pudimos confirmar este tipo de mecanismos, es un hecho que la inseguridad de algunos sectores del centro es muy aguda. Por ejemplo, en el marco de la construcción de la Avenida Comuneros, durante el tiempo de las demoliciones de las casas, se constató un aumento de inseguridad con la instalación de expendios de drogas en edificios abandonados o semidestruidos. Por estas razones, la demora en la ejecución de la obra degradó obviamente la calidad de la vida cotidiana de los habitantes de los barrios aledaños.

Lo que sí confirmamos es que varios líderes comunitarios del centro fueron o son amenazados. De las entrevistas realizadas, se ha podido concluir que existen formas de control ejercidas por grupos ilegales en amplios sectores del centro<sup>14</sup>. Un entrevistado resumió una percepción muy compartida: “El PZCB genera la degradación del centro. Se observa una cartuchización del centro. Necesitamos más voluntad política”.

14 Esto fue corroborado por la campaña de panfletos de limpieza social organizada en 2009 en el centro, así como en otros sectores de la ciudad. Pero el paramilitarismo tiene otras formas como la vigilancia y el control de los comerciantes.



*Desalojos y reasentamientos: ¿cuál gestión social?*

Si bien se teme que la valorización del centro conduzca al desplazamiento paulatino de los residentes de bajos recursos, la ejecución del PZCB significa el desplazamiento “organizado” de ciertas poblaciones que habitan en sectores afectados por obras o en zonas de altos riesgos naturales (deslizamiento en las partes altas de la UPZ Lourdes). Escogimos analizar el plan de gestión social del proyecto Avenida Comuneros para evaluar cómo se respetan los derechos de los ciudadanos en estos procesos de reasentamiento.

El diseño del plan<sup>15</sup> identificó objetivos que manifiestan una cierta comprensión del tema del desplazamiento, desde la mitigación de impacto y restitución de vivienda y actividades productivas hasta la asesoría social y jurídica, así como la información en debido tiempo. Un sistema de compensaciones se implementó para propietarios, arrendatarios y poseedores. Los predios fueron comprados en función de los avalúos comerciales, los arrendatarios se beneficiaron de unas primas por la incomodidad del trasteo y los poseedores fueron legalizados. Los propietarios pudieron pedir un reasentamiento en lugar del dinero de la venta de su casa. Un Centro de Reunión Encuentro y Atención (Comité CREA) fue creado para gestionar estos temas con la comunidad afectada. Una funcionaria del IDU comentó que se nota en este espacio de discusión una evolución de la actitud de la comunidad, antes muy pasiva y enfocada sobre intereses individuales y luego más inclinada a reivindicar sus derechos y a pensar de manera colectiva. Por lo tanto, según ella: “los temas sociales y ambientales fueron ganados a pulso”. Siguió dominante la visión de los ingenieros según la cual “la obra se tiene que hacer como tal”, sin miras a los impactos sobre el vecindario.

En efecto, se pudo comprobar que a lo largo del proceso, no se ha llevado a cabo un seguimiento riguroso de los reasentamientos. El

15 Desarrollo a Escala Humana Ltda. / IDU (2002), Censo poblacional, diagnóstico socioeconómico y diseño del plan de gestión social para las unidades sociales ubicadas en los predios requeridos para la construcción de la Avenida Comuneros (carrera Décima -Avenida Circunvalar).

*Informe de Evaluación Ex Post* del proyecto Comuneros solamente tomó en cuenta las últimas familias desalojadas. El servicio de gestión social del IDU reconoce que ha perdido la pista de la mayoría de las familias, desalojadas en los años 2003–2004. Algunos funcionarios confesaron también la existencia de inconformidades en el proceso de compra de los predios.

La comunidad critica los precios muy bajos a los cuales se compraron las casas, en promedio a 25 mil pesos el m<sup>2</sup> construido, con lo cual una casa común y corriente de este barrio hubiera estado comprada entre 10 y 20 millones de pesos en 2007–2008. Estos precios no permiten encontrar una casa nueva y obligan, casi necesariamente, a las familias a ir a buscar en la periferia una vivienda de interés social. Estos precios están muy por debajo de los manejados en los proyectos de vivienda previstos en el centro, a partir de 52 millones de pesos en el sector mismo de Comuneros.

Refiriéndose a la administración, un miembro del Comité Interlocal confesó: “Ellos ven que hay una compensación y no miran al habitante como un actor central, no se preocupan de cómo la gente se incorpore con el desarrollo y cómo la gente puede ganar también con el Plan Centro”. Esta afirmación pone de relieve el conflicto existente en el centro entre las comunidades y la administración distrital, a pesar de los esfuerzos de esta última por construir un diálogo y por buscar mecanismos para que los habitantes y trabajadores pobres se mantengan en el centro. Las acciones llevadas a cabo hasta ahora no permiten garantizar que no haya exclusión en la ejecución del PZCB, lo que legitima la contestación social. El conflicto social que existe en el centro de Bogotá solo se podrá resolver cuando la administración pueda ofrecer las garantías legítimas que piden las organizaciones sociales, lo cual es difícil porque supone elaborar formas alternativas de producir la centralidad con más justicia social.

## Conclusión

La producción de la centralidad en el centro de Bogotá tiende, en términos territoriales, a consolidar la fragmentación del centro. Los espacios de la centralidad metropolitana en devenir están fortaleciéndose, ampliándose y diferenciándose aún más de los espacios populares y marginales que los rodean. Es interesante destacar que los espacios de la centralidad metropolitana son también muy heterogéneos, ya que se estructuran en torno a tres polos que tienen unas dinámicas muy distintas: el Distrito Central de Negocios del Centro Internacional y Las Nieves, débil en cuanto a las actividades financieras, pero en fuerte proceso de recuperación de su rango con respecto a los demás centros de negocios de la ciudad; el centro histórico de La Candelaria, parcialmente en proceso de gentrificación; y el centro de comercio popular de San Victorino, cuyo crecimiento está apoyado por la administración para competir directamente con otros centros del mismo tipo como Gamarra en Lima.

Esta estrategia territorial no permite sobrepasar la tensión enunciada en la introducción entre el objetivo de consolidación de un centro competitivo y la inclusión de todos los habitantes actuales del centro. La administración distrital busca atraer inversiones privadas en el centro, de tal manera que invierte recursos públicos para adecuar los territorios y volverlos atractivos. Sin embargo, la respuesta del sector privado es incierta (Jaramillo, 2007) y no hay garantías de que se dé tal como se requiere en el modelo territorial deseado. Más bien, en los procesos actuales de renovación urbana, se observan formas de violencia en contra de los habitantes de los barrios tradicionales, cuyos derechos no son siempre respetados. La administración tiene todavía muchas dificultades para garantizar que estos procesos no conlleven exclusión. El centro que se produce en Bogotá hoy en día no puede incluir a los residentes y trabajadores pobres; en el mejor de los casos, les tolera acentuando las fronteras socioespaciales internas al centro entre espacios marginales y espacios integrados.

El fortalecimiento de la administración distrital de esta última década todavía no es suficiente para integrar las acciones de los privados

dentro de la ejecución de un modelo de ciudad democráticamente elaborado y socialmente incluyente. Los instrumentos de planeación, gestión y financiación del suelo introducidos en Colombia por la ley 388 de 1997 no permitieron regular en este sentido los procesos urbanos. Solo así se entienden las amenazas actuales sobre el patrimonio cultural, cuyo valor intrínseco para la ciudad, sin hablar de su valor económico, está siendo desconocido. Situación que se ejemplifica en las palabras de la subdirectora del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, publicadas en la revista *Cambio* N°1 334 de mayo de 2008, quien reconoce al respecto que “ante tanta presión, es difícil mantener el patrimonio. (...) Por mucho que los propietarios quieran el predio, terminan imponiéndose las lógicas del mercado”.

## Bibliografía

- Aprile Gniset, Jacques (1983). *El impacto del 9 de abril sobre el centro de Bogotá*. Bogotá: Centro de Cultura Jorge Eliécer Gaitán.
- Berry, Isabelle, Agnès Deboulet y Laurence Roulleau-Berger (2007). *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, París: éd. La Découverte.
- Clerval, Anne (2008). *La gentrification à Paris intra-muros: dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*, Thèse de doctorat en géographie sous la direction de Petsimeris P. et Rhein C., París: Université de Paris.
- Contreras, Yasna (2011). “La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos”, *Eure*, Vol. 37, N°112: 89-113.
- Gil Beuf, Alice (2007). “Ville durable et transport collectif : le Transmi- lenio à Bogotá”. *Annales de Géographie*, N°657: 533-547
- Glass, Ruth (1964). *London: Aspects of change Report 3*. Londres: Centre for Urban Studies, MacGibbon andKee.
- Góngora, Andrés y Carlos José Suárez (2008). “Por una Bogotá sin mugre: violencia, vida y muerte en la cloaca urbana”. *Universitas Humanística*. N°66: 107-138.

- Jaramillo, Samuel (2007). "Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá. En *El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe*, Carrión, Fernando: 151-202. Quito: Sede FLACSO Ecuador.
- Ludeña, Wiley. (2002). "Lima: poder, centro y centralidad: del centro nativo al centro neoliberal". *Eure*. Vol. 28, N°83: 45-65.
- Navez-Bouchanine, Françoise (2002). *La fragmentation en question. Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale? Collection Villes et entreprises*. París: Editions L'Harmattan.
- Paquette, Catherine (2006). "Des habitants pour le centre historique? Mexico face à l'un des défis majeurs de la réhabilitation". En *Vivre dans le centre des villes, un pari urbain en Amérique latine*, Rivière d'Arc, Hélène y Memoli, Maurizio: 104-125. París: Éditions Armand Colin.
- Salin, Elodie (2005). "La réhabilitation des centres anciens dans les grandes villes du Sud: entre maintien des populations pauvres et tentatives de gentrification". En *Habiter le patrimoine. Enjeux – approches – vécu*, Gravari-Barbas, Maria: 281-296. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- Smith, Neil. (1996). *The new urban frontier*. New York: Routledge.
- (2003). "La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la "régénération" urbaine comme stratégie urbaine globale". En *Retours en ville*, Bidou-Zachariassen, Catherine: 45-72. París: Descartes & Cie.

# La mezcla social de los barrios centrales de Bogotá: una realidad con múltiples facetas

---

Françoise Dureau\*, Marie Piron\*\*  
y Andrea Salas\*\*\*

**E**n ocasiones se constata la mezcla social de los barrios centrales de las ciudades latinoamericanas. En este sentido, en el caso de la capital colombiana, algunos estudios muestran el surgimiento de proximidades espaciales entre grupos sociales y una diversificación de las escalas de segregación. Sin embargo, la imagen de una ciudad muy fuertemente segregada, que opone un norte rico a un sur pobre, permanece muy apremiante en las representaciones comunes, en el discurso científico o en el discurso de los medios de comunicación (Jaramillo, 1998; Salas Vanegas, 2007 y 2008). En esta representación compartida de las divisiones sociales de Bogotá, el centro, que se supone concentra la miseria y la pobreza, “es objeto de un discurso recurrente sobre su decadencia, asimilando degradación física y degradación social” (Dureau et al., 2007: 212). También considerado como un sector dedicado al comercio y a las instituciones, el centro es a menudo citado por los habitantes de Bogotá entre los barrios “donde no pueden vivir”. Según ciertos funcionarios electos de las localidades centrales entrevistados en el año 2000 (Dureau et al., 2007: 215), las salidas desde el centro histórico se explican por la ausencia de acciones por parte de los

\* Geógrafa y demógrafa, directora de investigación, miembro del equipo de investigación UMR MIGRINTER. Correo electrónico: f.dureau@gmail.com

\*\* Estadista, investigadora del Instituto de Investigación sobre el Desarrollo (IRD), miembro del equipo de investigación UMR PRODIG. Correo electrónico: marie.piron@ird.fr

\*\*\* Economista y geógrafa, GIP-DSU de Bayona (Francia). Correo electrónico: ansalas@yahoo.com

poderes públicos en materia de seguridad, mientras que otros imputan esta situación a que estos mismos poderes públicos no intervienen más que para favorecer un aburguesamiento. Para todos los actores urbanos de Bogotá, las representaciones estereotipadas impresas de un fondo ideológico siempre presente, marcan los discursos sobre el centro.

Para avanzar en la caracterización objetiva de la evolución del poblamiento del centro de Bogotá y de las eventuales mutaciones en marcha, se puede utilizar la información de los datos individuales georeferenciados de los censos colombianos. Nos proponemos explotar estos datos para realizar un diagnóstico de las transformaciones del poblamiento de los barrios centrales de Bogotá entre 1973 y 1993. Más allá de la producción de conocimientos sobre el caso de Bogotá, este trabajo también responde a un objetivo heurístico: deseamos mostrar que es posible discutir y concluir sobre las formas de la mezcla residencial a partir de los datos censales disponibles en toda ciudad de América del Sur.

Después de haber presentado los datos y los tratamientos que se les ha aplicado (ver Recuadro 1), trataremos la composición de la población de las localidades centrales en relación a la composición del conjunto de la aglomeración (Sección 1). Serán considerados dos modos de caracterización de la población: un indicador socio-demográfico construido a partir de una decena de variables usuales y una jerarquía social basada en un indicador de condición social de los hogares. La dinámica del poblamiento de los barrios centrales entre 1973 y 1993 será analizada sucesivamente a través de dos aproximaciones: la de la mezcla socio-demográfica entendida a través de la asociación de perfiles (Sección 2) y la de los índices de segregación para las diferentes categorías de población definidas por el indicador de condición social de los hogares calculados en diferentes recortes espaciales (Sección 3). La última sección (4) permite concluir acerca de la evolución del poblamiento en términos de escala de segregación y de mezcla residencial de los barrios centrales.

### Recuadro 1 Datos censales

Disponemos de los archivos individuales de los censos de la población de 1973, 1985 y 1993, realizados por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas). Los datos individuales están localizados por sectores censales (599 en 1993 para la parte urbana del distrito), secciones y manzanas. El censo de 1993 fue georeferenciado, gracias a lo cual los datos censales han sido integrados en una base de datos administrada por un sistema de información geográfico.

Dos problemas surgen para poder comparar las informaciones obtenidas en los diferentes censos y deben ser evocados. El primero tiene relación con la calidad de los censos. Sus tasas de cobertura han evolucionado desde los años setenta. Hemos escogido realizar el análisis con los efectivos censados no ponderados. Al hacer esto, las tasas de crecimiento intercensales subestiman el crecimiento demográfico real y el proceso de densificación que le está asociado; a la inversa, el desdoblamiento está seguramente subestimado por nuestra forma de cálculo. A pesar de estos sesgos, esta solución nos pareció finalmente preferible con relación a aplicar un coeficiente de ponderación único sobre toda la ciudad cuando la cobertura del censo varía en proporciones importantes según cada barrio. El segundo problema reside en los desfases metodológicos del censo de 1985, en comparación con los otros dos. En primer lugar, el censo de 1985 es un censo de hecho, mientras que los otros son censos de derecho. En segundo lugar, el cuestionario completo no fue aplicado más que a una muestra del 10% de las viviendas censadas en 1985. Finalmente, las nociones de hogar y de vivienda se confunden en 1985. El fenómeno de compartir una vivienda entre varios hogares está totalmente ocultado; sin embargo, se trata de un componente importante y socialmente diferenciado del mercado de la vivienda en Bogotá (Jaramillo, 1992). Por estas razones, hemos escogido restringir lo más importante de los análisis a los censos de 1973 y 1993.



*El campo espacial del estudio*

La delimitación de los “barrios centrales” resulta de consideraciones de diversa índole. Primero, para poder articular este estudio con trabajos anteriores llevados a cabo en las localidades, deseábamos seleccionar localidades completas. Una definición restrictiva del centro en una acepción histórica nos hubiese conducido a tomar en cuenta únicamente dos localidades, La Candelaria y Santa Fe (ver Mapa 1). No obstante, hemos preferido adjuntar las localidades de Chapinero y San Cristóbal, ubicadas respectivamente inmediatamente al norte y al sur del centro histórico. Esta opción permite inscribir el centro histórico en la dinámica norte/sur que es esencial para la comprensión de la dinámica del poblamiento de Bogotá. Así definidos los barrios centrales que albergan 15% de los hogares de la capital, consideramos una sucesión de recortes geográficos imbricados según los sectores censales, secciones y manzanas.

*La construcción de indicadores*

Dos modos de indicadores complementarios son considerados para caracterizar la composición social de la población de Bogotá y de sus barrios centrales.

El primero, “indicador de condición social”, da cuenta de la jerarquía social de los hogares que fue usada en trabajos anteriores sobre la segregación en Cali (Barbary et al., 1999) y en Bogotá y Cali (Dureau et al., 2007). Este indicador, calculado por hogar, corresponde a la relación de los años de estudios de los miembros del hogar de más de quince años con el número de personas por habitación en la vivienda. En el contexto colombiano, el nivel de educación y la promiscuidad en la vivienda están estrechamente asociados al ingreso (Dureau et al., 1994). Este indicador fue calculado para el conjunto de los hogares de Bogotá y de la periferia metropolitana en 1973, en 1985 y en 1993. Para cada una de las fechas, se definieron cuartiles: para cada fecha, cada hogar se encuentra así clasificado en un cuartil que da cuenta de su posición en la jerarquía social de la época: Q1 (pobre), Q2 (medio-pobre), Q3 (medio) o Q4 (alto).

El segundo, un "indicador socio-demográfico", completa y detalla el indicador de condición social produciendo once perfiles de hogares (ver Cuadro 1) que estructuran la composición socio-demográfica de Bogotá (Piron *et al.*, 2004; Piron, 2005). Está construido a partir de un análisis tipológico realizado sobre el conjunto de la población de Bogotá y considera simultáneamente todos los criterios usualmente usados para describir la composición de una población. Se trata al hogar (número de personas del hogar, tipo de ocupación de la vivienda) y al jefe de hogar (sexo, edad, estado matrimonial, lugar de nacimiento, lugar de residencia cinco años antes del censo, nivel de educación, analfabetismo, tipo de actividad, estado profesional). Esta opción de variables corresponde a las informaciones factuales disponibles en la mayoría de los censos de población y vivienda. También se trata de variables reconocidas y probadas, sobre todo en trabajos de ecología urbana que han puesto en evidencia en contextos urbanos variados la permanencia de tres grandes factores en las configuraciones socio-espaciales urbanas: el ciclo de vida, la jerarquía social y el origen (ver por ejemplo: Bailly y Béguin, 1993; Reymond, 1998; Rhein, 1994a). Estos perfiles, porque provienen del conjunto de datos censales, revelan estructuras fuertes e invariables en el tiempo. Es entonces posible, sobre esta base, evaluar los cambios de la composición socio-demográfica.

**Cuadro 1**  
**Indicador socio-demográfico - 11 perfiles de hogares**

T1 : Inactivo/a mayor	T7 : Joven nativo/a de Bogotá activo/a
T2 : Analfabeto/a	T8 : Activo/a de edad media, con estudios secundarios
T3 : Desempleado/a no calificado/a	T9 : Activo/a de edad madura, familia numerosa
T4 : Mujer separada	T10 : Activo/a mayor trabajador/a independiente
T5 : Joven soltero/a	T11 : Activo/a muy calificado/a empleador/a
T6 : Joven migrante activo/a	

Lejos de ser redundantes, los dos modos de descripción de la población son complementarios, y esto desde dos puntos de vista. Por un lado, el indicador socio-demográfico da cuenta a la vez del ciclo de vida, de los orígenes y de las jerarquías sociales, mientras que el indicador de condición social de los hogares no expresa más que una estricta jerarquía social. Por otro lado, la tipología socio-demográfica integra las evoluciones societales generales de la población de Bogotá en el transcurso de los veinte años estudiados, mientras que los cuartiles del indicador de condición social eliminan el mejoramiento general del nivel de educación y de las condiciones de vivienda: en otros términos, el primero integra el mejoramiento general de las condiciones de vida en Bogotá y conduce a una comprensión “absoluta” de la evolución del poblamiento del centro de Bogotá, mientras que el segundo permite razonar esta evolución en términos relativos. La correlación entre estos dos indicadores es relativamente débil a parte de los activos calificados (T11) que están correlacionados con los estratos económicos altos (Q4), y los analfabetos (T2) con los estratos bajos o medianamente bajos (Q1 y Q2). Estos dos tipos socio-demográficos están caracterizados esencialmente por el nivel de educación variable que interviene en la construcción del indicador de condición social de los hogares.

#### *El tratamiento multiescalar de los datos*

Estos dos indicadores son muy complementarios para analizar los procesos de segregación de los barrios centrales. El tratamiento descansa en parte en el cálculo de índices de segregación (Salas, 2008). La medida de la segregación ha hecho correr mucha tinta desde la propuesta hecha por Duncan y Duncan en 1955 del índice de disimilaridad. No entraremos aquí en ese debate, ni en la discusión de las ventajas e inconvenientes de los diferentes índices (Massey y Denton, 1988; Aparicio, 2000). En continuidad con los trabajos realizados en Bogotá y Cali (Dureau et al., 2007), utilizaremos aquí el índice de Hutchens (Hutchens, 2001). Como el índice de disimilaridad, el índice de Hutchens se refiere a una división binaria de la población y varía entre 0 (cuando todas las unidades espaciales tienen la misma composición de población) y 1 (cuando la

segregación es total: las categorías de población consideradas no están nunca copresentadas en una misma unidad espacial). La descripción de las categorías de población corresponde a los cuartiles de la condición social de los hogares: los índices de segregación son calculados para cada uno de los cuartiles, dando cuenta de sus respectivos niveles de segregación. Con el fin de aprehender la cuestión de las escalas de segregación, los índices han sido calculados para tres niveles de divisiones espaciales: los sectores, las secciones y las manzanas. Se trata entonces de una caracterización multiescalar de las divisiones sociales del espacio.

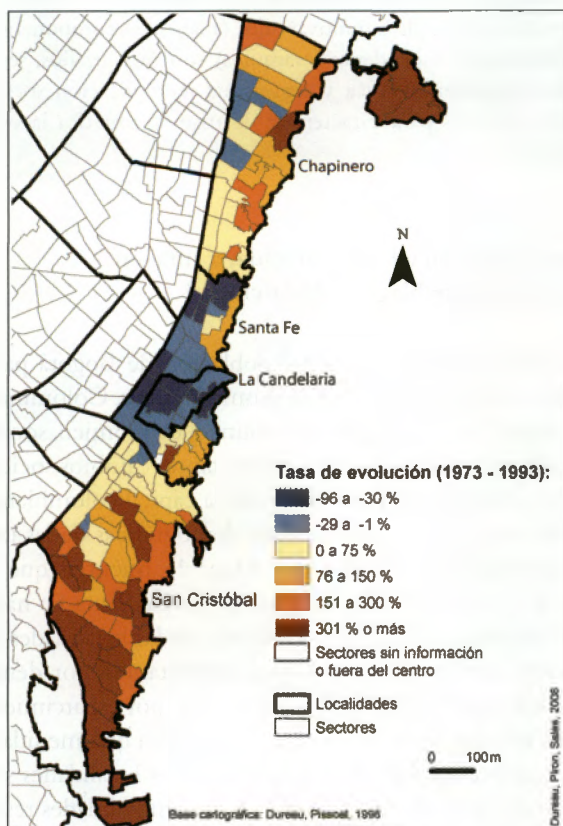
Los métodos de análisis multivariados (análisis en componentes principales, clasificación ascendente jerárquica) son movilizados, según una perspectiva socio-demográfica y según una jerarquización social, en el nivel de los sectores para caracterizar de manera sintética la evolución socio-espacial.

### **Una composición social diversificada, a imagen y semejanza de la población de la ciudad**

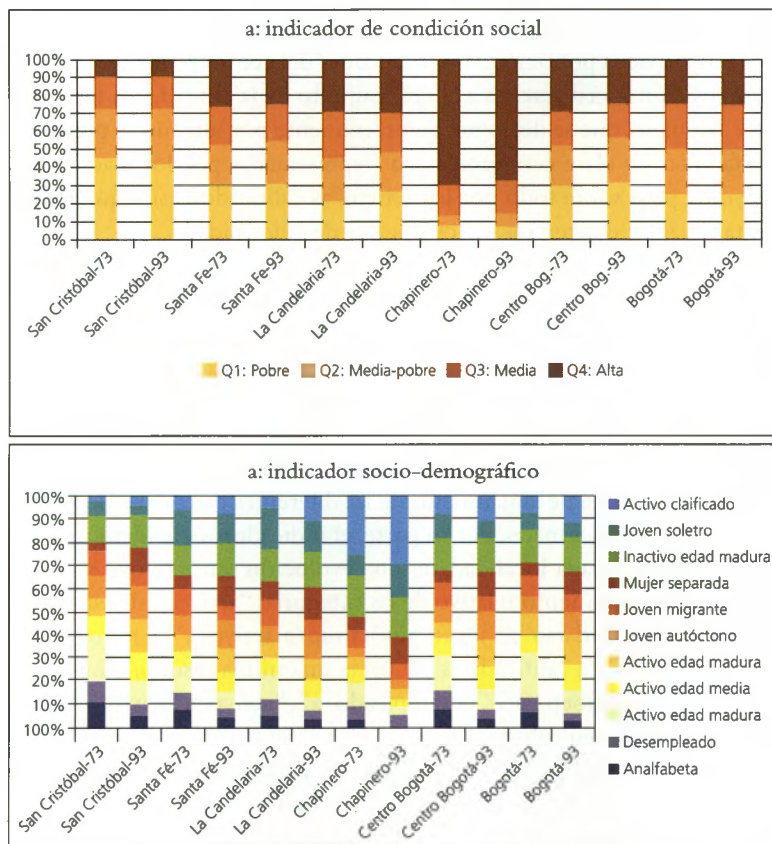
En veinte años, de 1973 a 1993, la población de Bogotá pasó de 2,8 a 5,5 millones de habitantes. En el mismo tiempo, Colombia conoció profundas mutaciones en el campo político, económico, social, demográfico y cultural. Son por lo tanto importantes cambios societales y de tamaño de la ciudad, que han actuado en la capital colombiana durante este período, en el que las evoluciones demográficas de las localidades centrales son muy diferenciadas (ver Mapa 1), mientras que todos los sectores de La Candelaria y la mayoría de los de Santa Fe han visto su población disminuir, casi todos los sectores de las localidades alrededor han conocido aumentos demográficos importantes, por densificación de los sectores ya urbanizados en Chapinero y por esparcimiento urbano en el sur de la localidad de San Cristóbal. ¿En qué medida esta modificación cuantitativa del poblamiento de estas localidades se ha visto acompañada de evoluciones cualitativas? ¿Las movilidades residenciales que han afectado a estas localidades han realizado una selección demo-

gráfica y social con efectos visibles en la evolución de la composición de la población residente? Para responder a estas preguntas, consideremos los Gráficos 1.a y 1.b que dan cuenta de la composición social expresada respectivamente por el indicador de condición social y el indicador socio-demográfico, de las cuatro localidades centrales y del conjunto de Bogotá.

Mapa 1  
Tasas de evolución de la población entre 1973 y 1993



**Gráfico 1**  
**La composición social de Bogotá y de las cuatro localidades dentrales**  
**1973 y 1993**



Fuente: DANE, Censo de Población, 1973 y 1993.

El examen de estos dos indicadores, socio-demográfico y de condición social, muestra que la diversidad social de las cuatro localidades centrales es manifiesta y refleja la del conjunto de Bogotá, en 1973 tanto como

en 1993, sobre todo para La Candelaria y Santa Fe. Esta diversidad es el resultado de localidades socialmente bien diferenciadas: San Cristóbal, localidad popular (analfabetos/as, desempleados/as, activos/as mayores y de edad media) donde los hogares más pobres (Q1) representan cerca de la mitad de la población, dos localidades del centro histórico con una composición social cercana a la del conjunto de la ciudad, y la localidad de Chapinero, que se distingue completamente por una fuerte presencia de familias de clase económica alta (representadas por los inactivos/as mayores, pero sobre todo por los activos/as calificados/as) y que representan más de dos tercios de los hogares de la localidad.

Sin embargo, estos dos indicadores ofrecen miradas diferentes sobre la evolución de la composición social de las localidades centrales. El examen del indicador de condición social muestra una estabilidad de la posición de las localidades centrales con relación a la composición del conjunto de la ciudad: en 1993, las distancias de las localidades con relación a la composición media de Bogotá son exactamente las mismas que en 1973, prueba de que el rol de las localidades de la zona central en materia de alojamiento de las diferentes categorías de población no ha evolucionado. Por su parte, el indicador socio-demográfico da cuenta, para cada localidad, de una evolución sensible que va en el sentido del crecimiento relativo de las categorías “activo/a de edad media – nivel secundario”, “joven autóctono/a activo/a”, “mujer separada” y “activo/a calificado/a”, y hacia una nítida disminución de las categorías “analfabeto/a”, “desempleado/a”, “activo/a mayor”, “joven migrante” y “joven soltero/a”.

La distribución espacial en 1993 de los cuatro grupos de población (ver Mapa 2) confirma las características de la composición social de las cuatro localidades puestas en evidencia en el Gráfico 1.a. El carácter exclusivo del poblamiento de Chapinero se verifica en toda la localidad; en San Cristóbal, el poblamiento es también constante en toda la localidad, y solo el extremo noroeste se distingue del carácter popular general por la presencia de clases medias. En Santa Fe, el poblamiento se diferencia entre un norte más bien de clase alta y un sur más popular. En cuanto al poblamiento de algunos sectores que componen La

Candelaria, dibuja un mosaico con situaciones muy diferenciadas entre sectores vecinos.

Al final, estos dos modos de caracterización de la composición social se completan y hacen resaltar varios fenómenos: la población de las dos localidades correspondiente al centro antiguo (Candelaria y Santa Fe) refleja la diversidad socio-demográfica y social de Bogotá, mientras que las localidades alrededor se especializan en categorías sociales específicas, altas en el norte, populares en el sur; el rol, en la metrópoli del parque de la vivienda de la zona central (4 localidades) es relativamente estable durante el período; la organización norte-sur de los grupos sociales, todavía visible en Santa Fe, cede su puesto en la localidad de La Candelaria a un mosaico social. La evolución general de la estructura social de los barrios centrales y de la ciudad traduce la modernización de los comportamientos socio-demográficos, en relación con el mejoramiento del nivel educativo y la adopción de nuevos modelos y comportamientos residenciales y familiares.

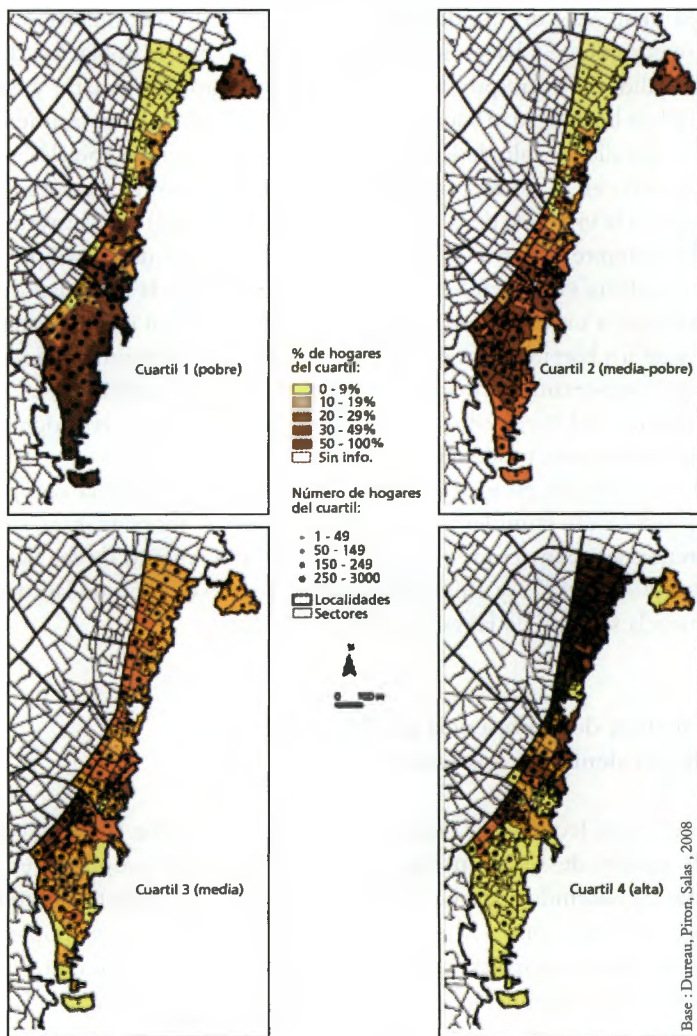
Es a través de estos dos modos de caracterización de la composición social muy complementarios que queremos ahora analizar, según diferentes aproximaciones, la dinámica del poblamiento de los barrios centrales entre 1973 y 1993, y discutir sobre la evolución de las formas de mezcla social y de las escalas de segregación.

### **Las formas de copresencia de diferentes tipos de hogar dentro de los sectores**

Una primera lectura de la mezcla residencial dentro de la zona central de Bogotá y de su evolución de 1973 a 1993 está propuesta en los Mapas 3, obtenidos gracias a una clasificación ascendente jerárquica de los sectores según los perfiles socio-demográficos. Estas ponen en evidencia las principales formas de copresencia de los diferentes perfiles socio-demográficos dentro de los sectores y su evolución. Es interesante notar particularmente las que ya no existen en 1993 y que son reemplazadas por nuevas formas de copresencia, así como las que



Mapa 2  
La condición social de los hogares (1993)



Base: Dureau, Piron, Salas, 2008

se mantienen estables en los mismos sectores o que hasta se extienden. Estas copresencias son el resultado de una asociación significativa entre perfiles de hogares dentro de un mismo sector y dan cuenta de la manera cómo evoluciona el paisaje social de las localidades centrales. Las clases obtenidas agrupan los sectores de 1973 y de 1993 ocupados mayoritariamente por varios tipos de hogares. Así, y al ver la distribución de los perfiles de hogar en estos sectores, está claro que estas agrupaciones implican igualmente la presencia de otros tipos socio-demográficos, pero de manera minoritaria.

En la localidad de Chapinero, la dicotomía entre la parte norte y la parte sur está particularmente afirmada. En 1973, los sectores del norte estaban esencialmente habitados por activos/as calificados/as, inactivos/as mayores, desempleados/as y activos/as mayores (clase 6). En 1993, es una población (clase 7) menos mezclada que reside allí, compuesta esencialmente de activos/as calificados/as y en menor medida de inactivos/as mayores, mujeres separadas y jóvenes solteros/as. En la parte sur de la localidad, la composición del poblamiento (clase 5) no evoluciona entre 1973 y 1993: sigue asociando a jóvenes solteros/as, activos/as calificados/as, mujeres separadas, jóvenes migrantes e inactivos/as mayores. Esta composición de población se extiende en los sectores donde reside sobre todo una población desfavorecida (clase 4) que desaparece de la localidad en 1993.

En los sectores de San Cristóbal que albergaban en 1973 una población (clase 4) compuesta mayoritariamente de analfabetos/as, de activos/as mayores, de desempleados/as y de jóvenes migrantes, se observa en 1993 una población (clase 1) que asocia preferentemente jóvenes nativos/as de Bogotá, activos/as de edad media y mayores, y secundariamente mujeres separadas. Algunos sectores del sur de Santa Fe conocen la misma evolución. Esta transformación del poblamiento traduce ante todo la evolución general de Bogotá durante el período. Algunos sectores de la franja occidental de San Cristóbal conocen una evolución distinta: se mantiene a lo largo de veinte años un mismo poblamiento (clase 2) caracterizado por su gran diversidad, sin dominio de un tipo socio-demográfico particular, que asocia: inactivos/as mayores, activos/as de edad

madura y media, mujeres separadas y activos/as calificados/as.

En la localidad de Santa Fe, el poblamiento de los sectores evoluciona conforme a las evoluciones constatadas en las localidades limítrofes, acentuando la especificidad del extremo sur de la localidad, mientras que en el norte se confirma un poblamiento que asocia jóvenes solteros/as y activos/as calificados/as con mujeres separadas y jóvenes migrantes.

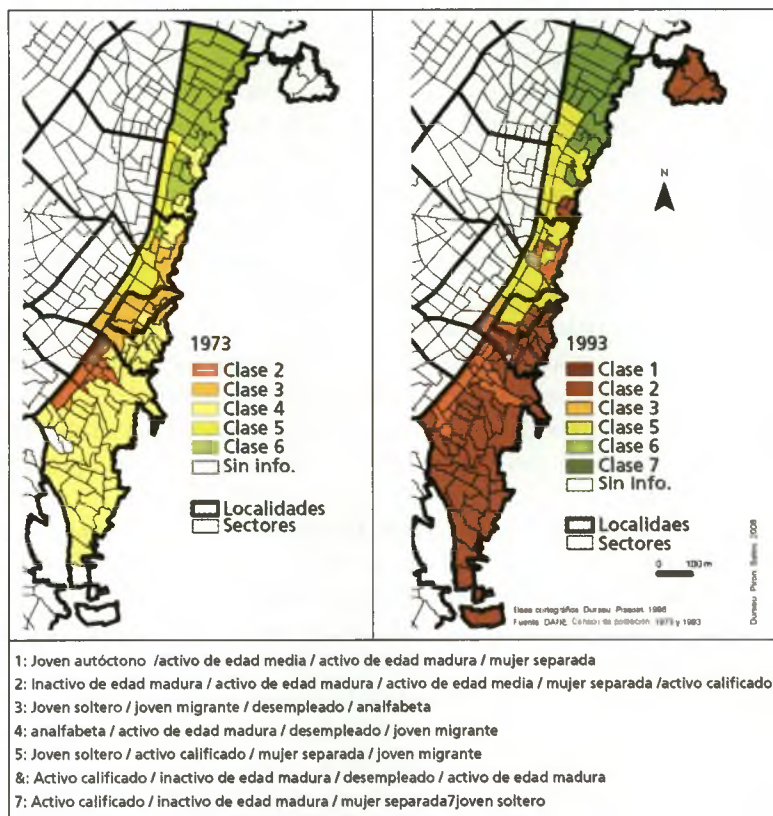
En cuanto a los sectores de La Candelaria, ven sus formas de poblamiento cambiar entre las dos fechas. La copresencia, generalizada a todos los sectores de la localidad en 1973, de jóvenes solteros/as, jóvenes migrantes, desempleados/as y analfabetos/as (clase 3), cede su puesto en 1993 en la parte norte de la localidad a una población todavía compuesta de jóvenes solteros/as, pero que también comprende activos/as calificados/as, mujeres separadas, jóvenes migrantes e inactivos/as mayores (clase 5).

El análisis de las formas de asociación de tipos socio-demográficos a nivel de sector es particularmente edificante: a la par que traduce ciertos cambios ligados a las evoluciones globales de la población de Bogotá, también hace visibles los procesos urbanos que actúan en cada espacio de la zona central. La dinámica de los cambios en proceso es particularmente visible en la cartografía en las dos fechas de las asociaciones de tipos socio-demográficos.

### Las evoluciones contrastadas de la segregación según las localidades

Trabajos anteriores (Dureau, 2002a; Dureau et al., 2007; Salas, 2008) han mostrado los rasgos de la evolución de la intensidad y de las escalas de segregación a nivel de todo Bogotá y de su periferie. Se depren- de un esquema que podemos describir resumidamente de la siguiente manera: situaciones de mezcla que lo más a menudo no implican más que clases sociales intermedias, y la afirmación de una escala fina de segregación, que corresponde a una población pobre relegada a espacios muy específicos, y a un aislamiento de las poblaciones de clase alta que tiene lugar en un nivel cada vez más local. ¿Cuáles son las evolu- ciones de la segregación y de las formas de mezcla social en las cuatro

Mapa 3  
Las asociaciones de perfiles socio-demográficos al interior de los sectores  
(1973-1993)



Fuente: DANE, Censo de Población, 1973 y 1993.

localidades centrales entre 1973 y 1993? Para contestar a esta pregunta, completamos el análisis precedente con el estudio de las variaciones del proceso segregativo en términos de intensidad y de escala dentro de los barrios centrales. La evolución del poblamiento de las localidades centrales entre 1973 y 1993 es entonces entendida con la ayuda de índices

de segregación aplicados a la categorización de la población según los cuartiles del indicador de condición social de los hogares y según los tres niveles de división del espacio: sectores, secciones y manzanas.

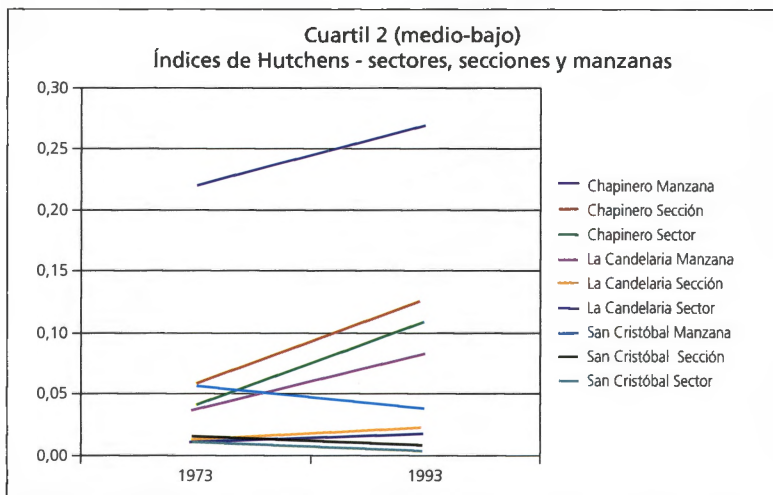
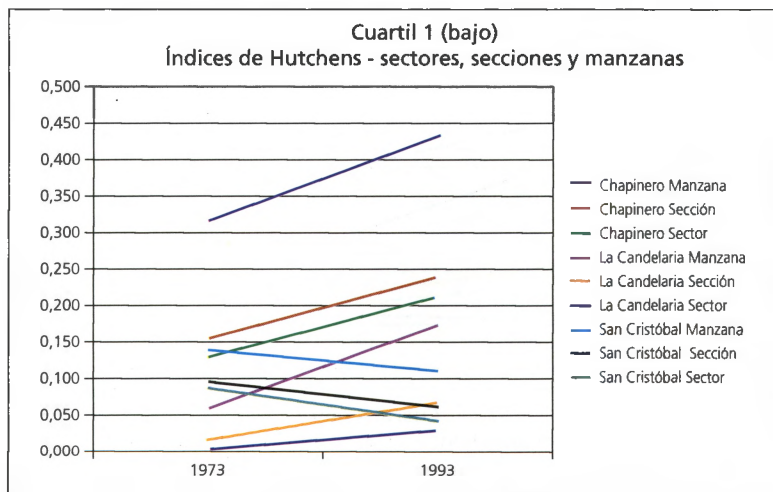
El examen del Gráfico 2 revela que, cualquiera que sea el nivel considerado (sectores, secciones, manzanas), los índices de segregación son más elevados para los grupos sociales extremos (Q1 y Q4) que para los grupos intermedios (Q2 y Q3): la segregación en un nivel muy fino es más una realidad para los grupos extremos de la jerarquía social, mientras que los otros tienen más tendencia a encontrarse en situación de mezcla tanto en los sectores como en las manzanas.

Este gráfico brinda informaciones que permiten una aproximación analítica que es completada por la visión sintética del Análisis en Componentes Principales y del mapa que se le asocia (ver Mapa 4) que fue realizada sobre los cuartiles y los indicadores de segregación. Estos dos tratamientos permiten evaluar finamente la evolución de las escalas de la segregación, evocada en publicaciones anteriores (Dureau, 2002b; Dureau et al., 2007), pero que todavía no habían sido puestos a prueba de esta manera.

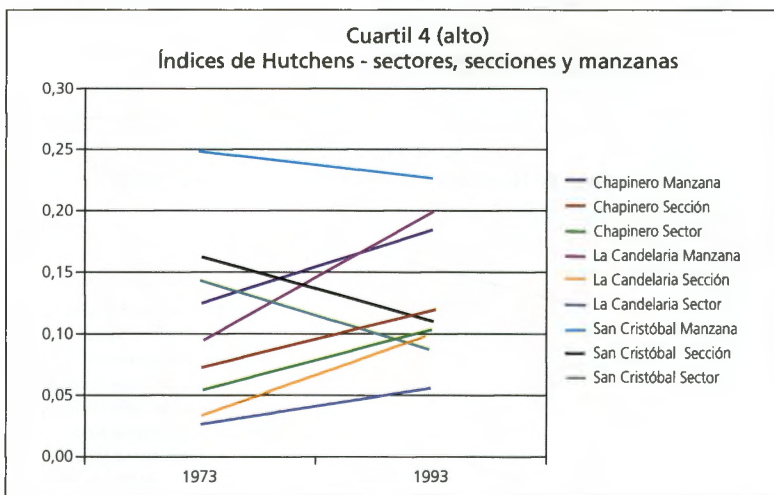
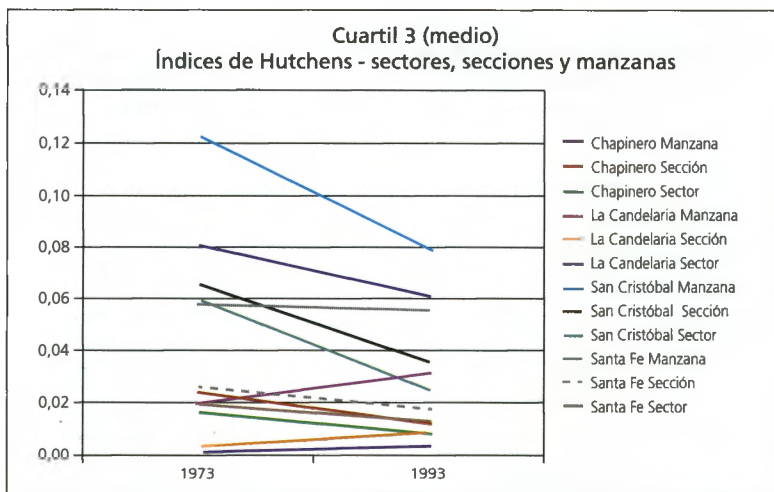
Consideremos primero el caso de Chapinero, la localidad que tiene los niveles de segregación medidos por sectores más elevados de Bogotá. Se trata de la localidad de Bogotá con la composición social más diversificada, que alberga a las poblaciones de clase más alta de la capital, pero también a las familias más desfavorecidas. Otra característica importante de esta localidad es la amplitud de las transformaciones del parque de viviendas a partir de los años 1980: inmuebles de lujo reemplazan casas individuales, todavía habitadas por las familias burguesas que las construyeron en los años 1940, o abandonadas y alquiladas a familias desfavorecidas. En cambio, ciertos sectores se quedan completamente al margen de este movimiento, que desemboca en total en tres manzanas socialmente muy homogéneas, algunas pobladas por familias de clase muy alta situados a proximidad inmediata de manzanas muy populares. Última particularidad que subrayar: contrariamente a las otras localidades, los valores máximos de los índices de segregación se observan en 1973 y en 1993 para las poblaciones más pobres, prueba de haber sido

Gráfico 2

Indicadores de segregación de las cuatro localidades centrales (índices de Hutchens sobre el indicador de condición social de los hogares, por sectores, secciones y manzanas): evolución 1973-1993

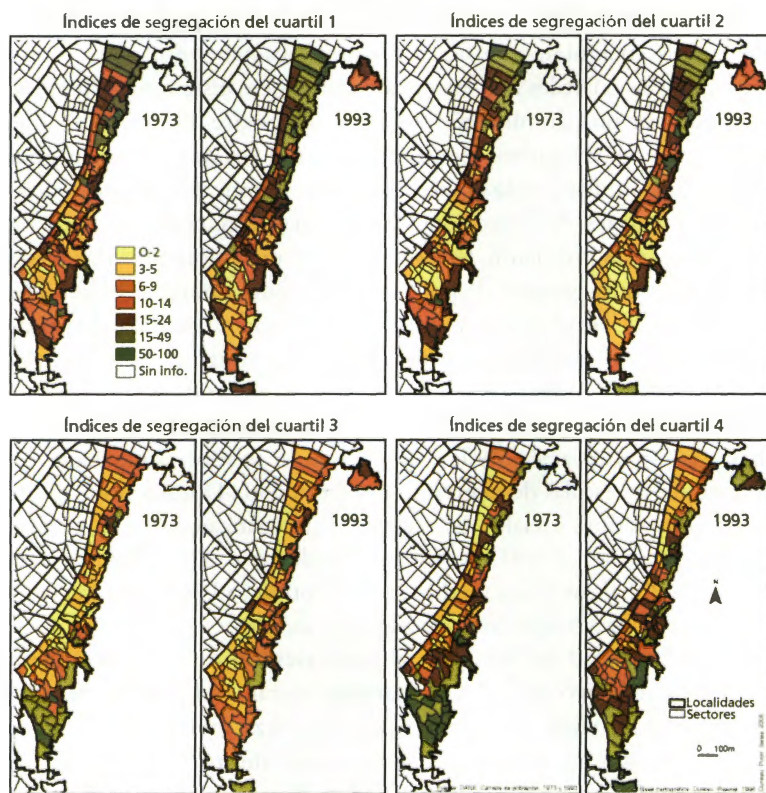


Fuente: DANE, Censo de Población, 1973 y 1993



Fuente: DANE, Censo de Población, 1973 y 1993

**Mapa 4**  
**Índice de segregación (Hutchens) calculado por manzanas sobre los cuartiles de condición social de los hogares (1973-1993)**



Fuente: DANE, Censo de Población, 1973 y 1993.

El nivel de los índices para las poblaciones pobres (Q1 y Q2) y la amplitud de las diferencias entre estos índices y los que fueron calculados por secciones y sectores, atestiguan la presencia de poblaciones pobres limitada a ciertos sectores y, dentro de estos, a manzanas específicas de cada sector o sección donde están presentes. Estamos entonces frente a



“pequeñas bolsas de pobreza” diseminadas en una localidad donde los pobres son relativamente poco numerosos: para estas poblaciones, la segregación ya se expresa en un nivel muy fino desde 1973.

Entre 1973 y 1993, la segregación se intensifica en la localidad de Chapinero, cualquiera que sea la división espacial considerada, y esto para todos los cuartiles con excepción del tercero. Este tercer cuartil se distingue por una disminución de los índices entre 1973 y 1993, que son además sensiblemente menos elevados que los de los otros grupos sociales: las familias de clases medias estarían entonces ‘mezcladas’ dentro de los sectores, de las secciones y de las manzanas con algunos de los otros grupos de población. Esta situación de una copresencia de clases medias con otros grupos de población se acentúa durante el período, así como la dispersión más importante de las clases altas: las curvas de los tres niveles (sectores, secciones, manzanas) se mantienen paralelas de 1973 a 1993. Al final, si se considera al conjunto de la localidad de Chapinero, la afirmación del poblamiento de la localidad por clases altas y la intensificación de la segregación no se ven acompañadas de un cambio de escalas de expresión del fenómeno. Durante esos veinte años, las divisiones sociales del espacio se intensifican tanto en el nivel fino, ya presente en 1973, como en niveles más agregados. En esta dinámica global, las clases medias se encuentran cada vez más frecuentemente en copresencia con otros grupos sociales.

En la localidad de Santa Fe, el nivel elevado de segregación por sectores, ya efectivo en 1973, se mantiene durante el período para los cuatro grupos sociales. La historia de la urbanización de esta localidad produjo un parque de viviendas mucho más diversificado que en La Candelaria. Intervenciones de envergadura llevadas a cabo en diferentes épocas terminaron con la creación de barrios más homogéneos, como el de Perseverancia, construido al principio del siglo veinte en el límite sur de la localidad para albergar a los obreros de la cervecería Bavaria; o el de las Torres del parque, construidas en los años 1970. La construcción de inmuebles de viviendas de buena calidad arquitectónica favorece la llegada masiva de familias de clases altas en sectores de la localidad donde estaban poco presentes al principio del período. Los

modos de producción del parque de viviendas, por intervención programada que toca a varias manzanas vecinas, contribuyen a niveles de segregación elevados entre sectores: el poblamiento es todavía bastante segmentado socialmente según los sectores. Como lo muestra el Gráfico 2, las evoluciones son muy diferenciadas según los cuartiles, para los dos grupos sociales de la parte baja de la escala (Q1 y Q2), la segregación se mantiene en el nivel que tenía en 1973. Para las clases medias, la segregación se mantiene en su nivel de 1973 para las manzanas, pero disminuye ligeramente para los niveles de sección y sector. La evolución de la segregación para el grupo de población de clase más alta es muy diferente, se intensifica para los tres niveles geográficos, aún más para las manzanas que para las secciones y sectores. La población de clase alta, muy minoritaria en esta localidad, se concentra en las manzanas específicas de las secciones y sectores donde se presenta. Si consideramos esta localidad globalmente, no existe una evolución mayor en la composición y la distribución del poblamiento, muy segregado en 1973.

En La Candelaria, la segregación, poco marcada en 1973 (excepto en los índices por manzanas del cuarto cuartil), se intensifica en el transcurso del período para todos los cuartiles, pero sobre todo para los dos grupos extremos (Q1 y Q4), y esto para los tres niveles de divisiones geográficas. Los valores permanecen muy por debajo de los de las otras localidades. La intensificación de la segregación es más marcada para las manzanas que para los sectores o las secciones, llegando en 1993 a niveles de segregación para la clase alta superiores a los de Chapinero; una escala fina de segregación se afirma entre 1973 y 1993 en esta localidad que en el mismo momento conoce una pérdida de población y una diversificación de la composición social de la población residente. En el transcurso de los veinte años considerados, la composición del parque inmobiliario evoluciona relativamente poco en esta localidad. Los sectores son sin duda más heterogéneos socialmente que en otros lugares porque la transformación del parque de la vivienda tiene lugar sobre todo por la rehabilitación de casas, según un movimiento que es el resultado ante todo de iniciativas individuales en un parque de viviendas antiguas muy homogéneo. Estos sectores del centro colonial todavía atraen únicamente a algunos pioneros,

generando cierta mezcla social dentro de los sectores. La llegada de clases altas a esta localidad (especialmente en sectores del norte de la localidad, como se evocó en la sección 2) tiene lugar en manzanas muy específicas de estos sectores, verdaderos enclaves de lujo en una zona todavía muy popular. Es en esta evolución que residen los cambios más radicales del poblamiento del centro histórico.

Finalmente, los niveles medios de segregación observados en San Cristóbal conocen una evolución única en la zona escogida para este estudio (se encuentra en varias localidades del pericentro sur): una disminución de los índices entre 1973 y 1993, esto para los cuatro grupos sociales y los tres niveles geográficos considerados. Asistimos entonces a una evolución muy diferente a la de las otras localidades centrales, en el sentido de una homogeneización del poblamiento en todas las escalas. En total, el poblamiento de la localidad evoluciona entonces en la forma de una “medianización” de la composición de la población inicialmente muy popular sin cambios importantes de las escalas de segregación. En esta localidad de composición social distinta entre su parte sur (enteramente popular) y su parte norte (más mixta), están operando diversas transformaciones del parque de viviendas, todas conllevan a una cierta mezcla social dentro de los sectores y de las manzanas: en el norte, divisiones de grandes casas que se traducen en una mezcla por la llegada de poblaciones menos favorecidas; en el sur, producción de viviendas para clases medias en sectores periféricos de la ciudad que estaban antes enteramente ocupados por clases populares.

### **Detrás de una aparente mezcla social, divisiones sociales muy marcadas en una escala micro**

Los análisis precedentes de las secciones 1 y 2 han puesto en evidencia la heterogeneidad interna de las localidades, se trata ahora de mirar en un nivel fino las evoluciones del poblamiento de los sectores de las cuatro localidades centrales. Los mapas de los índices de segregación por secciones y por manzanas (ver Mapas 4), la posición de sectores

en los planos factoriales del Análisis en Componentes Principales permiten afinar el diagnóstico general sobre la segregación que acabamos de esbozar en la sección precedente para las cuatro localidades. En complemento de los mapas analíticos de los índices de segregación, el Análisis en Componentes Principales (Recuadro 2 y Gráfico 3) ofrece una caracterización sintética de la evolución del poblamiento de los sectores, traducida en las trayectorias de los sectores en los planos factoriales y el mapa correspondiente (ver Mapa 5).

El Mapa 5 pone en evidencia varios fenómenos. Se confirma primero la permanencia de la oposición norte-sur en la división del espacio de las localidades centrales, la mayoría de los sectores de San Cristóbal conocen un ligero mejoramiento de su composición social (de pobre a medio-pobre), mientras que la presencia de clases altas se refuerza en los sectores de Chapinero y gana nuevos sectores de la localidad, así como sectores de la parte norte de Santa Fe. Esta localidad, así como la de La Candelaria, conocen evoluciones muy contrastadas. En los sectores vecinos, el poblamiento por clases medias en 1973 puede conocer tanto una mejoría social como lo inverso. Es en este contraste de las evoluciones locales dentro del centro de Bogotá que reside la segunda característica importante de la evolución del poblamiento en el período 1973-1993. Las cartografías de los índices de segregación calculados a nivel de manzanas (ver Mapas 4) permiten entender más precisamente estas evoluciones del poblamiento, en particular la cuestión de las escalas de la mezcla social.

Consideremos en primer lugar Chapinero. Los sectores que tenían valores medios de segregación para el primer cuartil en 1973 pasan a los valores máximos en 1993, contribuyendo a una uniformización de los valores en toda la localidad; en el conjunto de la localidad, las poblaciones pobres están relegadas a manzanas específicas. Los índices que conciernen a las clases medias (Q3) y sus evoluciones son particularmente instructivos. Dos zonas con índices muy elevados en 1973 conocen una fuerte disminución: en el extremo norte de la localidad, y en el este: se trata de sectores que conocieron un fuerte aumento de población durante este período, ligado a la construcción de inmuebles

de lujo. La cartografía de los índices de segregación del cuarto cuartil, relativamente cercano de los del tercer cuartil, confirma el refuerzo del poblamiento exclusivo de ciertos sectores.

En el opuesto, la localidad de San Cristóbal está marcada por una diversificación de los índices de segregación por manzana de los tres primeros cuartiles, terminando en un verdadero mosaico en todo el espacio de la localidad en 1993. En cambio, los valores por secciones son más bien poco elevados para los cuatro cuartiles, lo que traduce entonces evoluciones locales muy variadas del poblamiento, entre sectores dentro de los cuales este está claramente diferenciado según manzanas y otros donde es más homogéneo, en cualquier nivel que se observe.

## Recuadro 2

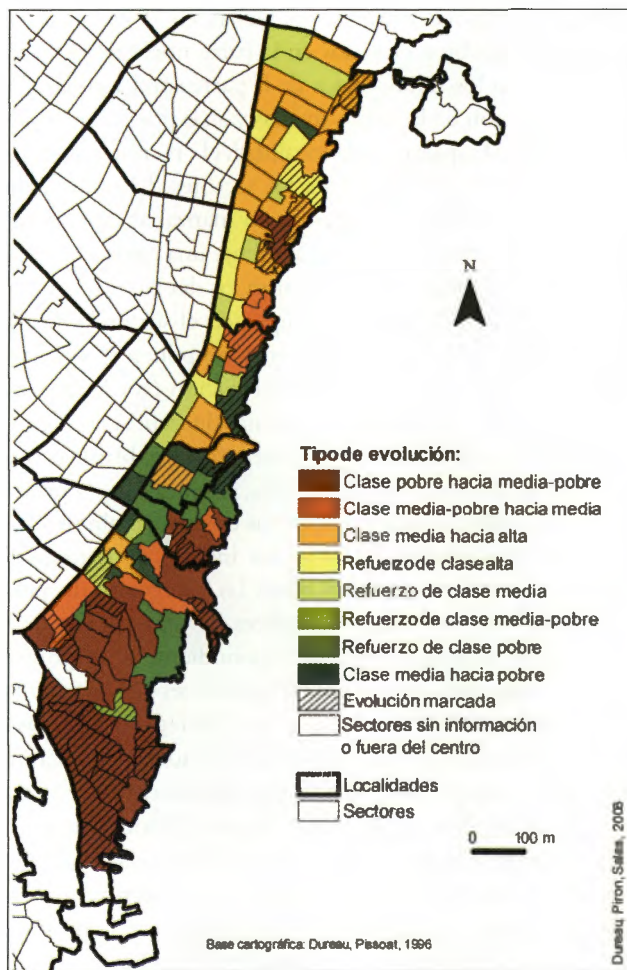
### Análisis en Componentes Principales de los sectores según los cuartiles y los índices de segregación (1973 y 1993)

El Análisis en Componentes principales se realiza sobre los [Sectores X Años] en líneas, con los cuatro cuartiles y los índices de segregación por manzanas y por secciones en columnas.

El primer componente opone las clases altas (Q4) y medias (Q3) sobre el valor positivo del eje a las clases pobres (Q1) y medio-pobres (Q2) en la parte negativa. El segundo componente, más definido por los índices de segregación, opone las clases extremas (Q1 y Q4) y los índices de segregación débiles, en la parte positiva, a las clases medias (Q2 y Q3) y los índices de segregación elevados en la parte negativa. Las trayectorias de los sectores y las localidades sobre el plano factorial 1-2 traducen la evolución de la composición de la población según los cuartiles del indicador de condición social de los hogares y los índices de segregación, aportan un complemento de información, sobre la evolución de la segregación, medida en los niveles de sector y de manzana.

La caracterización de estas trayectorias según la posición sobre el eje 1 (nivel social del poblamiento en 1973) conduce a distinguir ocho tipos de evolución de los sectores, cuya cartografía está presentada en el Mapa 5.

Mapa 5  
Evolución de la composición social de los sectores (1973-1993)



Fuente: DANE, Censo de Población, 1973 y 1993.

En Santa Fe, el fuerte y generalizado crecimiento de los índices de segregación del primer cuartil no se repite para el segundo cuartil, cuyos índices evolucionan poco entre las dos fechas, en 1993 tanto como en 1973, sus valores más bien elevados en la parte norte de la localidad se siguen oponiendo a los valores bajos de la parte sur. La geografía de los índices de segregación de las clases medias y altas precisa las evoluciones diferenciadas según las partes de la localidad, el crecimiento muy fuerte de los índices de Q3 está limitado a los sectores del extremo noreste. La población de clase alta se concentra en manzanas específicas de los sectores donde está presente, sin que se dibuje una especialización entre sectores. En cambio, abandona otros como los del barrio San Bernardo, entre la Séptima y la Caracas por ejemplo, en el sur de la localidad. El Mapa 5 construido gracias al análisis en Componentes Principales, al igual que los mapas de los índices de segregación (ver Mapas 4), revela en la parte norte de la localidad, evoluciones diferenciadas según franjas organizadas de este a oeste, en la franja central, el poblamiento se eleva socialmente, clases medias hacia clases altas, mientras que la presencia de las clases medias-pobres se afirma sobre las dos franjas alrededor.

En la localidad de La Candelaria, los índices de segregación por manzana crecen nítidamente para todas las categorías de población. Solo escapan de esta evolución los índices de segregación de las clases medias en dos sectores, el uno correspondiente a un programa de viviendas colectivas para clases medias superiores (Nueva Santa Fe) y el otro a la Universidad de los Andes y sus alrededores, objetos de una rehabilitación intensa de casas coloniales. No solo el poblamiento se diferencia entre sectores, sino que tiende igualmente a especializarse dentro de los sectores, entre manzanas. La mezcla social de La Candelaria, evocada anteriormente sobre la base de la debilidad del índice de segregación de la localidad calculado a nivel de sectores, es entonces relativa; en los hechos, es una microsegregación que se produce en el centro histórico de Bogotá en el período 1973-1993.

En total, entre 1973 y 1993, el poblamiento de las cuatro localidades consideradas vivió evoluciones contrastadas. En el norte, Chapinero tenía niveles elevados de segregación que ya se expresaban en un nivel fino en

1973, la separación espacial de los grupos sociales que residen en la localidad ya era efectiva en los años 1970 y no hace más que intensificarse y extenderse espacialmente durante el período, relegando la población desfavorecida a bolsas de pobreza residuales. En el sur, en la localidad de San Cristóbal, la evolución es radicalmente opuesta, la medianización de la población se acompaña localmente de una mezcla social dentro de las manzanas entre categorías de poblaciones socialmente poco diferenciadas, mientras que algunos sectores conocen cierta especialización social entre las manzanas. Los niveles de segregación de las localidades de Chapinero y de San Cristóbal, y sus evoluciones de 1973 a 1993, dan cuenta de las evoluciones muy distintas de los barrios pericentrales norte y sur. Entre estos dos extremos, las localidades del centro histórico ofrecen imágenes igualmente diferenciadas. Las dinámicas opuestas que operan en las localidades limítrofes, acentúan en Santa Fe la división social norte/sur, mientras que las microsegregaciones se afirman localmente, en particular en la parte septentrional. La Candelaria ofrece una imagen específica, ligada a la temporalidad particular de las transformaciones de su parque de viviendas; la polarización social de la población de la localidad, ligada a la llegada reciente de hogares de clase alta en un barrio que todavía es popular, tiene lugar en espacios bien específicos que son objeto de rehabilitaciones individuales o, menos frecuentemente, de la producción reciente de conjuntos colectivos de lujo (por construcción o renovación).

La aparente mezcla social del centro de Bogotá recubre entonces divisiones sociales muy marcadas entre espacios. La escala de expresión de estas separaciones entre grupos sociales es variada, los diferentes análisis lo han mostrado. La diversificación de las escalas de la segregación en Bogotá, puesta en evidencia en trabajos anteriores para toda la ciudad, es manifiesta en la zona central. Junto a las lógicas residenciales de los diferentes grupos sociales, los modos de producción de la vivienda y las formas arquitecturales explican en gran medida la variedad de las escalas de expresión de las especializaciones sociales de los espacios centrales puestas en evidencia por los diferentes tratamientos aplicados a los datos censales. La literatura reciente insiste mucho en los conjuntos cerrados, estos enclaves protegidos, de los cuales algunos han hecho su aparición



en el centro histórico de Bogotá (Nueva Santa Fe constituye el ejemplo emblemático). Las características del parque de viviendas antiguas juegan un rol de primera instancia, sobre todo en el centro. La historia imprime sus huellas en la polarización social del espacio urbano, en la percepción de la jerarquía de los barrios, pero también en su patrimonio construido, más o menos apto para ser transformado y, en consecuencia para generar copresencia entre grupos sociales.

## Conclusión

Los tratamientos aplicados a los datos censales logran una serie de resultados que constituyen una serie de respuestas que refutan las representaciones estereotipadas que circulan acerca del centro de Bogotá. En 1993, el centro histórico ya no corresponde a la imagen de un barrio degradado habitado por familias en situación de miseria, pero tampoco está sometido de manera uniforme a un proceso de aburguesamiento que expulse a sus habitantes de las capas populares. El conjunto de los resultados producidos converge en efecto sobre varios puntos: la puesta en evidencia de una diversificación de la composición socio-demográfica y social de la población que habita el centro, cada vez más polarizada socialmente; una polarización espacial norte/sur todavía efectiva en los márgenes septentrionales y meridionales de la zona central, pero complexificada por un poblamiento cada vez más localmente especializado en la forma de un mosaico de microespacios socialmente homogéneos.

En términos de enseñanzas metodológicas emergen varias conclusiones. En primer lugar, el interés y la complementariedad de los dos modos de caracterización de la población, uno de naturaleza socio-demográfica integrando la evolución general de la población de Bogotá, y otro de naturaleza social dando cuenta de posiciones en la jerarquía social del momento. Luego, una aproximación multiescalar del poblamiento que integre divisiones más finas que el sector censal es necesaria a causa de la evolución de las especializaciones sociales del espacio.

Una aproximación de esta naturaleza es posible en Bogotá, donde el georeferenciamiento está disponible a nivel de manzanas. Las conclusiones de los tratamientos sobre los índices de segregación conducen así a pensar en repetir el análisis de las asociaciones de tipos socio-demográficos a nivel de manzanas.

Finalmente, aun cuando a través de estos análisis se prueba la pertinencia de los datos censales para establecer un diagnóstico de la evolución de las formas de mezcla social, los tratamientos puestos a prueba en este ensayo no podrían ser considerados como una proposición completa y definitiva. Se podría pensar en tratamientos complementarios, y los dos modos de caracterización de la población, socio-demográfico y social. La puesta en relación de las evoluciones del poblamiento y de las transformaciones del parque de viviendas, que los datos censales también permiten analizar (Piron et al., 2006), también aportarían un interesante acercamiento sobre las mutaciones que están teniendo lugar en el centro. Pero estos tratamientos complementarios no eliminarán el principal límite de la información censal colombiana que no da cuenta de ninguna manera de las movilidades residenciales intra-urbanas, a pesar que se han transformado en el principal factor de la dinámica de Bogotá. En este contexto de información, el diagnóstico no puede limitarse a la puesta en evidencia de los efectos espaciales de los procesos urbanos, elemento importante pero insuficiente para su comprensión.

## Bibliografía

- Apparicio, Philippe (2000). "Les indices de ségrégation résidentielle: un outil intégré dans un système d'information géographique". *Cybergeo: revue européenne de géographie* N.º134.
- Bailly Antoine y Hubert Béguin (1993). *Introduction à la géographie humaine*. París: Armand Colin.
- Barbary Olivier, Héctor Fabio Ramírez y Fernando Urrea (1999). "Población afrocolombiana y no afrocolombiana en Cali: segregación, diferenciales sociodemográficos y condiciones de vida". En *Desplazados, migraciones internas y reestructuraciones territoriales*, Fernando

- Cubides y Camilo Domínguez (eds.): 307-318. Bogotá, CES-Universidad Nacional de Colombia.
- Duncan Otis Dudley, Duncan Beverly (1955). "A Methodological Analysis of Segregation Indexes". *American Sociological Review* N.º 41: 210-217.
- Dureau, Françoise (2002a). "Bogotá: una doble dinámica de expansión espacial y de densificación de espacios ya urbanizados". En *Metrópolis en movimiento : una comparación internacional*, Françoise Dureau et al. (dir.): 28-36. Bogotá: Alfaomega.
- (2002b). "Las nuevas escalas de la segregación in Bogotá". En *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional*, Françoise Dureau et al. (dir.): 162-170. Bogotá: Alfaomega.
- Dureau Françoise, Olivier Barbary y Thierry Lulle (2007). "Dinámicas metropolitanas de poblamiento y segregación". En *Ciudades y sociedades en mutación. Lecturas cruzadas sobre Colombia*, Dureau Françoise, Barbary Olivier, Gouéset Vincent, Pissoat Olivier (coord.): 161-235. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Dureau Françoise, Carmen Elisa Flórez y María Cristina Hoyos (1994). "El programa de investigación CEDE-ORSTOM sobre las formas de movilidad de las poblaciones de Bogotá y su impacto sobre la dinámica del área metropolitana: metodología del sistema de encuestas". *Revista Desarrollo y Sociedad* N.º 34: 73-94.
- Dureau Françoise, Marie Piron y Andrea Salas (2006). "La mixité sociale des quartiers centraux de Bogota : mythe ou réalité ?" Conferencia presentada en el seminario internacional Réinvestir le "centre": politiques de requalification, transformations urbaines et pratiques citadines dans les quartiers centraux des grandes villes d'Amérique latine, en París, Francia.
- Hutchens, Robert (2001). "Numerical measures of segregation: desirable properties and their implications". *Mathematical Social Sciences* N.º 42: 13-29.
- Jaramillo, Samuel (1992). *La vivienda en Bogotá*. Bogotá : Universidad de Los Andes, CEDE, Documento CEDE N.º 087.

- Jaramillo, Samuel (1998). "La imagen de Bogotá en textos de los años treinta y los noventa". En *Bogotá a través de las imágenes y las palabras*, Saldarriaga Alberto, Rivadeneira Ricardo y Jaramillo Samuel: 109-249. Bogotá: TM editores – Observatorio de la Cultura Urbana.
- Massey Douglas, Denton Nancy (1988). "The dimensions of residential segregation". *Social forces* N.º 67-4: 281-315.
- Piron, Marie (2005). "Comment évaluer et représenter le changement de la structure sociale de Bogota ? Les niveaux d'observation dans l'analyse du changement". *Actes des Septième Rencontres de Théo Quant*. Edición en línea: [goo.gl/1u7PA](http://goo.gl/1u7PA).
- Piron, Marie, Françoise Dureau y Christian Mullon (2004). "Utilisation de typologies multi-dates pour l'analyse des transformations socio-spatiales de Bogota". *Cybergeo: Revue européenne de géographie* N.º 256.
- (2006). "Dynamique du parc de logements à Bogota : analyse par typologies multi-dates". *Cybergeo: Revue européenne de géographie* N.º 334.
- Reymond, H. (1998). "L'écologie urbaine factorielle: une grille de lecture socio-résidentielle". En *L'espace géographique des villes. Pour une synergie multistrates*, Reymond Henri, Cauvin Colette, Kleinschmager Richard (eds.): 149-174. París: Anthropos.
- Rhein Catherine (1994). "La ségrégation et ses mesures". En *La ségrégation dans la ville*, Brun Jacques y Rhein Catherine (eds): 121-161. París: L'Harmattan, col. Habitat et sociétés.
- Salas Vanegas, Andrea (2007). "Les représentations de la ségrégation chez les producteurs de logement à Bogota à travers une analyse textuelle des données". En *Les nouveaux territoires migratoires: entre logiques globales et dynamiques locales*, Audebert Cédric y Ma Mung Emmanuel (ed.): 49-64. Bilbao, Universidad de Deusto.
- (2008). "Segregación residencial y producción de vivienda en Bogotá, entre imágenes y realidades". Tesis de doctorado en Geografía, Universidad de Poitiers. En línea: [tel.archives-ouvertes.fr/tel-00303317/fr/](http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00303317/fr/).

**La pluralidad de formas de apropiación  
de los centros y el reto de la integración**

# Vivir en el centro de una ciudad en mutación: prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá\*

---

Thierry Lulle\*\* y Jeffer Chaparro\*\*\*

## Introducción

Con la expansión progresiva de la ciudad y la aparición de nuevas centralidades, el centro de Bogotá, compuesto de las localidades de La Candelaria (el centro “fundacional” hoy clasificado como centro histórico) y Santa Fe (con forma de medio anillo que envuelve el centro histórico), vive una situación bastante compleja con dinámicas numerosas y diversas: de la degradación a la gentrificación, de la renovación a la conservación y rehabilitación. Son dinámicas que involucran a las personas, a sus actividades y a las interacciones entre estas y los espacios construidos. Es así que el centro pudo ser afectado

---

\* Este ensayo reúne partes de la ponencia titulada: “Habiter un centre-ville en voie de requalification. Pratiques et représentations spatiales des résidents du centre de Bogotá”, presentada por los autores en el Seminario internacional de investigación: “Réinvestir le ‘centre’: Politiques de requalification, transformations urbaines et pratiques citoyennes dans les quartiers centraux des grandes villes d’Amérique latine” (París, 6-8 de junio de 2006). También, contiene fragmentos del artículo de T. Lulle (2008) y del capítulo de J. Chaparro (2006).

\*\* Arquitecto (ESA-París), Doctor en Urbanismo (Universidad París VIII), director del grupo de investigación: “Procesos sociales, territorios y medio ambiente”; docente investigador del Centro de Investigaciones sobre Dinámica Social (CIDS), Facultad de Ciencias Sociales y Humanas de la Universidad Externado de Colombia.

\*\*\* Geógrafo (Universidad Nacional de Colombia), Doctor en Geografía (Universidad de Barcelona), miembro de los grupos de investigación: “Estudios sobre la problemática urbano-regional de Colombia”, “Geotecnologías” y “Evaluación Educativa”; docente e investigador del Departamento de Geografía, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional de Colombia.

por la salida de una parte de sus habitantes pertenecientes primero a las clases acomodadas y luego a otras clases sociales como las de bajos recursos; pero también hubo permanencias, llegadas y renovaciones. Pasa lo mismo con las actividades ya sean económicas, institucionales o culturales: algunas se fueron, pero otras se quedaron y llegaron nuevas (formales, sobre todo culturales y también informales, hasta delictivas, trayendo con ellas condiciones de inseguridad pronunciada). Estas dinámicas se tradujeron espacialmente por olas de densificación sucesivas con la coexistencia en una escala micro de tejidos urbanos diferentes, pero también en ciertas zonas por una degradación física marcada (especialmente cuando los espacios previstos inicialmente para un uso residencial fueron luego utilizados para el comercio o actividades de pequeña producción). Frente a esta situación, varias políticas han sido concebidas, no obstante, generalmente aplicadas con cierta dificultad. La mayoría de ellas tomaron poco en cuenta las necesidades y aspiraciones de la población residente del centro.

En este texto nos referimos a resultados de varias investigaciones, las cuales han sido desarrolladas desde distintos enfoques tanto cuantitativos como cualitativos. Se trata principalmente de: “Representaciones y prácticas en torno al patrimonio cultural y natural. El caso del centro histórico y el humedal Córdoba en Bogotá”, realizada con el apoyo de Colciencias y la Universidad Externado de Colombia entre 2004 y 2006 (Parias y Palacio, 2006) y la cual los dos autores han participado. Dado el desfase en el tiempo (alrededor de seis años) entre la versión inicial de este texto y la de su publicación, tratamos de actualizar ciertos datos y análisis gracias a otras dos investigaciones más recientes a la cuales T. Lulle estuvo directamente involucrado: la una, “El patrimonio de uso residencial en el centro histórico de Bogotá. Políticas públicas y prácticas de los habitantes”, fue realizada entre 2009 y 2011, también con el apoyo de Colciencias y la Universidad Externado de Colombia (Lulle y De Urbina, 2011); la otra, “Metrópolis de Latinoamérica en la globalización: reconfiguraciones territoriales, movilidad espacial y acción pública (METAL)”, se desarrolló con el apoyo de la ANR-AIRD (Francia) y la Universidad Externado de Colombia entre 2008 y 2011.

## Un centro inacabado: lectura de las mutaciones del centro de Bogotá durante el siglo XX

El centro de Bogotá ha sufrido fuertes transformaciones físicas, tanto urbanísticas como ambientales, durante el siglo XX. Desde la perspectiva urbanística, las modificaciones han marcado el paso de una ciudad con cara de pueblo, es decir, con una estructura caracterizada morfológicamente por casas y edificaciones bajas, de una o dos plantas, a una en la que las grandes intervenciones de recalificación o renovación urbana son la regla general. Desde la perspectiva ambiental, específicamente vinculada a las áreas no urbanizadas, o no urbanizables, los cambios también son visibles y notorios. Los Cerros Orientales, que han tenido y siguen teniendo una carga simbólica relevante, han pasado de un estado de degradación fuerte y marcada a un estado caracterizado por la protección y la conservación ambiental. Hemos diferenciado los principales cambios en siete fases.

### El centro de Bogotá a inicios del siglo XX

A inicios del siglo XX, Bogotá era una urbe pequeña en extensión y en cantidad de habitantes. La ciudad central abarcaba alrededor de 364 manzanas<sup>1</sup> (ver Mapa 1) y poseía alrededor de 116 000 habitantes<sup>2</sup>. Presentaba una estructura urbana con dos sectores principales: el centro tradicional y la extensión hacia el Barrio de Chapinero<sup>3</sup>. Esta prolongación se ancló en tres ejes viales fundamentales: la Carrera Séptima o antigua Calle Real, la Carrera 13 o del Tranvía Municipal y la Carrera 14 o del Ferrocarril del Norte. Al descender de los Cerros Orientales, dos pequeños drenajes o ríos atravesaban la mancha urbana: el río San

1 Interpretación de J. Chaparro a partir del mapa de Borda 1910. Mapa localizado en el Archivo General de la Nación (AGN).

2 Datos obtenidos del censo de 1912 (Preciado, Leal y Almanza, 2005, p: 40).

3 Como se puede inferir a partir del mapa histórico de Bogotá número 16-33-4-004. IGAC 1913.



Francisco y río San Agustín. En las décadas siguientes, el primero, luego de su canalización, daría paso a la avenida Jiménez (Arenas, 2000) y el segundo a la Calle Séptima, aunque su canalización tardó más tiempo en efectuarse.

Mapa 1  
Bogotá en 1910



Fuente: Borda 1910.

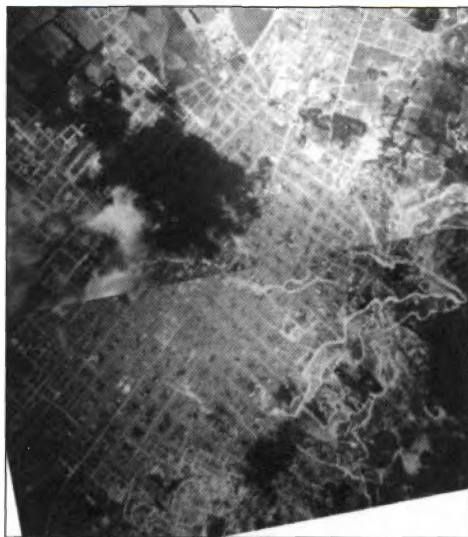
### Una ciudad con cara de pueblo (1938)

En 1938<sup>4</sup>, se observa un uso del territorio ya eminentemente urbano, aunque en algunas zonas periféricas del norte, sur y occidente se po-

4 Interpretación a partir de fotografías aéreas IGAC, vuelo A-1-15-38, S-390, números 205-208.

dían encontrar grandes extensiones de terreno sin urbanizar (ver Fotografía aérea 1). En términos morfológicos, Bogotá poseía en gran medida la estructura vial y urbanística actual, salvo algunas modificaciones importantes y adecuaciones asociadas al aumento de la circulación y la expansión de la ciudad. Las manzanas ya estaban bien definidas a partir de una geometría regular en forma de cuadrícula, que localmente eran modificadas y alteradas por vías que en algún momento eran cauces de ríos y quebradas, como en el caso de la avenida Jiménez y la Calle 7. Los predios dentro del área construida de la ciudad eran relativamente grandes, de baja altura (salvo algunas construcciones), con una o dos plantas. En cuanto a los Cerros Orientales se puede señalar que denotaban un uso fuerte, especialmente en la parte media de la ladera. Salvo en las zonas más escarpadas e inaccesibles, los predios se encontraban en un estado de bastante deterioro, manifestado en la poca cobertura

Fotografía aérea 1  
El centro de Bogotá en 1938



Fuente: IGAC 1938.

vegetal autóctona y en problemas de inestabilidad del terreno y de erosión de los suelos, incluso con cárcavamiento.

### **Primera etapa de densificación (1949)**

En el transcurso de once años, la ciudad se transformó cuantitativa y cualitativamente<sup>5</sup>. Los cambios más sobresalientes en la zona central estuvieron vinculados a la fuerte modificación de las construcciones y de las vías, sobre una trama ya definida. Las construcciones cambian radicalmente, ya que aparecen varios edificios altos (alrededor de cinco plantas), modificación que se reforzó con los efectos espaciales de los sucesos del 9 de abril de 1948, que marcaron el inicio de una fase en la que la ciudad dominada por los tejados dio paso a una con cara de grandes construcciones. En conjunto, las modificaciones marcaron el paso de usos que, sin dejar su carácter residencial, se inclinaron un poco más hacia el comercio y los servicios, fortaleciéndose de paso el institucional. Con respecto a los cambios en la red vial, la modificación implicó el mejoramiento, ensanchamiento y creación de nuevas conexiones. En cuanto a los Cerros Orientales, se manifestó una leve mejoría, especialmente en la ladera media asociada al cerro Guadalupe, mientras la zona ligada a Monserrate aún sostenía fuertes evidencias de deterioro.

### **El dominio del automóvil: entre calles y parqueaderos (1967)**

Los sucesos del 9 de abril de 1948 implicaron la destrucción de muchas edificaciones, algunas de las cuales posteriormente dieron paso, en primera instancia, a edificios altos, mientras otros predios se destinaron a un uso dominado por los parqueaderos. Luego de casi dos décadas, esta situación implicó cambios urbanos considerables, manifestados en gran

---

5 Interpretación a partir de fotografías aéreas: IGAC, vuelo C-525-20-49, S-2278, números 791-793.

medida en la red vial<sup>6</sup>. La zona que experimentó más el crecimiento en altura fue el Centro Internacional, donde se ubicó buena parte de la infraestructura financiera de la ciudad, aunque esta tendencia contrastaba con algunos predios no construidos. Sin embargo, los edificios más altos del centro de Bogotá aún no habían sido erigidos. Otro cambio importante fue la aparición de grandes superficies destinadas a parqueaderos que, al parecer, estaban localizados en función de los grandes edificios, principalmente los de oficinas. Respecto a los ejes viales, los cambios siguen refiriéndose al mejoramiento, ensanchamiento y construcción de nuevos tramos. Es bastante probable que estas fuertes intervenciones viales (como la Carrera Décima que fue diseñada y realizada entre 1945 y 1960) estuvieran motivadas básicamente por el aumento del flujo vehicular, tanto público como privado, en gran medida jalonado por las actividades asociadas a las construcciones en altura. Los Cerros Orientales revelaban un estado bien particular, con una degradación bastante marcada. La situación era bien diferente en la zona oriental del parque Nacional, donde varios parches de bosque lograron consolidarse en extensión y altura. Hacia el sector sur de la avenida Jiménez, la degradación ya no era muy fuerte, al menos en el contexto macro, y la cobertura vegetal estaba delimitada espacialmente por el tramo sur-norte de la avenida Circunvalar, ya que hacia el occidente de este eje predominaban los pastos; hacia el oriente se exhibía un bosque antrópico, compuesto primordialmente por eucaliptos y pinos, muy seguramente asociado a las ideas de la Revolución Verde.

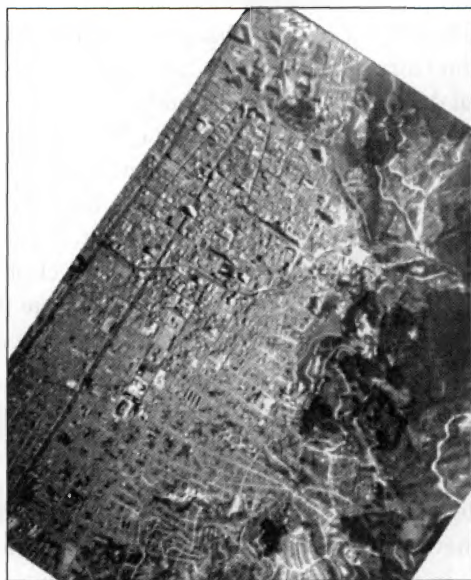
### Una segunda etapa de densificación (1976)

Hacia mediados de la década de 1970, el paisaje del centro de Bogotá se modificó de nuevo por la aparición de nuevas construcciones en altura, consolidando aún más esta tendencia que se inició luego del Bogotazo. Paralelamente, la malla vial se modificó en ciertos tramos, mientras

6 Interpretación a partir de fotografías aéreas: IGAC, vuelo C-1202-9-67, S-23458, números 044-049. Por ser de calidad regular, no se incluyó la fotografía.

que algunas plazas y parques se transformaron<sup>7</sup> (ver Fotografía aérea 2). En cuanto a los edificios altos, es necesario hacer una distinción entre varios vinculados al sector financiero, y otros destinados a uso eminentemente residencial, como las Torres del Parque. Este último punto es importante porque marcaría el inicio de una nueva reconquista del centro de la ciudad para usos residenciales, especialmente por parte de los estratos medio y medio-alto. Algunos parqueaderos dieron paso a edificios de diversa altura, mientras otros se sostuvieron en el mismo uso, pero reorganizándose y definiéndose más. Los cambios en las plazas o parques y sus zonas aledañas se manifestaron en tres casos significativos. En primera instancia, la plaza de Bolívar había pasado de poseer una es-

Fotografía aérea 2  
El centro de Bogotá en 1976



Fuente: IGAC 1976.

<sup>7</sup> Interpretación a partir de fotografías aéreas: IGAC, vuelo C-1702-17-76, S-28414, números 062-064.

estructura ajardinada a una en la que dominaba la sobriedad o simplicidad, exhibida en una gran plaza despejada, sin vegetación y sin espacio para parquear automóviles. Como segundo caso relevante, la plaza de San Victorino, localizada entre las Calles 12 y 13, a la altura de las Carreras 11 y 12, estaba completamente ocupada por casetas de ventas que tenían plenamente saturada toda la manzana y que implicaron por varias décadas fuertes tensiones vinculadas al manejo del espacio público. El tercer caso fue el del parque de la Independencia, donde se realizó una intervención urbanística importante para el centro, y para toda la ciudad en general, que consistió en la construcción del Planetario Distrital, que complementaría la consolidación del sector del Centro Internacional. Respecto a los Cerros Orientales se puede señalar que continuó el serio problema de degradación y erosión, aunque con una leve mejoría en el sector aledaño al camino hacia Monserrate. Sin embargo, la tendencia a la recuperación localizada continuó, especialmente al oriente del parque Nacional y de los barrios Macarena y Bosque Izquierdo. Una situación similar, y más acentuada en términos de la recuperación, se detectó en la zona oriental de la muy reciente avenida circunvalar hacia la margen sur del río San Francisco, donde los parches de bosque ya se habían convertido en amplias zonas boscosas.

### El proceso de renovación urbana continúa (1991)

Para 1991<sup>8</sup>, el centro continuó en proceso de construcción, a través de intervenciones urbanísticas vinculadas a la renovación y recalificación, manifestadas principalmente en los usos residencial e institucional (ver Fotografía aérea 3). Dentro de los procesos de renovación urbana se destaca la construcción del proyecto residencial Nueva Santa Fe, proyecto destinado a estratos medios y constituido por tres manzanas de edificios de apartamentos en serie, y que tuvo como finalidad repoblar y revitalizar una parte del centro de la ciudad que desde mediados de

8 Interpretación a partir de fotografías aéreas: IGAC, vuelo C-2435-34-91, S-35891, números 179-181.

siglo evidenciaba fuertes procesos de deterioro físico y de segregación socio-espacial. La Nueva Santa Fe no fue construida sobre manzanas despobladas, sino sobre manzanas con casas de techos de barro y patios internos de tamaño variado. La demolición abarcó diez manzanas, ocho de las cuales fueron eliminadas por completo, mientras las dos restantes conservaron algunas edificaciones. Además de las tres manzanas de la Nueva Santa Fe se resalta la edificación del Archivo General de la Nación que complementó, desde el uso institucional, la fuerte intervención en este sector del centro histórico de Bogotá. La reconstrucción del Palacio de Justicia y la edificación de la biblioteca Luis Ángel Arango, también deben destacarse como dos intervenciones importantes. Paralelamente, las universidades terminarían por consolidarse y por intervenir de forma decisiva en el paisaje del centro de

Fotografía aérea 3  
El centro de Bogotá en 1991



Fuente: IGAC 1991.

la ciudad, en gran medida articuladas a los Cerros Orientales, aunque no hay que olvidar que otras universidades se localizaron sobre zonas con pendiente menor. Respecto a los Cerros Orientales se prolonga la avenida Circunvalar hacia el norte y el aumento de la cobertura vegetal en la zona más afectada. La avenida Circunvalar se completó en el sentido sur-norte a partir de la construcción del tramo que abarcaba desde la Calle 26 hasta el sector nororiente del barrio La Perseverancia, atravesando Bosque Izquierdo, La Macarena y la universidad Distrital. Desde la perspectiva ambiental, la tendencia hacia la recuperación de los cerros, a partir de la introducción de vegetación foránea en forma de parches de bosque, fue más acentuada, especialmente en la zona que históricamente ha sido la más degradada y que define parte del camino hacia el santuario de Monserrate.

### **El centro de Bogotá a inicios del siglo XXI: patrimonio construido y renovación urbana, ¿hacia la gentrificación? (2004)**

A inicios del siglo XXI<sup>9</sup>, el proceso de renovación urbana denotó una fuerte intensificación con serias implicaciones para el patrimonio construido del centro histórico. Dentro de las intervenciones más relevantes se realizó la adecuación de vías para el sistema de transporte masivo Transmilenio, la revitalización de plazas, la demolición de amplias zonas de casas y, en general, un fuerte proceso de renovación que podría estar sentando las bases para la gentrificación del centro histórico (ver Fotografía aérea 4). En relación con los ejes viales, las intervenciones más relevantes son las del Eje Ambiental de la avenida Jiménez y la avenida Caracas, ambas completamente ligadas a la irrupción del sistema de transporte masivo Transmilenio. Se demolieron varias manzanas en dos operaciones importantes: la construcción del parque Tercer Milenio y el trazado de la prolongación de la avenida de los Comuneros.

9 Interpretación a partir de fotografías aéreas: IGAC, vuelos: C-2717-21-2004 F-1, S-39301 (A), números 245-247 (A); C-2717-20-2004 F-2, S-39295 (A), números 049-051 (A).



Específicamente, la edificación del parque Tercer Milenio ha generado una gran controversia tanto por sus implicaciones sociales, vinculadas a la dispersión de la indigencia y el desplazamiento del problema del Cartucho hacia zonas como la L, el Bronx y Cinco Huecos, como por la desmesurada inversión que implicó una plaza de dimensiones físicas probablemente exageradas. Otro proceso de demolición, menos fuerte que el del Cartucho, fue el asociado al inicio del trazado de la futura avenida de Los Comuneros, desde la Carrera 10 hasta avenida Circunvalar, entre las Calles 3 y 5. Muchas de las casas de este sector, que comprende los barrios Las Cruces, Santa Bárbara y Belén, ostentan un patrimonio arquitectónico importante y rescatable, que hubiera podido ser rehabilitado. Algunas plazas y parques también evidenciaron cambios; especialmente en la Plaza de San Victorino, ya que las casetas

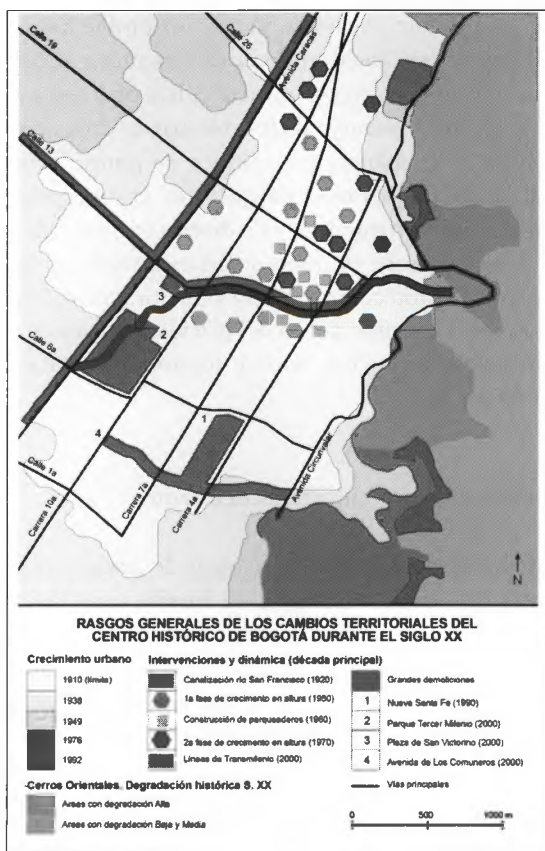
Fotografía aérea 4  
El centro de Bogotá en 2004



Fuente: IGAC 2004.

comerciales fueron eliminadas, dando paso a una plaza sobria de considerable extensión, en la que domina la superficie plana en ausencia de vegetación y jardines. Gran parte de los comerciantes fueron reubicados en locales de la misma área, con lo cual el impacto social no

Mapa 2  
 Síntesis de los principales cambios territoriales del  
 Centro Histórico de Bogotá durante el siglo XX



Fuente: Elaborado por J. Chaparro.

fue demasiado brusco, aunque evidentemente generó ciertas tensiones.

Otra intervención importante en la zona fue la construcción, a mediados de la década de 1990 del centro comercial Gran San Victorino sobre un gran parqueadero que aún funcionaba en 1991 y que domina ahora el extremo nororiental del parque Tercer Milenio. Respecto a los Cerros Orientales, la tendencia es la misma que se ha observado desde 1938, y que ha implicado un mayor poblamiento de bosques foráneos y de mejoría general. Sin embargo, esta especie de recuperación aparente puede ser bastante engañosa, ya que los problemas puntuales de inestabilidad del terreno, incluyendo deslizamientos y movimientos en masa, son completamente vigentes. Incluso hay otro tema que poco se trata, y es el inadecuado manejo de los sistemas de drenaje y de basuras.

En conjunto, y de manera panorámica, se podría plantear que el centro histórico de Bogotá es el producto de la superposición de intervenciones de diversa naturaleza y de diversa temporalidad, un centro que con el actual proceso de renovación está sujeto a muchos retos relacionados con la protección, gestión y mejoramiento tanto del patrimonio cultural construido como del patrimonio natural. Este centro es inacabado, sujeto a muchos retos y tensiones de cara a su futuro devenir (ver Mapa 2).

### Las dinámicas sociales y culturales del centro

Los resultados presentados aquí provienen de encuestas efectuadas a 359 habitantes del centro, repartidos en barrios muy diversos en términos socioeconómicos y físicos: todos los de La Candelaria y una gran parte de los de Santa Fe, ubicados tanto al norte como al sur de La Candelaria<sup>10</sup>. Es decir que es un área por un lado menos extendida que la del PZC y, por el otro, compuesta por zonas afectadas tanto por

10 La población de la Candelaria era en 2005, según el último censo, de 23 985 habitantes y la de Santa Fe, localidad más extensa, era de 115 463 habitantes. Es importante señalar que la población de La Candelaria ha ido decreciendo durante las últimas décadas; sin embargo, en los últimos años esta tendencia se estaría frenando.

la gentrificación como la degradación socio-espacial y el empobrecimiento. Como lo dijimos anteriormente, las encuestas comprendían diferentes módulos permitiendo conocer las características sociodemográficas de los residentes, su vivienda, su movilidad residencial, sus espacios de vida (vivienda, lugares de trabajo, de estudio, de consumo y de diversión), sus percepciones de diversos cambios sociales y espaciales en marcha en el centro, las del patrimonio, su eventual implicación en su protección. Nos referimos aquí solo al componente de las prácticas y representaciones después de una breve presentación de algunas características de la población encuestada, resaltando sus diferencias respecto del promedio de los habitantes de Bogotá.

### Las características de la población encuestada y de sus viviendas

Si bien tendríamos que decirlo con matices dado la gran diversidad socio-poblacional del centro, se observa que, con respecto al conjunto de Bogotá, en el centro hay una tendencia a una disminución de la población infantil, un crecimiento de la población mayor y una presencia de hogares unipersonales alta. Es así como en la localidad de la Candelaria, según la ECV de 2007, el 27% de los hogares son unipersonales y el 23% son compuestos de dos personas; para Bogotá en su conjunto, los hogares unipersonales solo representan el 10% del total de hogares y los hogares con dos personas el 18%. En cambio, los hogares de gran o medio tamaño son menos presentes en el centro.

Un aspecto bastante marcado en los encuestados es un nivel educativo elevado dado que un tercio tiene estudios universitarios completos, lo que es claramente superior a los promedios de la ciudad (un 20% según la ECV 2007) e incluso de La Candelaria (un 26% según la ECV de 2007). Sin lugar a dudas, esta situación se explica por la presencia de las universidades y varias actividades culturales y educativas, las cuales atraen tanto a los docentes como a los estudiantes. Por otro lado, como lo mencionamos anteriormente, encontramos en los encuestados una gran diversidad socioeconómica que confirma distancias significativas entre sus ingresos.

Las viviendas ocupadas por esta población se diferencian claramente de las que ocupan el promedio de los bogotanos. En efecto, el 24% de los encuestados viven en casa, el 49% en apartamentos, y el 27% en cuartos; que casi la mitad de los encuestados ocupen apartamentos no es nada sorprendente puesto que, como lo vimos en la sección anterior, el centro se densificó bastante desde hace varias décadas. Para Bogotá, el 40% vive en casa; el 51%, en apartamentos; y el 9%, en cuartos, es decir, que si no se distingue en cuanto a los apartamentos, la diferencia sí es notoria respecto a las casas (por la misma razón que se acaba de señalar) y a los cuartos. Este fenómeno de los cuartos en el centro se explica por dos razones: por un lado, la presencia todavía marcada de los inquilinatos<sup>11</sup>, si bien son generalmente en disminución, siguen todavía presentes en ciertas zonas de la parte sur del área de encuestas; por el otro, la presencia cada vez más importante de estudiantes que residen cerca de las universidades del centro, ocupando un cuarto en un apartamento compartido con otros estudiantes. Cerca de un cuarto de los edificios donde se encuentran las viviendas de los encuestados no son solo de uso residencial sino también comercial.

Otro dato directamente ligado al hecho de vivir en el centro es que, según los encuestados, el 40% de las viviendas que ocupan tienen más de 35 años. Los datos del Observatorio Inmobiliario del Catastro confirman esta tendencia, pues nos indican que en 2010, la antigüedad del 80% de las estructuras edificadas en la sola localidad de La Candelaria fue de 70 a 35 años (es decir, precisamente el período anterior a los 35 años)<sup>12</sup>. Otra característica específica de las viviendas de los encuestados es que una mayoría de ellas es de área media a grande.

La mayoría de los encuestados son arrendatarios (55%) y, luego, propietarios (35%), tendencia que contrasta con el promedio de Bogo-

11 En Colombia, el inquilinato se refiere a que en ciertos edificios cada cuarto es ocupado en alquiler por un hogar, mientras los servicios (cocina, baños y patio de ropa) son compartidos entre todos los hogares.

12 La diferencia es importante pero se debe a que por un lado la estimación por parte de los encuestados es relativa, el conocimiento de este tipo de dato siendo generalmente débil y, por el otro, las zonas de encuestas que no son las de La Candelaria conocieron varios procesos de renovación.

tá pues, según el censo de 2005, el 47% de bogotanos son arrendatarios y el 46% son propietarios.

Un dato que nos parece importante y característico de esta población es la antigüedad de la ocupación de la vivienda. Efectivamente, el 30% de los encuestados vive en su vivienda actual desde hace veinte años y más; el 18%, entre 10 y 19 años, es decir que casi la mitad vive en su vivienda desde hace más de 10 años. Para el 13% ha sido entre 6 y 9 años; el 23%, entre 1 y 5 años; y el 14%, desde hace menos de un año. Encontramos entonces a la vez un grupo con una gran estabilidad residencial, que es aún más marcada si consideramos que para un tercio de los encuestados la vivienda anterior estaba situada en el mismo barrio, y para casi el 10% en otro barrio de la misma localidad. El 43.5% se encontraban en otra localidad, pero la mayoría de estos en una localidad vecina. Ahora bien, no hay que olvidar que un cierto número de hogares se han ido del centro y que la inmovilidad no siempre es deseada pues puede resultar de un cierto encierro, en especial en las zonas muy degradadas. Otra tendencia se afirma claramente, la del deseo de seguir viviendo en la misma vivienda en el futuro (65%) o al menos en el mismo barrio (7,5%) u otro barrio, pero siempre en la misma localidad (5%). Por lo tanto, no solo una estabilidad residencial marcada sino también un fuerte anclaje en el centro, entendido aquí en sentido amplio. A la pregunta sobre las tres principales ventajas de vivir en el centro, cabe resaltar que la primera ventaja más invocada por los encuestados, es precisamente la cercanía del centro al trabajo o estudio, con más del 55% de ellos. Luego viene para casi el 20% la presencia de actividades culturales.

### Los espacios de vida

Una parte de nuestra encuesta se centraba en los espacios de vida de los residentes. Los hemos delimitado a través de tres tipos de preguntas: 1) la localización de los lugares de trabajo y/o estudios, 2) la localización de los servicios de la vida cotidiana así como la de los allegados, y 3) los lugares más visitados en el centro. La mitad de los encuestados dijo que trabajaba

o estudiaba en la misma localidad que su lugar de residencia, y si estudian en otra, se trata a menudo de una localidad vecina. Pasa lo mismo con los servicios de proximidad, las compras cotidianas, que se hacen en el barrio casi para todos; las menos cotidianas se hacen en otros lugares, pero no lejos. Para más de la mitad (58%), los amigos viven en el barrio; en cambio, no es exactamente así para los parientes, ya que la cifra se sitúa entre el 25 y el 30% según el tipo de pariente (padre y madre, abuelos, nietos, hermanos, hermanas, etc.). Las actividades de tiempo libre (intelectuales, culturales, recreación pasiva, deportiva), cotidianas o semanales, tienen lugar para la mayoría en las localidades de La Candelaria o Santa Fe. En otros términos, esta población recurre y aprovecha la oferta cultural del centro, la cual es de hecho muy importante y muy variada.

En lo que se refiere a los lugares más visitados en el centro por los encuestados, aparecen en orden decreciente: la plaza Bolívar, la Biblioteca Luis Ángel Arango, las tiendas, La Candelaria (entendida como la parte más antigua del centro) en su conjunto; estas visitas se hacen con cierta frecuencia (domina lo semanal, luego lo cotidiano) y conciernen entonces el centro mismo. Ahora bien, es difícil saber si la presencia de esta oferta es la que engendra su apropiación, o si son las características de la población (su nivel educativo, sus actividades, sus necesidades, sus modos de vida) las que explican la situación. Ello no va en contravía de la coherencia entre la gran estabilidad residencial en el centro y el hecho de utilizar frecuentemente diversos tipos de servicios. Hay que subrayar que la población de bajos recursos no solo encuentra una cierta concentración de servicios que no encontrarían en otro sector de la ciudad y que responden a sus necesidades y posibilidades económicas sino también que ella misma puede ser llevada a ofrecer sus servicios en las ventas ambulantes de las calles del centro.

### Las percepciones de los cambios en curso

Otra parte de la encuesta estaba centrada en las percepciones y apreciaciones de los espacios de vida, luego de las recientes transformaciones urbanísticas, y en los usos de espacios públicos y edificios, así como en el

perfil sociodemográfico de los habitantes del centro, y finalmente en las relaciones de los encuestados con los patrimonios presentes en el centro<sup>13</sup>.

La mayoría de los encuestados dice valorar el hecho de vivir cerca de su lugar de trabajo o de estudio y, luego, en una zona de actividades culturales, lo que confirma nuestra hipótesis según la cual, para la mayoría, vivir en el centro es una elección y no una obligación. Sabemos que la imagen del centro está muy marcada por la inseguridad, y de hecho una mayoría de los encuestados lamenta el alejamiento de las zonas seguras. Sin embargo, veremos luego que su percepción de este fenómeno puede ser relativizada.

Entre las transformaciones urbanísticas, las más identificadas fueron (en orden decreciente): la renovación urbana, la cual es por lo demás apreciada; la recuperación de inmuebles; la creación de espacios públicos; y la recuperación de espacios públicos. Probablemente, por referirse a un conjunto de operaciones, la renovación urbana ha sido la transformación más valorada. Aparece antes de cada uno de sus distintos componentes, siendo el último la recuperación del espacio público, lo cual viene en desfase con un discurso que en ese entonces ha sido dominante por parte de la administración pública desde una estrategia de *marketing* urbano. Estas operaciones como las de la avenida Jiménez o de los parques San Victorino o Tercer Milenio, han sido bien percibidas en su momento no tanto por sus características físicas (desde este punto de vista la del Parque Tercer Milenio es bastante discutible pues se trata más de un espacio vacío o más bien vaciado —después de la demolición de numerosas manzanas— y equipado de mobiliario urbano que de una propuesta innovadora de espacio público) sino por su impacto en términos sociales. En efecto, con ellas se procedió a la reubicación de una población con problemáticas sociales pesadas como los indigentes (inicialmente por lo menos pues poco a poco este mismo grupo pudo desplazarse o volver en zonas aledañas). Por otra parte, la mayoría de los encuestados que son propietarios de su vivienda tiene conciencia de que estos cambios dan valor a sus bienes inmuebles.

13 Indicaremos en esta parte las tendencias en lugar de los datos estadísticos para aliviar la lectura.



En cuanto a los cambios en los usos de los espacios públicos, los encuestados constatan que han aumentado (por orden decreciente): la inseguridad que, evidentemente, es percibida negativamente por la mayoría; el tráfico ilícito que lamenta la mitad de los encuestados, mientras que un cuarto es indiferente; las actividades culturales, apreciadas por la mayoría; los vendedores ambulantes; y los desechos.

Si bien la renovación y algunas medidas de seguridad han contribuido lenta pero claramente no tanto a una disminución de este fenómeno (muy marcado en Santa Fe, menos en La Candelaria), sino a un mejor control, el tema de la inseguridad sigue siendo muy presente en el imaginario colectivo. Los encuestados también tienen conciencia de que estas dinámicas afectan el valor de su bien. En la investigación que realizamos posteriormente a esta, destacamos cómo los habitantes han sido llevados a adoptar varias estrategias al respecto: unas físicas (proteger la vivienda, o cambiar sus itinerarios en el espacio y el tiempo) o discursivas (“es una situación que aprendimos a manejar”, “sabemos que no hay que ‘dar papaya’”, etc.). En cambio, los vendedores ambulantes no parecen preocuparlos tanto (un tercio de los encuestados dice ser indiferente), mientras que esta cuestión ha podido transformarse en objeto de polémicas muy fuertes.

Con respecto a los cambios en los usos de los espacios construidos, los encuestados perciben en orden decreciente (pero muy cercano) el aumento de bares y restaurantes, que cerca de la mitad dicen apreciar; además cafés internet, locales comerciales y viviendas. En efecto, los tres primeros tipos de actividades han aumentado, es probable que desde el momento de la aplicación de la encuesta el crecimiento de algunos de estos usos se haya estacando, como en el caso de los cafés internet. En cambio, la respuesta acerca de las viviendas puede explicarse por la multiplicación de proyectos de viviendas nuevas tanto en La Macarena, para estratos medios, como en Las Cruces, para estratos bajos, o por la división de viviendas antiguas cuya área grande permite la creación de varias unidades de área pequeña. Si bien ciertos de estos usos pueden traer inconvenientes (como el primero), un poco más de un tercio de los encuestados considera que su crecimiento puede valorizar el bien inmueble.

Las transformaciones sociodemográficas más percibidas son, en orden decreciente, el aumento de estudiantes, lo cual es apreciado por dos tercios de los encuestados; habitantes de la calle, no apreciados por muchos; niños y niñas, apreciados; jóvenes, apreciados; artistas e intelectuales, apreciados; la población de estratos bajos, no apreciada; la población de clases medias, apreciada; la población de clases acomodadas, a lo cual aproximadamente la mitad dice ser indiferente.

Por lo tanto, dominan dos fenómenos importantes con apreciaciones opuestas sobre ellos: el aumento de los estudiantes y de los habitantes de la calle. Podría sorprender que el primero sea apreciado, ya que los estudiantes ocupan en ciertos momentos del día y de la semana espacios públicos de manera particularmente ruidosa, pero ellos representan también para una parte de los encuestados una importante fuente de ingresos gracias a los servicios que algunos les venden. Este fenómeno no deja de crecer, no solo a través de la multiplicación de servicios ofrecidos a los estudiantes sino también de viviendas. Si bien se encuentran universidades en el centro desde hace varias décadas (La Salle, Externado, Rosario, Los Andes, Gran Colombia, Autónoma, etc.), el hecho de que estudiantes residan cerca es más reciente: se podría explicar por la procedencia de los estudiantes (de provincia o de zonas de la ciudad bastante alejadas más todavía con las dificultades de transporte crecientes), su estrato socioeconómico (si bien se trata de universidades privadas, algunas ofrecen programas menos costosos o programas multiculturales acogiendo minorías étnicas) y también estrategias de parte de la población que, al percibir esta nueva demanda, se ha organizado para remodelar su vivienda dividiéndola en cuartos o pequeños apartamentos. Finalmente, hay que subrayar que en ese momento por un lado el fenómeno de gentrificación, antiguo pero muy localizado, era poco percibido y suscitaba más bien indiferencia, lo cual ha cambiado; por otro lado, tampoco se observaba la presencia de hostales, es decir hoteles baratos para jóvenes turistas “mochileros”, dado que es después que Colombia y Bogotá en particular han vuelto a ser destinos turísticos.

## La relación con los patrimonios

En la última parte de la encuesta, hemos tocado el tema de las relaciones de los encuestados con los patrimonios cultural y natural. Personas individuales o asociaciones son muy movilizadas, organizadas para su preservación, conservación, protección, etc., con diversos intereses (cultural, medioambiental, hasta económico) separados o mezclados. Sin embargo, también podemos suponer que el patrimonio, siendo parte del entorno cotidiano de una mayoría de los residentes del centro, no implica una relación distante para los habitantes y, por tanto, no tienen necesariamente la preocupación de la conservación de lo que para ellos no es un “objeto” como lo puede ser para un turista.

La mayoría de encuestados tiene conciencia de vivir en el centro histórico, de tener un patrimonio en su barrio. De hecho, el 20% de los encuestados dice habitar en una vivienda declarada bien de conservación<sup>14</sup>. Y este “patrimonio de barrio” está constituido, según ellos, por las Torres del Parque (tres torres construidas en los años 1970 por Rogelio Salmona, un arquitecto de gran renombre, que han sido declaradas bien de conservación), las “viejas casas”, las iglesias, la plaza y el mercado de Las Cruces (completamente ausentes de las guías y retratos fotográficos de Bogotá, pero donde también fue encuestado un gran número de personas), el Museo Nacional, el Planetario, la Plaza de toros la Santamaría y el parque de la Independencia. Parece, por lo tanto, que existe un sesgo según el barrio, es decir, un patrimonio “de proximidad”, un patrimonio arquitectónico (casas, iglesias), pero también el contenido mismo de ciertos lugares de memoria (museos). La plaza de toros puede ser percibida como un elemento patrimonial tanto por su arquitectura como por las corridas que tienen lugar allí. En cambio, el patrimonio natural solo es evocado a través de un parque que es muy urbano, no se mencionan los cerros orientales. Está claro para varios encuestados que la proximidad de un objeto patrimonial da valor a su bien inmueble, incluso más que los cambios antes evocados. Sin embargo, en la investigación siguiente vimos

<sup>14</sup> Hay que precisar que casi todos los edificios del centro histórico (es decir, 5 barrios de los 16 de la investigación) pero también muchos de los barrios vecinos son clasificados BIC.

que para algunos las normas de conservación constituyen una camisa de fuerza que al contrario impediría hacer las transformaciones que facilitarían una valorización.

Hemos interrogado cuáles eran los cinco lugares del centro más importantes para los encuestados, luego cuáles mostrarían a un turista extranjero, y finalmente cuáles desearían mostrar a sus hijos. En el primer caso, aparecen en orden decreciente de preferencia: la Plaza Bolívar, la Biblioteca Luis Ángel Arango, el Museo Nacional, el Museo del Oro y La Candelaria. Estos elementos coinciden con los que son indicados en la respuesta a la pregunta sobre los lugares más frecuentados por ellos mismos en su vida cotidiana. No se menciona ningún elemento natural. Cuando se trata de enunciar los elementos patrimoniales que mostrarían a un extranjero, aunque en un orden distinto, aparecen casi los mismos elementos: La Candelaria, Monserrate, el Museo del Oro, la Plaza Bolívar, el Museo Nacional. La Candelaria viene esta vez en primer lugar y no en último. Los mismos museos son mencionados. Por lo tanto, “su” patrimonio es también el que se debe mostrar a un turista. Hay de notar que surge en esta lista el cerro Monserrate con su santuario, el cual es a la vez un elemento de patrimonio natural y un lugar de peregrinaje muy popular. Recordemos también que se transformó en un símbolo de la ciudad con el eslogan “Bogotá 2 600 metros más cerca de las estrellas” y que, según los trabajos de Armando Silva (2004), es efectivamente parte del imaginario urbano colectivo bogotano. Finalmente, los encuestados mostrarían a sus hijos: el Museo del Oro, la Plaza Bolívar, el Museo Nacional, el Planetario, Monserrate y La Candelaria. Tenemos una mezcla de las dos listas precedentes, privilegiando los lugares de transmisión de saber y memoria (museos y la plaza Bolívar, donde se encuentran reunidos los monumentos de los poderes político, religioso y judicial); las fachadas de las casas antiguas llegan al último lugar en esta categoría. De cierta manera, para sí mismo y para sus hijos, el patrimonio es valorado más como soporte pedagógico (la historia de las instituciones, de las culturas y de las ciencias) que como objeto espectacular.

En cambio, hemos encontrado poco interés, conocimientos y experiencias, en relación con las normas de conservación del patrimonio.

La mitad de los encuestados dice poder estar interesados en participar en las políticas de conservación, pero únicamente en la fase inicial de formulación, no en las de su aplicación y evaluación, mientras que estas últimas son las más concretas. Esta tendencia no es sorprendente puesto que si, como ya lo hemos señalado, existe una posible movilización en Bogotá alrededor de la protección de los patrimonios (fue especialmente el caso para los humedales); de manera general, los movimientos sociales se han debilitado y poco se han expresado en torno al patrimonio cultural construido. Estas mismas percepciones se constataron en nuestra investigación posterior; sin embargo, vimos también que un grupo de residentes tienen un discurso muy fuerte en contra, no tanto de la conservación sino de la rigidez de las normas de conservación que, según ellos, podría ser contraproducente pues invita a la transgresión.

## Conclusión

Definitivamente, al quedarse en el nivel de las localidades como fue el caso para el PZC, los planificadores pierden la diversidad de los barrios y de los residentes, así como el sentido de la complejidad socio-espacial del centro. Esta aproximación, un tanto reduccionista y limitada no nos parece ser solo consecuencia de una lógica de acción que no podría integrar mucha información de tipo cualitativo. Este diagnóstico sesgado también permite justificar mejor objetivos influenciados por una ideología que favorece la recualificación “desde arriba”, puesto que sabemos que la planificación, si bien pretende ser racional, no deja de ser un ejercicio marcado por lo ideológico.

Encontraremos aquí esta misma tendencia, hoy bastante común en muchas otras ciudades, de instrumentalizar el componente histórico y patrimonial del centro de la ciudad como soporte de una escenografía y “museificación”, al servicio de una ciudad competitiva y globalizada. En estas condiciones, el patrimonio ya no aparece como el objeto de un proyecto sociocultural de aprendizaje y transmisión de memorias y culturas urbanas múltiples.

Ahora bien, esta estrategia no es siempre garantía de éxito. Hemos evidenciado cierto desfase entre la visión del centro de los planificadores y la de sus habitantes. ¿En qué puede desembocar este desfase? ¿En formas de aceptación o, por el contrario, de movilización y resistencia por parte de los habitantes? Si hemos dicho que, excepto en el caso de ciertos grupos, los habitantes eran más bien poco movilizados, otros actores como los comerciantes han podido ser más organizados frente a los cambios propuestos y todavía más cuando estos han sido impuestos. Habrá que observar cómo en los próximos años, podrán surgir y/o reforzarse prácticas específicas en la apropiación y el uso del patrimonio, y cuáles serán sus referentes. Nos parece que ciertas acciones en curso provenientes de experiencias en el ámbito sociocultural y artístico alrededor de la transmisión de memorias, la construcción de las culturas y el uso del espacio público podrían contribuir al desarrollo de estos procesos que provienen “desde abajo”.

## Bibliografía

- Arenas, Hernando (2000). *La avenida Jiménez desde la plaza de las hierbas hasta el eje ambiental*. Tesis de pregrado, Departamento de Geografía, Universidad Nacional de Colombia.
- Chaparro, Jeffer (2006). “Construcción territorial del patrimonio en Bogotá”. En *Construcción de lugares-patrimonio: El Centro Histórico y el humedal de Córdoba en Bogotá*, Adriana Parias y Dolly Cristina Palacio (eds.): 173-236. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Dureau, Françoise y Thierry Lulle (1999). “Le développement spatial de Bogotá dans les années 90: une difficile reconquête de sa maîtrise par les pouvoirs publics”, *Revue de Géographie de Lyon, Geocarrefour* N.º 4: 291-300.
- Lulle, Thierry (2008). “Prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá”, *Centro-h* N.º 1: 67-77.
- Lulle, Thierry (con Dureau F., Gouëset V. y Mesclier E.) (2007). “Bogotá: crecimiento, gestión urbana y democracia local”. En *Ciuda-*

*des y sociedades en mutación. Lecturas cruzadas sobre Colombia*, Dureau Françoise, Barbary Olivier, Gouëset Vincent, Pissoat Olivier, Lulle Thierry (coords.): 161-236. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, IFEA, IRD.

Lulle Thierry y Amparo De Urbina (eds.) (2011). *Vivir en el centro histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Colciencias - Universidad Externado de Colombia.

Martínez, María Eugenia (2009). "Lineamientos de política pública para el patrimonio cultural construido del Distrito Capital". En *Foro Encuesta de Culturas y Patrimonio cultural. Desafíos y perspectivas*, Martínez, María Eugenia (Comp.): 177-220. Bogotá: Universidad Externado de Colombia y Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.

Parias Adriana y Palacio Dolly Cristina (eds.) (2006). *Construcción de lugares-patrimonio. El centro histórico y el humedal de Córdoba en Bogotá*, Bogotá: Colciencias-Universidad Externado de Colombia.

Preciado, Jair, Robert Leal, Cecilia Almanza (2005). *Historia ambiental de Bogotá, siglo XX: elementos históricos para la formulación del medio ambiente urbano*. Bogotá: Universidad Distrital Francisco José del Caldas.

Silva, Armando (2003). *Bogotá imaginada*. Bogotá: CAB, Universidad Nacional de Colombia, Taurus.

# Los inquilinatos: una expresión diversa y compleja de la problemática habitacional del centro de Medellín\*

---

Françoise Coupé\*\*

Los inquilinatos se inscriben en la problemática habitacional como una expresión de la vivienda de alquiler, y probablemente como la menos estudiada. Sin embargo el tema no es nuevo en Medellín, como tampoco lo es en numerosas ciudades de Colombia y de América Latina. Así, el historiador Fernando Botero Herrera, en

\* El presente artículo es el resultado del estudio "Identificación y caracterización de los inquilinatos de San Benito, San Lorenzo y San Pedro, y formulación de propuestas de gestión", realizado por la Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, para el Fondo de Vivienda del Municipio de Medellín, FOVIMED, y coordinado por la misma autora, en el año 2006. Este estudio contó con la participación de la antropóloga Elizabeth Arboleda Guzmán, la economista Cristina Andrea Henao Monsalve, el historiador Juan Fernando Hernández y la arquitecta Yonaira Láinez Parra; además, con el apoyo del arquitecto Juan José Cuervo Calle (levantamiento de inquilinatos), del ingeniero Andrés Cardales Barrios (SIG) y de diez estudiantes empadronadores durante el censo; y con la interventoría de la trabajadora social María Teresa Jiménez Berrío, en representación de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Medellín.

\*\* Socióloga de la Universidad Católica de Lovaina en Bélgica con maestría en Planeación Urbano-Regional de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. Profesora emérita de la misma Universidad donde ha estado vinculada a la Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura y ha sido Directora del Instituto de Estudios Ambientales. Ha trabajado en torno a la producción del hábitat, los conflictos socioambientales y la gestión de los riesgos en la perspectiva del ordenamiento territorial. Ha sido Directora del Departamento Administrativo de Medio Ambiente de la Gobernación de Antioquia de 2001 a 2003, y representante de los investigadores ante el Consejo de Medio Ambiente y Hábitat de Colciencias durante 2 períodos. Correo electrónico: coupe@une.net.co o francoiscoupe@yahoo.es



su libro “Medellín 1850-1890. Historia urbana y juegos de intereses”, hace las siguientes referencias:

En 1921, la Comisión Sanitaria informaba sobre una serie de visitas de inspección que había realizado un agente auxiliar a 416 casitas [...], las cuales no estaban en conformidad con la Resolución 16 de abril 18 de 1919. De acuerdo con la lista de propietarios que se enviaba, se trata de inquilinatos que estaban fuera de la ley por razones de hacinamiento y porque se dedicaban con frecuencia a la producción de alimentos a domicilio (Botero, 1996:267).

En el mismo sentido, la Revista *Progreso*, en 1940, había llamado la atención con un artículo titulado *Menudeando locales* acerca de las viviendas antihigiénicas sacadas de casas amplias y confortables, y afirmaba que se requería la intervención de las autoridades para velar por la salud de los ciudadanos, pues estas precarias habitaciones consistían en grandes casas cuyos cuartos eran divididos en *dos pequeños estuches*, que eran destinados para talleres, tiendas y al mismo tiempo como dormitorio. Se recomendaba en el artículo una medida más sensata, a nuestro modo de ver, que la mera represión a los inquilinos pobres, consistente en obligar a los propietarios a colocar un inodoro, un lavamanos y una ducha: entiendo que hay disposiciones terminantes sobre la capacidad suficiente de aire y luz que debe tener un local para poderlo dar en arrendamiento. También creo que sin reunir las condiciones sanitarias, no puede ocuparse una habitación (Botero, 1996:266).

Numerosos artículos describen situaciones similares a las mencionadas y se refieren a casas de dos pisos convertidas en inquilinatos, en donde:

se alquilaba por el sistema de puestos, llegando a verse una pieza habitada por una familia de seis o siete personas, las que vivían como gusanos de cosecha y los corredores hacían de cocina donde funcionaban varias hornillas. (Ochoa, 2004:15).

lubridad y hacinamiento, lo que contribuye a estigmatizar esta manera de habitar la ciudad y, por extensión, algunos barrios en los cuales se concentran los inquilinatos. La situación es tan preocupante que, desde entonces, la administración municipal de Medellín realiza diferentes intervenciones.

En 1938 se estableció por medio de un acuerdo la construcción de “edificios de viviendas colectivas”, esto es, apartamentos, que serían asignados a viudas, maestros, obreros y empleados, entre otros, por una mínima cuota de arriendo, en la calle de Ricaurte de esta ciudad (Botero, 1996:256).

Los diagnósticos y las propuestas de solución no detienen el proceso identificado: los inquilinatos se consolidan en el centro de Medellín y en otras ciudades de Colombia y América Latina, y se multiplican con la llegada de una numerosa población rural que huye de la violencia o de la pobreza en el campo, o es atraída por las perspectivas de la industria naciente con sus fuentes de empleo y de la urbanización con sus ofertas en servicios públicos y comunitarios.

A pesar del paso del tiempo, del incremento de las migraciones y de la presión sobre el suelo y la vivienda, el tema tiende a mantenerse al margen de los análisis de las condiciones habitacionales.

No obstante, es pertinente recordar que en la década de los ochenta, el Programa de Estudios de Vivienda en América Latina, PEVAL, que se convirtió posteriormente en el Centro de Estudios del Hábitat Popular, CEHAP, y en la Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, abrió una línea de investigación sobre el tema de los inquilinatos, con recursos de cooperación del Gobierno de los Países Bajos, y logró reunir importantes reflexiones, entre las cuales se destacan estudios sobre los “conventillos” en Uruguay y sus relaciones con el deterioro de las áreas centrales y del patrimonio arquitectónico en Montevideo; además, sobre las “vecindades” cuya expresión más conocida es el “Chavo del Ocho”, como viviendas producidas para ser compartidas, y relacionadas con importantes actividades económicas productivas, como las de

Tepito y otras áreas subcentrales de Ciudad de México; también, sobre los inquilinatos asociados al proceso de densificación de Lima, como ciudad capital; y sobre los de Apartadó, una municipalidad entonces en proceso de conformación.

Este esfuerzo se articula con algunos trabajos realizados en la misma época por investigadores como Samuel Jaramillo quien hace énfasis en el impacto económico del alquiler en la producción de vivienda nueva en Bogotá o como Alan Gilbert quien analiza diferentes aspectos de la problemática en Bucaramanga.

Todos estos estudios coinciden en señalar la dificultad de abordar el tema del inquilinato desde una perspectiva integral, teniendo en cuenta un conjunto de importantes variables articuladas entre sí, y de acceder a una información confiable y libre de ideas preconcebidas como las que orientan las políticas habitacionales en la línea de Turner y tienden a interpretar la vivienda de alquiler como una solución de transición hacia la vivienda propia, o como las de quienes asimilan el inquilinato con la extrema pobreza y, por ende, expresando prejuicios y extrapolando, con el delito, la droga y la violencia.

La revisión de los documentos producidos permite afirmar que existen descripciones y algunas interpretaciones de la vivienda de alquiler, y que unas modalidades identificadas son los inquilinatos, vecindades y conventillos, los cuales son concebidos como edificios, frecuentemente centrales y antiguos, que contienen un conjunto de habitaciones, cuartos o piezas, ofrecen servicios sanitarios compartidos, y pueden consolidarse en torno a un espacio abierto de uso común y aislado de la calle (según el modelo mexicano), o detrás de la fachada de una casa subdividida en su interior. Estas descripciones privilegian elementos físicos y espaciales y, pocas veces, incorporan aspectos sociales, culturales, legales, institucionales o económicos, en un contexto urbano dinámico. Por esta razón, no dan cuenta de la realidad diversa y compleja que el estudio realizado en Medellín pretende evidenciar para formular propuestas de gestión acordes con esta diversidad y complejidad.

A partir de estas reflexiones, en la primera parte de este ensayo, se desarrolla un análisis de los procesos que llevan a la concentración de

inquilinos en ciertos sectores de la ciudad; en la segunda parte, se resume e ilustra el amplio trabajo de campo realizado, que incluye un censo en tres barrios, todos asociados a la vivienda de alquiler y hoy afectados por proyectos de transformación urbana; y finalmente, se formulan algunas propuestas de intervención.

### Los inquilinos en los barrios centrales

Algunos barrios<sup>1</sup>, como San Benito, San Lorenzo y San Pedro, los tres considerados en este análisis, concentran un alto número de los inquilinos de Medellín y, de tiempo atrás, están asociados a una localización céntrica o subcéntrica que los ha obligado a incorporar las grandes transformaciones de la ciudad y los proyectos de desarrollo que los rodean y los marcan profundamente, entre los cuales se destacan la construcción del Metro, la ampliación de vías, la reubicación del Centro Administrativo, algunos proyectos de renovación urbana y, recientemente, varios Planes Parciales<sup>2</sup>.

Ante estas intervenciones, los barrios han presentado resistencia e intentado conservar su identidad; sin embargo han sufrido un lento proceso de deterioro.

Sus habitantes, a pesar de haber sido estigmatizados en muchas oportunidades, han tejido relaciones entre sí y con el entorno, y se han apropiado del centro de la ciudad como de su territorio, en un marco de informalidad que caracteriza los diferentes aspectos de su vida.

1 Estos barrios no coinciden necesariamente con los límites administrativos actuales.

2 Un Plan Parcial es un instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan disposiciones del Plan de Ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano o para áreas incluidas en el suelo de expansión. Implica delimitar el área y definir los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la actuación.

Mapa 1  
Ubicación de los 3 sectores de estudio con respecto  
a la delimitación del centro



Fuente: Señalización sobre los límites del centro de Medellín. Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 1999.

### *El barrio San Benito*

En su origen, San Benito es un barrio donde se rompe la retícula urbana del entonces pequeño centro para adoptar una trama más irregular que permite identificar quienes hacen parte del barrio cuyo trazado se diferencia del damero, debido a los cursos de agua y a los senderos que seres humanos y mulas forman para conectar la ciudad con el ferrocarril, con el otro lado del río Medellín y con Barbosa, al norte, y Santa Fe de Antioquia, al occidente.

Sobre este trazado se fue conformando un barrio, primero colonial y luego premoderno, con viviendas de fachada con patio, en lotes muy alargados en unos casos y muy irregulares en otros (según su ubicación dentro de las manzanas), que con una plazuela descentrada, se fue partiendo en dos (Padilla, 2001:31).

Posteriormente, el barrio se consolida con actividades propias y enfrenta las dificultades asociadas a su localización cercana a la desembocadura de la quebrada Santa Elena en el río:

San Benito tomó importancia como sitio de comercio dada su ubicación entre la Estación Villa, la quebrada Santa Elena y la iglesia de San Benito<sup>3</sup>, y se estableció un mercado muy visitado por los habitantes de la villa y además por los foráneos. Con el tiempo, el sector también se convirtió en un barrio residencial, por entonces periférico a la ciudad (Padilla, 2001:31).

Más tarde, el desarrollo del sector de San Benito se vio frenado por obras en la quebrada Santa Elena que permaneció descubierta hasta aproximadamente 1930, cuando se empezó a canalizar entre la Carrera 49, Junín, y el Puente de Hierro, hoy Teatro Pablo Tobón Uribe, y a abrir la Avenida Primero de Mayo.

3 Doña María Paladines de la Fuente, una de las primeras habitantes de San Benito, había costeado la construcción de una iglesia en este sitio que, en 1678, se identificaba como el extremo occidental de Medellín.

En 1932, San Benito se integra a la retícula urbana por la Calle Colombia y otras nuevas vías perpendiculares y se constituye en un barrio del centro de la ciudad. En 1966, alcanza su mayor densidad de población, y lentamente inicia un proceso de decrecimiento. En efecto, sus habitantes empiezan a trasladarse al sentir presiones sobre el suelo y constatar la llegada de pequeñas empresas productivas; y en 1984, cuando las Empresas Varias deciden construir la “Minorista”<sup>4</sup>, numerosas familias aún ligadas a los fundadores del barrio deciden mudarse definitivamente a otras zonas de la ciudad, anticipándose a un acelerado proceso de deterioro.

Actualmente, San Benito que pertenece a la Comuna 10, la mejor dotada de la ciudad por coincidir con el centro, está cruzado por varias situaciones que lo han transformado en corto tiempo. Por un lado, su centro, la Plaza de Zea que fue un potrero inundable por las crecientes de la quebrada Santa Elena, permanece como el principal espacio público del sector, pero sin recibir la atención necesaria para un uso adecuado como lugar de encuentro, a pesar de haber sido remodelada en varias oportunidades. Por otro lado, en todo el barrio, coexisten centros educativos, lugares de culto, entidades de rehabilitación de niños y jóvenes, algunas instituciones de servicios públicos, viviendas de diferentes tipos, casas de prostitución, talleres y locales comerciales, sin lograr la “adecuada mezcla de usos” que propone el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las actividades económicas tienden a convertir a San Benito en un barrio con pocos “moradores” estables, sobre el cual pesa gran parte de la actividad comercial del centro de la ciudad y en el cual numerosas antiguas casas están discretamente ocupadas por inquilinatos.

*El barrio San Lorenzo, también conocido como “Niquitao”*

Desde épocas prehispánicas, el sitio ocupado por la actual calle Niquitao es un cruce de caminos y ofrece una estupenda divisa sobre el entorno. En 1616, el señor Francisco Herrera Campuzano busca dónde fundar la villa de San Lorenzo y, al regresar de Copacabana, lo hace en los terrenos del actual barrio El Poblado, lo que reafirma la condición de lugar de paso obligado de Niquitao. Algunos colonos deciden entonces consolidar Niquitao y para ello, construir una iglesia en el “Cerro de las Sepulturas”, donde se halla la vieja capilla del resguardo indígena y el cementerio de San Lorenzo, con la esperanza de desencadenar la producción de nuevas viviendas.

Durante la época de la Colonia, llegan afros libertos y algunos inmigrantes campesinos al sector de la Asomadera, para dedicarse a las artesanías. El 25 de enero de 1677, el cabildo, en cabeza de don Miguel de Aguinaga, ordena la construcción del acueducto “para el abastecimiento del sitio que llaman de Guanteros” (Osorio, 2000: 33). En 1785, se decreta el repartimiento de gravámenes entre las alcaldías de Medellín, Envigado y El Aguacatal para mejorar el camino, mientras el señor visitador Mon y Velarde Cienfuegos ordena “que no se dieran licencias para levantar viviendas en estos parajes, siendo cada choza un refugio de gentes bandidas, ociosas y de estragadas costumbres” (Osorio, 2000:37). Otras fuentes señalan también que, a la par con el auge de la villa y la construcción de conventos e iglesias, se genera un ambiente de hacinamiento porque “en algunas casas se acomodan hasta tres familias numerosas” (Osorio, 2000:36). Así varios textos señalan que el sector muestra cierta tendencia a la constitución de inquilinatos.

Un año importante para el sector, así como para la ciudad, es 1809 cuando se inaugura el convento y la iglesia de San Francisco de Asís. De la nueva plaza, parte el camino que cruza al Camellón de La Asomadera y da a la calle el nombre de San Francisco hasta 1847, cuando se empiezan a designar las calles con el nombre de las batallas patrióticas y le corresponde el nombre de Niquitao, en conmemoración de la batalla del 23 de junio de 1813 en la campaña libertadora de Venezuela. Otro año



importante es 1828, cuando se abre el Cementerio de San Lorenzo en el “Cerro de las Sepulturas” obedeciendo a una ordenanza de Carlos II en 1787, la cual obliga a construir los cementerios fuera de los poblados. El discurso higienista ha llegado; no obstante, a partir de 1842, con la formulación del proyecto del primer cementerio privado de la ciudad, el de San Pedro, que sería llamado “el cementerio de los ricos”, San Lorenzo recibe el apodo de “cementerio de los pobres” y pasa a un segundo plano.

Simultáneamente, desde 1840, los estudiantes del Colegio de la Plazuela, provenientes de otras regiones de la provincia, se instalan en habitaciones acondicionadas por familias de la calle San Francisco (Niquitao). Esta situación se prolonga a lo largo del siglo XIX. A finales de este mismo siglo, la calle es un conocido lugar de chicherías<sup>5</sup> y fritangas, y de corralejas que dan su nombre a una de las calles actuales. Asimismo, se vuelven populares los “bailes de vara en tierra”, cuya denominación hace alusión a la seña que se da clavando un palo en la tierra, para luego apagar las velas y, con las peinillas o los machetes, golpear a los rezagados del baile.

Entre 1890 y 1930, con el discurso de la modernidad, se perciben grandes cambios en la ciudad. La Asomadera se convierte en un lugar de bohemia y de compositores, especialmente a comienzos de los años veinte con el arribo de campesinos cargados de sueños y nostalgias:

La memoria colectiva exalta siempre dos lugares que concentraron la atención de los visitantes y residentes durante el período de conformación definitiva de la barriada; el café de Don Brígido y la cantina de los Carranchos (Osorio, 2000:121).

También se asienta en el lugar una generación de carniceros y matarifes que dejan la osamenta del ganado sacrificado a lo largo de una de sus calles, hoy llamada calle “Los Huesos”.

Una importante figura y vecina del sector es María Cano quien conoce la vida de los trabajadores de Guanteros, La Alpujarra, El Llano,

<sup>5</sup> Una chichería es el lugar de producción y comercialización de la chicha, una bebida de maíz fermentado en agua azucarada.

El Camellón y La Quebrada arriba, lo que le vale que en 1925, estos trabajadores la elijan como su representante y dejen de ello constancia en una placa de cobre: “María Cano. Tribuna Colombiana, Flor roja del trabajo”. En efecto, ella realizó una importante labor social en La Asomadera, e hizo parte de la Junta del barrio, a pesar del mal ambiente generado por vecinos de filiación conservadora. Esta mujer es reconocida también por su actividad intelectual:

Anfitriona de una clase intelectual que agrupaba en su casa a Efe Gómez, Abel Farina, José Posada, Antonio J. Cano, Luis Tejada, [quienes] en el morro hacían rondas literarias y bohemia vespertina, con la villa titilante abajo (Osorio, 2000: 117).

Durante la década de los años cuarenta, los inspectores de higiene y la prensa local continúan con insistencia su campaña de higiene; por ejemplo, un artículo publicado en la revista *Progreso* denuncia las condiciones antihigiénicas de las viviendas, y plantea que la intervención de las autoridades es necesaria para velar por la salud de los ciudadanos, pues las precarias habitaciones están divididas para prestar servicio como talleres o tiendas y al mismo tiempo como dormitorios. El autor del artículo recomienda: “una medida más sensata, a nuestro modo de ver, que la mera represión a los inquilinos pobres, consistente en obligar a los propietarios a colocar un inodoro, un lavamanos y una ducha” (Botero, 1966:266). Además, señala que se debe evitar que los dueños de inquilinatos hagan lo que quieran para conseguir una renta fácil.

Otros artículos mencionan que algunas casas de dos pisos fueron convertidas en inquilinatos.

Donde se alquilaba por el sistema de puestos, llegando a verse una pieza habitada por una familia de seis o siete personas, las que vivían como gusanos de cosecha, y los corredores hacían de cocinas donde funcionaban varias hornillas. (Botero, 1966: 266).

Sobre estas condiciones de hacinamiento en casas de alquiler, desde entonces existe una legislación incipiente. Así, Fernando Botero cita

una visita que la Comisión Sanitaria realiza en 1921, a 416 casas ubicadas a lo largo de la calle San Juan y aledañas a Niquitao, las cuales no cumplen las condiciones de habitabilidad de la Resolución del 16 de abril de 1919, con el agravante de que, en algunas de esas viviendas, se fabrican alimentos.

Esta pugna por la salubridad y el descongestionamiento de los espacios habitados por los vivos nuevamente incluye los muertos; así, en 1940, las autoridades sanitarias claman por la construcción de un nuevo cementerio y por el cierre definitivo del Cementerio de San Lorenzo. Se crea entonces el primer cementerio laico de la ciudad, “El Universal”, como preludeo al cierre total del cementerio de San Lorenzo. A partir de 1950, la ciudad y el sector muestran cambios significativos. En las proximidades del café de Brígido, se alquilan piezas a muchachas que trabajan en los bares de San Juan y Guayaquil, lo cual transforma los usos de las viviendas, genera nuevas formas de inquilinatos, modifica las relaciones en el sector, y refuerza las percepciones negativas de los habitantes de la ciudad y por lo tanto, las tendencias a la estigmatización de Niquitao.

En esta misma década, se da una gran ola migratoria que está al origen de invasiones y urbanizaciones piratas, pero afecta poco a Niquitao debido a su carácter céntrico. Sin embargo, un poco antes de 1950, se instalan en torno a la estación del ferrocarril y en cercanía de San Lorenzo, varias empresas de autobuses intermunicipales que refuerzan la imagen de transitoriedad del sector y que introducen servicios complementarios del transporte como talleres de mecánica, restaurantes, residencias para viajeros, y desde luego, nuevas casas de inquilinatos, lo que provoca desconfianza en los lugareños y ocasiona varias protestas.

El carácter familiar del barrio arriesgó de esa manera, con los forasteros de ahora, su naturaleza de ghetto amable, cerrado, controlado por ellos mismos. Las Juntas Secretas de San Diego y El Camellón —que averiguaba la procedencia de los inquilinos que llegaban a ocupar espacio por allí entre 1948 y 1956—, fueron desbordadas por esa avalancha de extraños para el período de las flotas intermunicipales. La relación de cercanía, de amistosa complicidad, entre el vecindario fundador, comenzó a resentirse con la chusma de aviatos que atrajo la ciudad (Osorio, 2000: 146).

En 1970, un censo realizado para una tesis (Osorio, 2000:153) indica que existen 25 inquilinatos en un sector más próximo a la Plaza de Cisneros, como consecuencia de la decadencia de las familias de clases media y alta. No obstante, el fenómeno no es nuevo; desde comienzos de la década de los setenta, algunas familias alquilan habitaciones a diario para la gente de paso, lo que genera protestas entre los vecinos que quieren evitar la proliferación de estos negocios y, desde luego, la desvalorización de la zona. Sin embargo, las protestas no impiden que los migrantes se instalen en las calles denominadas El Sapo y La Corraleja. Los atracos a transeúntes y otro tipo de delitos son cotidianos en el período más “horrido y nefando” que el mismo Tomás Carrasquilla<sup>6</sup> hubiese imaginado y que apenas comienza.

En 1971, la apertura de la Avenida Oriental irrumpe en la vida barrial del sector y, además, lo aísla del resto de la ciudad. Luego, en la década de los ochenta y principios de los noventa, con la aparición del fenómeno del sicariato, la violencia en el sector alcanza su punto más álgido. Muchos inquilinatos se convierten en verdaderos infiernos donde se cometen terribles crímenes.

Sin embargo, los delinquentes se transforman en víctimas de sus inventos cuando empiezan a dismantelar la vivienda que ocupan. En efecto, una vez sin techos, puertas, ventanas y muros, se vuelven vulnerables a otras bandas que ocupan los inquilinatos y siembran terror en la zona. El desalojo de la plaza de mercado de Guayaquil, Plaza de Cisneros, y la construcción del Centro Administrativo la Alpujarra dan como resultado un gran número de desplazados hacia Niquitao y sus alrededores inmediatos. En 1993, un censo realizado por Secretaría de Bienestar Social del Municipio de Medellín señala que existe un total de 101 inquilinatos, de los cuales el 90% de los inquilinos admite ser consumidor de algún tipo de droga. Por otra parte, el Cementerio de San Lorenzo se ha convertido en guarida de delinquentes.

Tras una serie de desafortunados eventos protagonizados por algunas bandas de delinquentes del sector, que se dedican a profanar tumbas y a cometer fechorías, el cementerio San Lorenzo cierra definitivamente.

6 Tomás Carrasquilla es un autor costumbrista antioqueño y ha escrito varios textos sobre Medellín.

mente sus puertas. El último difunto enterrado es un joven del barrio La Candelaria, sepultado el 27 de enero de 1994, pocas horas antes de la clausura definitiva.

Actualmente, de acuerdo con los resultados del “Estudio socio-económico y físico-espacial para el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo (Sector Niquitao)” del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín, en 2003, las principales características económicas de los habitantes y del sector de San Lorenzo son las siguientes:

- Los usos del suelo están repartidos entre zonas residenciales, comerciales y de servicios, y los inquilinatos siguen siendo numerosos.
- Entre las 3 308 personas que viven en San Lorenzo, predominan los menores de 40 años; el 29,5% de esta población trabaja y sus ingresos promedios son de 229 mil pesos cuando el salario mínimo mensual legal para el año 2003 corresponde a 358 mil pesos. El 38,8% de las personas que trabajan, laboran menos de medio tiempo o por días.
- Las actividades más frecuentes en el sector son el reciclaje de desperdicios y desechos metálicos, el comercio minorista de artículos de ferretería, la fundición de metales no ferrosos, la fabricación de productos de metal y de artículos de papel y cartón, el comercio minorista de artículos de ferretería, la cerrajería y los productos de vidrio.

#### *El barrio San Pedro, también conocido como Lovaina*

El barrio San Pedro es conocido en el siglo XVIII como El Llano y está asociado a “acontecimientos que [le] imprimen un toque de misterio y sensacionalismo” (Orozco, 2007:35). Su historia, como la de su calle Lovaina, es de esplendor y decadencia y cuenta con cuatro momentos:

El período comprendido entre 1847 y 1920 tiene dos lugares de memoria. En efecto, a mediados del siglo XIX, el cementerio de San

Pedro, el primer cementerio privado de la ciudad, promovido por la Sociedad de San Vicente de Paúl, empieza a dominar la geografía del sector y se convierte en una marca de Medellín, debido a su imponente estructura física y a las importantes vías que lo conectan con el centro urbano y se prolongan hasta los baños públicos de El Edén que cobran fuerza a finales del decimonónico. El cementerio cambia el carácter de la zona que, hasta entonces, solo es conocida por ser paso obligado al Bermejil. A partir de 1872, la Junta Directiva efectúa reformas que incluyen el embellecimiento de los jardines, unas ampliaciones e incluso un servicio de transporte que presta ocasionalmente el señor Fernando Morales en su coche de motor, que parte desde el puente Guayaquil hasta el llamado “cementerio de los ricos”.

Posteriormente, cuando se fortalece el auge de los baños públicos frecuentados por distintas clases sociales, y cuando, en 1913, con motivo del Centenario de la Independencia de Antioquia, se abre el Bosque de la Independencia, hoy Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe, se consolida el poblamiento de la zona oriental de la ciudad y, en torno al lago y la zona verde, se concentran establecimientos de venta de licor, aprovechando una de las actividades económicas común entre los habitantes del barrio: la destilación de aguardiente de contrabando.

A las actividades asociadas al disfrute de los baños y a la producción y consumo de licor, pronto se mezclan otras que inciden en el desarrollo de San Pedro y especialmente de su calle Lovaina, con sus casas de bombillos rojos, olor a sahumeros, eucalipto seco y brandy:

En medio de sus tragos iba a dar Hildebrando al alegre barrio de Lovaina, santuario de las mujeres públicas de cartel en aquel delicioso Medellín” (Franco, 1984:127).

El Bosque se convierte entonces en el sitio predilecto para la recreación de los medellinenses y ante la proliferación de establecimientos de venta y consumo de licor, las autoridades adoptan medidas como la publicidad preventiva contra los efectos de la embriaguez, las multas e incluso el cierre de algunos bares.

En marzo de 1924, se propuso amoldar el impuesto de renta departamental en base a la funcionalidad de los negocios. Así las cantinas ubicadas fuera del área urbana<sup>7</sup> conocidas como casas de recreo, comenzaron a permanecer con las puertas abiertas después de las ocho de la noche, pagando un impuesto más alto (Orozco, 2007:52).

Este proceso coincide con el nacimiento de una nueva clase obrera en Medellín, conformada por mujeres jóvenes venidas del campo con la ilusión de conseguir una casa propia o un terreno para construir una vivienda cerca de la fábrica, y con una generación de patronos paternalistas con fuerte sentido de la moralidad que controlan la conducta de las obreras. Este hecho se refleja en los llamados “patronatos de obreras”, tal vez una de las primeras formas de vivienda compartida, en la cual la conducta moral de las obreras es vigilada con recelo. Simultáneamente, se da inicio a la construcción de barrios obreros y uno de los principales urbanizadores del sector nororiental a comienzos del siglo XX, el señor Manuel José Álvarez, promueve la producción de varios barrios aledaños a San Pedro.

Así, desde finales del siglo XIX, surge un significativo número de viviendas en San Pedro, beneficiadas por la carrera Bolívar que es la principal vía de acceso al cementerio. Sin embargo, las condiciones higiénicas de los alrededores del cementerio de San Pedro no son las óptimas. En 1917, el director de la Comisión Sanitaria recibe un informe de los inspectores por medio del cual se solicita que los dueños de los cerdos del barrio El Llano retiren a sus animales de las zonas aledañas al cementerio, para preservar la salud pública. Paradójicamente, a partir de 1920, cuando los comunicados y las quejas sobre estos asuntos de sanidad se hacen más frecuentes, se comienza a promocionar el Medellín Moderno.

En los meses de marzo, septiembre y noviembre de 1923, se registró un aumento de comunicados que alegaban problemas de higiene y servicios de agua potable. No tener agua potable ni alcantarillado era

otra dura realidad que no daba tregua a los habitantes pobres del Pérez Triana<sup>8</sup>. La tasa de mortalidad ascendía y aunque el municipio consideraba que la construcción de alcantarillados permitiría un mayor adelanto en el saneamiento de los barrios obreros, simplemente declaró en marzo de ese año, que era imposible invertir hasta 11 733 pesos en la provisión de agua potable de un solo barrio, cuando los otros padecían los mismos problemas de insalubridad (Orozco, 2007:81).

El periodo de 1920 a 1951 es conocido como el de las “putas ilustres” porque, a partir de esta fecha, proliferan las casas de lenocinio en la calle Lovaina y su entorno inmediato, tal como se venía anunciando desde el periodo anterior.

En el paraje El Edén y en los contornos del Bosque de La Independencia, surgieron varias de estas casas de placer dirigidas a una clientela selecta, como el célebre colegio, manejado por la matrona Eva Arango. Esta mujer, junto con Inés Meíía, reclutaba mujeres jóvenes recién llegadas de los pueblos, las entrenaban en el vestir apropiado, el maquillaje, el peinado y todo el saber necesario para ejercer su oficio. Luego las ofrecía en el burdel para funcionar entre las 7 de la noche y las 2 de la mañana” (Orozco, 2007:81)

Durante los años veinte y treinta, Lovaina se convierte en el refugio de quienes buscan escapar del control de la sociedad conservadora de Medellín y en un sitio donde, con reserva y discreción, es posible compartir excelentes licores, encontrar bellas mujeres y cultivar el gusto por la música y la poesía.

El Lovaina de aquella época ha sido retratado por numerosos escritores y artistas plásticos entre los cuales se destacan Jorge Franco con su novela Hildebrando, o Débora Arango y Fernando Botero con sus óleos. Este mismo Lovaina, situado entre las edificaciones ostentosas del barrio Prado, planteado por el urbanizador Ricardo Olano, y los ranchos en proceso de construcción hacia el norte y el oriente, generó una

8 “Pérez Triana” es el nombre de una urbanización promovida por Manuel José Álvarez en lo que es hoy el barrio San Pedro.



nueva dinámica económica en el barrio San Pedro porque incrementa la circulación de dinero entre tenderos, aseadores y quienes están, de alguna manera, vinculados a las actividades de las casas de lenocinio.

Durante las tres primeras décadas del siglo XX, bajo la hegemonía conservadora, Medellín tiene un desarrollo lento, como el despertar de una aldea grande a una ciudad moderna, cuya industrialización trae grandes contrastes entre estratos económicos. A partir de los años cuarenta, se da un desarrollo socio-económico más acelerado, pero aún así, ni la ciudad ni el país, anclados en viejas estructuras morales del dominio religioso y estatal, son capaces de asimilar los cambios políticos y sociales.

Durante el período de 1951 a 1975, el barrio San Pedro se transforma. En efecto, el 22 de septiembre de 1951, el alcalde Luis Peláez, mediante el decreto 517, resuelve expulsar a todas las trabajadoras sexuales de Lovaina y les concede un plazo de 45 días para trasladarse a la calle principal del barrio Antioquia. Sin embargo, sólo algunas mujeres se mudan junto con varios comerciantes de la vida nocturna y sus clientes más asiduos a un barrio que, hasta entonces, se caracterizaba por ser un apacible sitio residencial de obreros, quienes rechazan el traslado y organizan varias protestas contra un decreto que no tiene el efecto esperado.

La decisión del alcalde coincide con el inicio de un período durante el cual la ciudad se transforma aceleradamente porque la industria, en un rápido proceso de consolidación, atrae numerosos nuevos habitantes en busca de empleo o expulsados del campo por la violencia partidista. Esta dinámica poblacional contribuye a mantener la demanda de servicios sexuales e inclusive a aumentarla en ambos barrios.

En los años sesenta, el sector de la calle Lovaina en San Pedro diversifica su oferta para enfrentar la competencia por la clientela, tanto por los servicios ofrecidos por las mujeres, como por la presencia de algunos travestis que empiezan a reunirse en las casas. Simultáneamente, aparecen unos inquilinatos para responder a la demanda de hospedaje.

En la década de los sesenta, comienza el expendio y consumo de droga, lo que consolida Lovaina en un sector de tolerancia que enfrenta una estigmatización fuerte y duradera.

Entre los años 1975 y 2000, se consolidan y se establecen tres fenómenos incipientes en el período anterior, el bazuco, la diversidad sexual y los inquilinatos. En efecto la aparición del bazuco, una droga que crea fuerte dependencia y se distribuye a un precio inferior al de la cocaína, establece un precedente en la ciudad y en la zona. Con el inicio de la venta de esta droga en algunas casas, el barrio San Pedro se deteriora, y el incremento alarmante de atracadores se acelera, de modo que las casas de citas decaen, algunas se cierran y se transforman en inquilinatos, y otras, desde la década de los ochenta, empiezan a albergar travestis. Muchos de estos travestis sufren una larga persecución y algunos mueren asesinados como consecuencia de la violencia de los años ochenta y noventa.

Les disparaban por verlos caer —recuerda. Y su última herida también fue causada en un tiroteo indiscriminado, ordenado, según se supo, por un teniente que odiaba los travestis (Aricapa, 2000: 121).

Es así como el cementerio de San Pedro, situado en el corazón del barrio, refleja todo el proceso de un siglo de transformaciones: los difuntos dirigentes políticos, escritores y personas adineradas del departamento y la nación que se hallan en los elegantes mausoleos, comparten el espacio con los muertos comunes y, de forma especial, con cientos de “parceros<sup>9</sup>” muertos violentamente. Junto con los monumentos clásicos de las élites y los hermosos panteones, coexiste otra estética, galerías comunes adornadas con banderas, fotografías de los difuntos, flores de plástico o tarjetas.

Con la inauguración del Metro en 1995, la declaratoria del cementerio San Pedro como museo cementerio en 1999, la reapertura del Planetario, la renovación del Parque Norte, la construcción del Parque Explora y la remodelación del Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe, se afirman las intenciones de las últimas administraciones por recuperar el sector. Hoy se expresa la preocupación de los habitantes por el incremento del número de inquilinatos y una tendencia al deterioro del barrio.

9 “Parcero” se refiere a un compañero con quien existen relaciones de complicidad.

*Tendencias del sector central*

La década de los noventa marca un hito para las propuestas de la ciudad, especialmente en San Lorenzo. Como reacción a constantes diagnósticos de la zona que la presentan como espacio degradado, foco de delincuencia y lunar de la ciudad, se realiza un convenio con la organización no gubernamental francesa Pact Arim (1993) para la formulación de propuestas de intervención. En estos mismos años y con cierta coordinación, CORVIDE<sup>10</sup> y la Secretaria de Bienestar Social trabajan en torno a los inquilinatos. Así, en febrero de 1995, la asociación francesa presenta un estudio para la rehabilitación del sector, al tiempo que CORVIDE hace un acompañamiento social y económico a la comunidad, el cual da sus primeros frutos en diciembre de 1996 con la entrega del edificio de apartamentos San Vicente, y al año siguiente, con el Inmueble Cajón y el conjunto residencial La Asomadera.

En 1999, se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial como Acuerdo 62 que define el futuro de San Lorenzo en cuanto a usos del suelo, y determina unos instrumentos de desarrollo como los Planes Parciales, pero sobre todo plantea un modelo de ciudad, en el cual muchos componentes tienden al mejoramiento de las condiciones del centro y a la generación de una especie de franja, a modo de corredor estratégico a ambos lados del río, donde se concentren los equipamientos.

Este Plan de Ordenamiento Territorial busca generar importantes transformaciones en el centro, todas tendientes a su recuperación y asociadas a su densificación, a la modernización y diversificación del sistema de transporte y a la conformación de corredores de servicios metropolitanos. En esta medida, incide considerablemente en los inquilinatos concentrados en las zonas centrales y subcentrales, como los tres barrios considerados, y exige a la vez procesos de reubicación, intervenciones ante la proliferación de establecimientos en los cuales

10 CORVIDE es la Corporación de Vivienda y Desarrollo del Municipio de Medellín. Ha sido sustituida por el FOVIMED y luego por el ISVIMED, hoy responsable de la política de vivienda de la ciudad.

se realizan actividades ilegales y diferentes tipos de tráficos, y gestión orientada a la dignificación y al mejoramiento de los inquilinatos, y a la atención integral a los usuarios y administradores de esta modalidad de vivienda de alquiler, todos generalmente estigmatizados por los habitantes de la ciudad y por sus propios vecinos que los acusan de ser los responsables del deterioro barrial.

### **Los inquilinatos en una perspectiva integral**

En este contexto de transformación de la ciudad y cuando, en 2006, la alcaldía expresó su interés por atender la problemática de los inquilinatos, el censo realizado en el marco del estudio de la Universidad Nacional de Colombia para el Municipio de Medellín (Coupé, 2006) permitió identificar 173 inquilinatos: 27 en San Benito, 102 en San Lorenzo y 44 en San Pedro. En 13 inquilinatos no fue posible obtener información debido al desarrollo de algunas actividades ilícitas relacionadas con el comercio de drogas o de armas en los inmuebles.

En los tres barrios, el censo buscó obtener la información pertinente y necesaria para un análisis integral relacionado con los contextos legales e institucionales, con las condiciones de los inmuebles y su entorno, con la situación socio-económica y cultural de los propietarios y/o administrados, y de los usuarios. Los datos recopilados permitieron analizar las relaciones que, en un entorno urbano en permanente transformación, se establecen al interior de una vivienda transformada en inquilinato, con el fin de formular propuestas de gestión que den respuestas a la diversidad y complejidad de las situaciones encontradas.

Este artículo privilegia las reflexiones y los criterios de análisis sobre las observaciones de campo y los datos estadísticos; y por motivos de presentación, entrega la información sobre los cuatros puntos señalados de manera consecutiva, para articularla posteriormente.

*El contexto legal e institucional*

Los inquilinatos no son considerados en la normatividad colombiana ni en la Ley 232 de 1995 que rige los establecimientos comerciales y la vivienda de alquiler por períodos cortos y que, al referirse a modalidades que tienen alguna similitud con los inquilinatos, solo menciona “residencias, hoteles, hospedajes, pensiones y moteles”. Tampoco se abordan en la Ley 820 de 2003 que establece el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. Ante esta situación, algunos opinan que los inquilinatos, como algunas de las modalidades mencionadas, se administran con un contrato verbal por tiempo limitado y con un cobro diario; de modo que los inquilinatos se presentan como una manera de vivir en la ciudad, y están sometidos a las normas establecidas por la Corporación Nacional de Turismo.

Sin embargo, muchos administradores de inquilinatos argumentan que sus casas son propiedades privadas en las cuales algunos espacios son compartidos y que, por lo tanto, las intervenciones de las instituciones no son procedentes mientras no se presenten denuncias por maltratos o por abusos. Por su parte, los usuarios acuden a los inquilinatos sin tener conocimiento de sus derechos y deberes, ni de las normas para la gestión de este tipo de albergues, y sin identificar a quién pueden acudir en caso de conflicto. Como se verá, esta falta de claridad en la norma va a tener consecuencias en los aspectos físicos y espaciales, sociales, culturales y económicos.

*Las condiciones de los inmuebles y su entorno*

Un inmueble que alberga las habitaciones y los servicios compartidos, se analiza a partir de la recopilación de información sobre el tipo de edificación y sus perspectivas para el futuro en el contexto urbano; el estrato socio-económico al cual pertenece; los materiales en pisos, paredes y techos; y los diferentes espacios que contiene y sus condiciones, discriminando habitaciones, patios, terrazas, solares, salas, corredores,

**Fotografía 1**  
**Fachada de inquilinato en un inmueble consolidado**



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

**Fotografía 2**  
**Fachada de inquilinato en un inmueble deteriorado**



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

duchas y sanitarios, lavaderos y tendedores de ropa, comedores y cocinas que sean compartidas o en la pieza.

La fachada de la Fotografía 3 muestra un inquilinato en una edificación producida por etapas, ampliada y subdividida, con el fin de incrementar la oferta de piezas ofrecidas a quienes acuden a esta opción de alquiler. A diferencia de las anteriores, el proceso de construcción con diferentes acabados y colores no se oculta, y las actividades privadas de los ocupantes se reflejan en la calle. Sin necesidad de letrero, el uso de la vivienda es claro para los vecinos y los transeúntes.

Fotografía 3  
Fachada de inquilinato en bahareque



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

Es importante señalar que el juego de los niños, el estudio o el trabajo deben limitarse a la pieza.

De esta manera se confirma la variedad de situaciones que, independientes unas de otras y asociadas, fluctúan entre las peores y las mejores en términos de higiene, seguridad y comodidad, y que además, tienen incidencia en la calidad y el precio de la habitación y de los servicios complementarios.

Como resultado del análisis de todos los datos recopilados, es posible definir diferentes tipos de inquilinatos desde la perspectiva físico-espacial, en función del cruce entre el estado del inmueble y sus perspectivas en el entorno urbano en transformación; el nivel de habitabilidad establecido a partir de la información sobre iluminación y ventilación, sanidad y densidad de ocupación; y el servicio ofrecido en el mercado.

Estas reflexiones llevan a formular preguntas acerca de quiénes son los propietarios o administradores de estos inmuebles, y quiénes sus usuarios.

#### *Las condiciones socioeconómicas y culturales del propietario y/o administrador*

Los aspectos que permiten caracterizar al propietario y/o administrador y precisar su rol, y que se abordaron en el censo y las entrevistas correspondientes al estudio de la Universidad Nacional de Colombia (Coupé, 2006) son los siguientes: la coincidencia del propietario con el administrador o la diferencia entre estas dos personas; los recursos obtenidos como remuneración por los servicios prestados por un administrador a un propietario o como ingresos generados por y para el mismo propietario-administrador; la forma de tenencia del inmueble que puede ser propio, arrendado o prestado, lo que tiene implicaciones sobre los impuestos, los beneficios y las perspectivas para el futuro; la concepción del negocio como medio para sobrevivir en una vivienda compartida o para obtener altos ingresos; la presencia permanente u ocasional en el inmueble, lo que genera relaciones diferentes con los ocupantes de las habitaciones; la manera de recaudar el dinero; y las normas impuestas a los usuarios.

Por un lado, está el propietario-administrador que espera a sus inquilinos cada día a una hora fija, comparte con ellos algunos espacios de la vivienda, promueve relaciones de convivencia y vela por las buenas condiciones de su negocio, como lo muestra un aviso destinado a los usuarios:



Señores inquilinos, he notado que la casa en cuestión de aseo se encuentra abandonada, por eso vamos a poner cuotas de dos mil pesos cada ocho días por pieza para el aseo. Este reglamento comienza a partir del lunes quince de mayo. Ojo, esto es de la pieza número uno a la quince [incluye la habitación del propietario].

**Fotografía 5**  
**Recepción y cobro a las 6.00 p.m. en un**  
**inquilinato de San Benito**



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

Por otro lado, está el administrador que, desde una “oficina” con cámaras, vigila lo que ocurre en los corredores de una inmensa casona, impone un reglamento estricto, aunque frecuentemente irrespetado, y exige la cancelación diaria del alquiler sin opción de negociación o de aplazamiento (ver Fotografía 6).

Fotografía 6  
Recepción y punto de control en el  
inquilinato Los Andes



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

El reglamento vigente en este tipo de inquilinato se reproduce a continuación y resume las condiciones impuestas por el administrador a quienes alquilan una pieza.

REGLAMENTO RESIDENCIAS LOS ANDES<sup>11</sup>

- La hora de entrada será de domingo a jueves hasta la 1:00 a.m. y sábado hasta las 2:00 a.m. Al no llegar en estos horarios deberá esperar hasta las 6:00 a.m.
- Hora de lavada de 6:00 a.m. a 2:00 p.m.; los domingos no se podrá lavar a no ser que se pague \$3 000.

11 El reglamento está fijado al lado de la recepción y los precios son los vigentes en el año 2006.

- No se permite el consumo de vicios, comida, hacer corrillos o jugar en los corredores o zonas sociales.
- Se prohíben negocios dentro de la casa.
- No se permiten animales.
- Todos pagarán \$300 diarios por el aseo de la casa.
- Mantener las piezas limpias.
- No decir malas palabras.
- Cuidar a sus hijos para que no se presenten peleas ni daños.
- No se permitirá cocinar con fogones de luz.
- Prohibidas las farras o fiestas.
- Prohibida la entrada a particulares.
- Prohibido arrojar basuras por las ventanas y balcones.
- Toda persona adicional que duerma en las piezas pagará \$2 000.
- No se harán préstamos de dinero entre los inquilinos y la administración.
- Se deberá pagar a diario.
- Prohibido tocar el televisor.
- Prohibidas las velas.
- A toda persona que no cumpla el reglamento se le pedirá la pieza.

A partir del análisis, es claro que el inquilinato es un negocio que debe producir utilidades a los dueños del inmueble e ingresos a los administradores. También, es evidente que el administrador, sea o no dueño del inquilinato, es reconocido por los usuarios como el que percibe el pago diario y define las condiciones y las prácticas en el inquilinato. Así, esta variable incide en la definición de tipos de inquilinatos desde la perspectiva socio-económica e introduce condiciones muy diferentes cuando el administrador es o no es presente en el inquilinato, y cuando es o no propietario del inmueble en el cual administra su negocio.

### *Las condiciones socio-económicas y culturales de los usuarios*

Para caracterizar los usuarios, es necesario considerar aspectos como la cantidad de personas que, en promedio, se alojan en cada inquilinato, discriminando entre personas solas y familias con o sin niños, adoles-

centes y ancianos, para evaluar la densidad y las relaciones al interior del inmueble; las condiciones de estas personas en términos de sexo y edad, de tiempo de permanencia en la vivienda y de vínculos con otros ocupantes; las actividades desarrolladas por los usuarios al interior y fuera del inquilinato; y los requisitos a los cuales están sometidos para la admisión, las formas de pago del alquiler, las restricciones que les son impuestas y los servicios a los cuales pueden acceder.

El trabajo de campo<sup>12</sup> muestra que los usuarios son personas o grupos de personas que tienen “alta vulnerabilidad social y económica”, están de paso por la ciudad o vinculadas a actividades informales del centro, y encuentran en el inquilinato una solución temporal o permanente a su situación. Así, en este caso como en los anteriores, la diversidad de los ocupantes de los inquilinatos es evidente desde una perspectiva socio-económica y cultural y se define a partir del cruce entre la permanencia alta o baja en un mismo inquilinato o en inquilinatos; la existencia de características compartidas entre los usuarios como la etnia, el sexo o el empleo; y la condición de individuo solo o de familia.

### En síntesis

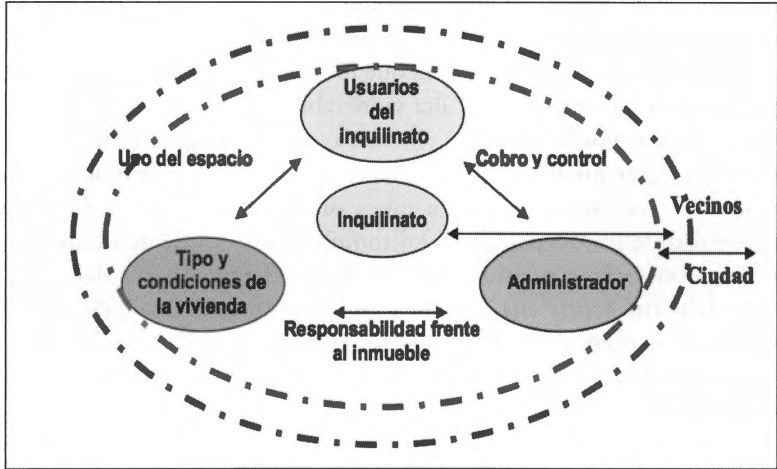
Con base en el análisis de los tres elementos indisolublemente ligados en los inquilinatos (vivienda, propietario-administrador y usuarios) en un marco normativo deficiente y un contexto urbano en permanente transformación, se identifican diferentes tipos que presentan condiciones diversas para cualquier tipo de intervención. Así, un inquilinato en una vivienda de buenas especificaciones, administrado por un propietario presente y ocupado por usuarios permanentes o frecuentes podrá mejorarse sin grandes dificultades, pero a medida que se complejiza uno o varios elementos, las intervenciones serán más complejas y eventualmente conflictivas.

---

12 El trabajo de campo se refiere al censo, a las entrevistas y a los talleres

Lo anterior exige superar la perspectiva disciplinar y desagregada de los elementos y de todas sus variables para aproximarse a los inquilinatos y alcanzar una concepción integral (ver Gráfico 1).

Gráfico 1



Fuente: Esquema elaborado por Elizabeth Arboleda Guzmán en el estudio "Identificación y caracterización de los inquilinatos de San Benito, San Lorenzo y San Pedro, y formulación de propuestas de gestión" (Coupé, 2006). Esquema ligeramente modificado en este artículo.

## Conclusiones

Este análisis que cruza y articula las variables consideradas en los numerales anteriores, aporta a la comprensión de la problemática de los inquilinatos en su integralidad, complejidad y diversidad; y de esta manera, permite formular propuestas de gestión que incidan sobre la calidad de las relaciones y de las condiciones de vida en los inquilinatos como negocios, y que cumplan los dos principios constitucionales que están enfrentados en esta discusión: los derechos a una vida digna y a la propiedad privada.

Un primer paso, de carácter general e indispensable, consiste en “visibilizar” los inquilinatos como una opción de vivienda, en una sociedad que tiende a desconocer esta problemática que se consolida en los centros de las grandes ciudades como Medellín. “Visibilizar” los inquilinatos implica romper silencios que solo algunos escritores atraídos por la bohemia o cineastas en busca de sensaciones fuertes han interrumpido; encarar la situación con sus aspectos valiosos y rescatables, ligados a una vivienda necesaria y generadora de vínculos de solidaridad, pero también con sus aspectos preocupantes y negativos que son precisamente los que han contribuido a la estigmatización de los inquilinatos y sus usuarios. Finalmente, requiere iniciar un proceso de concertación con los actores que pertenecen al mundo de la informalidad, no están organizados y, a pesar de todos sus conflictos, mantienen relaciones de dependencia mutua.

Es pertinente considerar una serie de lineamientos generales y particulares centrados en procesos de capacitación a usuarios y administradores, de convivencia, mejoramiento espacial, control de precios, entre otros, que pueden responder a la diversidad de expresiones de la problemática y a su complejidad, y que se aplicarán en función de las condiciones específicas diagnosticadas y a partir del cruce entre todas las variables estudiadas.

En segundo lugar, los inquilinatos son parte del sistema de vivienda y deben ser reconocidos en los procesos de planeación urbana. En efecto, están íntimamente ligados a la ciudad y a sus dinámicas, son inmuebles inscritos en la trama urbana y establecen interacciones con el sistema de la cuadra, del sector, del barrio y de toda la ciudad, porque las acciones y prácticas de propietarios, administradores y usuarios afectan de diferentes maneras a los demás habitantes en estas mismas escalas. Por ello, es importante ejecutar proyectos de mejoramiento barrial en torno a los inquilinatos, construir, dotar y controlar espacios públicos como bibliotecas, ludotecas o parques infantiles destinados a niños, niñas y jóvenes, y desarrollar programas de bienestar y solidaridad social tanto con recursos de las municipalidades como de instituciones que ya tienen experiencia y trayectoria de trabajo en el sector.

Estos programas y, especialmente, los que se desarrollan en el espacio público, repercuten en las condiciones de vida de quienes viven en los inquilinatos, a modo de “compensación” ante la carencia de espacio privado en estas viviendas. Sin embargo, debe quedar claro que si bien los patios, andenes o parques son importantes, no son suficientes y seguirán faltando intimidad e independencia.

En tercer lugar, los inquilinatos deben constituirse en una opción digna para quienes los habitan permanente o esporádicamente. Para ello, deben tener identidad desde la perspectiva comercial, como negocio privado y estar sometidos a una normatividad que permita al Estado regular la relación con los usuarios y las condiciones en las cuales se da, y así controlar y garantizar la calidad de los servicios prestados.

En efecto, al existir un vacío en la norma, el Estado no ha intervenido y ha permitido que los administradores manejen el negocio desde una perspectiva comercial, en términos de utilidad más que de servicio, sin mejorar los espacios y sin generar las condiciones mínimas de habitabilidad necesarias para el desarrollo adecuado de los diferentes aspectos de la vida cotidiana y la satisfacción de las necesidades básicas. Se trata entonces de regular y controlar los inquilinatos y sus servicios en los siguientes términos: primero, regular en términos legales, lo que significa asimilar los inquilinatos a las residencias, hoteles, hospedajes, pensiones y moteles, a partir de su uso y su forma de pago, lo que es posible en Medellín y los municipios de Antioquia, en el marco del Manual de Convivencia Ciudadana del Departamento<sup>13</sup>, y aplicar las disposiciones legales vigentes para estos establecimientos. Además, significa controlar las situaciones calificadas como “deterioro social”, para poner un término a las actividades ilícitas que se realizan en algunos inquilinatos<sup>14</sup>, como la venta y consumo de drogas, el manejo de armas, el comercio sexual, entre otras.

13 Artículos 239 y 240 del Manual de Convivencia del Departamento de Antioquia que se refieren a “hoteles, moteles, hospedajes, pensiones, residencias y similares no reglamentados por la Corporación Nacional de Turismo”.

14 En Medellín, estos inquilinatos son conocidos como “plazas” u “ollas”.

Por otra parte, se debe regular los términos económicos, lo que implica controlar los precios y las condiciones del arrendamiento, de acuerdo con el servicio ofrecido, sin dejar que esta responsabilidad dependa solo de la competencia del administrador y de las condiciones del mercado, porque los inquilinos constituyen una población altamente vulnerable que, en la mayoría de los casos, busca la pieza a la cual puede acceder, independientemente de sus necesidades, con profundo desconocimiento de sus derechos y deberes, y con ignorancia total acerca de la posibilidad de acudir a alguna instancia de información o protección.

Además, las regulaciones se deben hacer en términos físico-espaciales; este proceso está articulado a la aplicación de las normas y a consideraciones acerca de la iluminación, la ventilación, las áreas mínimas, la salubridad y las especificidades espaciales de los inquilinatos. Por lo tanto, requiere un alto nivel de detalle en la revisión de las dimensiones y condiciones de cada inquilinato, además de la verificación del cumplimiento del uso para el cual los espacios comunes y las piezas fueron diseñados.

Lo anterior implica desarrollar una amplia gama de estrategias para el mejoramiento físico-espacial y para su financiación, estrategias que dependerán de las dinámicas urbanas, de las obras requeridas, de las condiciones de tenencia del inmueble, y de las relaciones en cada inquilinato. Estas intervenciones pueden fluctuar entre buscar la conservación de un inmueble que tenga especificaciones acordes con las normas, recuperar las condiciones de habitabilidad o garantizar su mejoramiento si existen posibilidades de acceso al crédito, y relocalizar el inquilinato en otro inmueble, de preferencia en el mismo sector, con el fin de no romper los lazos sociales tan difíciles de construir con una población inestable. Al respecto, las estrategias de financiación solo pueden ser orientadas bajo la responsabilidad directa del propietario del inmueble, a través de corporaciones financieras o de cooperativas que brinden facilidades de pago y tengan en cuenta los ingresos fluctuantes del negocio.

Otro punto es el desarrollo de procesos de convivencia, ante las dificultades que se han presentado en los inquilinatos. En función de las condiciones observadas en los inquilinatos y de las relaciones entre



propietarios, administradores, usuarios y vecinos, es necesario definir estrategias pedagógicas específicas para cada actor y para todos. Para los propietarios, el proceso de capacitación debe enfocarse en que conozcan y acepten los compromisos que implica la propiedad o posesión de un predio urbano, en términos de pago de impuestos, de acceso a servicios públicos y de mantenimiento, pero además, debe generar conciencia acerca de los requerimientos para la gestión de un inmueble destinado a prestar servicios de alojamiento a personas generalmente vulnerables y sin otra opción. En esta perspectiva, es importante que los propietarios que no son administradores, establezcan canales de comunicación y se cercioren de las competencias del administrador.

Los usuarios tienen diferentes expectativas frente a su permanencia en un inquilinato. Ante esta situación, es necesario identificar cada uno de los grupos de usuarios y generar estrategias específicas para el acceso a una vivienda digna y tener en cuenta la existencia de una gama de alternativas, desde el alquiler hasta la vivienda propia, pasando por las viviendas compartidas y el alquiler con opción de compra. Así, un primer grupo incluye algunos usuarios que consideran un inquilinato como su “hogar” y solo aspiran a continuar viviendo en “su pieza” y a tener buenas relaciones con el propietario y/o administrador y los demás habitantes de la vivienda. Para ellos es importante que el Estado regule y controle el negocio de tal manera que el servicio prestado responda a la normatividad y no se deteriore. Un segundo grupo está conformado por usuarios que acuden esporádicamente a cualquier inquilinato y, por lo tanto, requieren el apoyo de entidades de bienestar social, eventualmente con medidas de protección, alternativas de alimentación y oportunidades de aseo y salud. Un tercer grupo de usuarios adopta la vida en inquilinato como una solución provisional, generalmente debido a situaciones económicas precarias, y requiere apoyo institucional para acceder a otro tipo de vivienda o para participar de un grupo asociativo en busca de una vivienda compartida, pero sin la intermediación de un administrador. Los integrantes de este grupo necesitan programas de acompañamiento que incluyan capacitación para la convivencia, y ayuda en el tránsito respetuoso hacia la adquisición de

responsabilidades con el inmueble y con los servicios públicos, la administración, entre otros. Finalmente, un cuarto grupo, como el anterior, considera la vida en inquilinato como una solución temporal, pero sus integrantes aspiran a ser o volver a ser propietarios y, por lo tanto, requieren la generación de estrategias que permitan acceder a créditos blandos, a programas de ahorro programado o a un alquiler cuya cuota incluya ahorro, entre otras alternativas.

Por otra parte, los usuarios de los inquilinatos hacen parte de un sector de la población altamente vulnerable en términos sociales, económicos y culturales. Esta precaria situación y la informalidad de las condiciones y de las actividades de los usuarios inciden en su desprotección en materia laboral y en seguridad social, y en el escaso conocimiento de opciones para mejorar su situación y evitar la estigmatización por parte de muchos habitantes de la ciudad. Además, mantienen la inestabilidad de estas personas y familias para quienes es difícil, sino imposible, acceder a sistemas de crédito y oportunidades de empleo. Por lo tanto, la intervención del Estado es necesaria con programas, proyectos y acciones sociales con una mirada integral, que contemplen por lo menos la salud, la educación, el empleo y la recreación, pero que vayan más allá en la medida en que busquen que las personas atendidas aprendan a superar sus limitaciones y se capaciten para enfrentar sus dificultades.

Se debe entender que los inquilinatos son viviendas con dinámicas propias y heterogéneas que requieren el respeto de todos, y en primera instancia de la institucionalidad. El respeto por los inquilinatos, sus responsables y sus usuarios, como por cualquier otro tipo de vivienda y modo de vida, debe ser el punto de partida de las intervenciones del Estado, teniendo en cuenta que iniciar procesos con acciones policivas, impositivas o represivas tiende a agravar la situación, a trasladar los problemas de un sector a otro de la ciudad, a incrementar la vulnerabilidad social y a desvalorizar la propiedad en su entorno. Es imperativo dar capacitación a los funcionarios vinculados a intervenciones en los inquilinatos y sensibilizarlos ante la situación, con el propósito de eliminar una concepción casi generalizada y convertida en prejuicio, de

que los inquilinatos son lugares de suciedad, violencia y delincuencia “que afean la ciudad”, y, sobre esta base, emprender una campaña de trabajo con esta población. Una nueva mirada, más amplia y libre de cualquier estigmatización, abre posibilidades de transformación en beneficio de todos.

Es necesario estudiar, monitorear y evaluar los inquilinatos, su población y los proyectos propuestos. Ante esto, los Municipios deben construir un sistema de monitoreo de inquilinatos, el cual debe contar con indicadores que, a partir de la normatividad, contribuyan a conocer la situación en tiempo real, a ejercer un control sobre el servicio prestado a los usuarios de inquilinatos y sobre el cumplimiento de las responsabilidades comerciales y urbanas de propietarios y administradores, y a ajustar las políticas en torno al tema. Debe además estar georeferenciado para poder dar cuenta de las dinámicas en el territorio urbano y de las condiciones de cada inmueble, y estar disponible para todas las entidades con responsabilidades en el tema y, algún día, para nuevas organizaciones de administradores o de usuarios de inquilinatos.

Este sistema debe permitir seguir y evaluar el cumplimiento de las intervenciones programadas y sus resultados, en torno a temas como el ahorro programado para quienes aspiran a una vivienda propia, la gestión de subsidios para el mejoramiento de inmuebles, la preparación para una mejor convivencia, el tránsito de la informalidad a la formalidad, entre otros temas.

Finalmente, es importante recordar que todas las alternativas de intervención mencionadas deben evaluarse en cada inquilinato y que solo así, los inmuebles tendrán las condiciones de habitabilidad requeridas, los propietarios y/o administradores generarán relaciones dignas y solidarias, y los “usuarios” se convertirán en “habitantes” o “moradores” de los inquilinatos, los barrios y la ciudad.

## Bibliografía

- Botero Herrera, Fernando (1996). *Medellín 1850-1890. Historia urbana y juego de intereses*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- CORVIDE y PACT ARIM 93 (1995). *Rehabilitación de los barrios Niquitao y San Benito. Rescate de la vocación habitacional en barrios del centro*. Medellín: Folleto de CORVIDE.
- Coupé, Françoise (1985). *Consolidación urbana y modalidades de alquiler en América Latina*. PEVAL (hoy Escuela del Hábitat), Universidad Nacional de Colombia. Documento sin publicar. Medellín.
- Coupé, Françoise (coord.): Escuela del Hábitat (2006). *Identificación y caracterización de losinquilatos de San Benito, San Lorenzo y San Pedro y formulación de propuestas de gestión*. Documento inédito depositado en el Municipio de Medellín y en la Escuela del Hábitat. Universidad Nacional de Colombia. Medellín.
- Franco Vélez, Jorge (1984). *Hildebrando*. Medellín: Bedout.
- Gilbert, Alan (1992). "La vivienda de alquiler como alternativa habitacional en Guadalajara y Puebla". En *Vivienda-México* Vol. 3, N°1, enero-abril de 1992. México.
- Jaramillo González, Samuel (1998). "Vivienda de alquiler en Bogotá: agentes y acción estatal". *La investigación regional y urbana en Colombia: desarrollo y territorio 1993-1997*. ACIUR-FINDETER-DNP. Bogotá: 14-29.
- Ochoa, Lisandro (2004). *Cosas viejas de la Villa de la Candelaria*. Medellín: I.T.M.
- Orozco Guarín, Carlos Andrés (2007). "Inicios de la vida alegre en la calle Lovaina de Medellín, 1925-1945". *Historia y Sociedad*. N°13 de noviembre de 2007. Universidad Nacional de Colombia. Medellín: 165-189.
- Osorio Gómez, Jairo (2000). *Niquitao, una geografía de cruces*. Medellín: ITM
- Padilla Piedrahita, Harold Andrés (2001). *San Benito zona 10*, Tesis de Historia, Universidad Nacional de Colombia. Medellín.

# Visitas guiadas y mercadeo de la diferencia en Cartagena de Indias

---

Elisabeth Cunin\*  
Christian Rinaudo\*\*

**D**ebido a la competencia mundial en la que las ciudades se encuentran inmersas, estas deben comercializar lo que la socióloga Sharon Zukin llama su “puesto”, que es “una forma de lugar que se ha tornado tan particular por la economía y la demografía, que remite inmediatamente a una imagen: Detroit, Chicago, Manhattan, Miami” (Zukin, 1991: 12). En este proceso, la cultura se transforma en una de las principales herramientas de la espectacularización de las ciudades para atraer empresas innovadoras cuyos cuadros son importantes consumidores culturales; además, para desarrollar la industria turística, lo cual para los planificadores urbanos consiste en pensar a la ciudad como una “máquina para divertir” (Lloyd y Clark, 2000). La diferencia entre el turismo y los demás componentes del sector cultural se torna borrosa, y los mecanismos turísticos de puesta en escena, de visualización y de experiencia, se encuentran progresivamente en el centro de otros dominios de la vida social (Wood, 1998): “los residentes actúan cada vez más como turistas en sus propias ciudades” (Lloyd y Clark, 2000: 6).

---

\* Socióloga, investigadora del equipo URMIS (Unidad de Investigación sobre Migraciones y Sociedad) en el Institut de Recherche pour le Développement (IRD-Francia) y en la Universidad de Niza-Sophia Antipolis.

\*\* Sociólogo, investigador del equipo URMIS (Unidad de Investigación sobre Migraciones y Sociedad) en la Universidad de Niza-Sophia Antipolis (UNS).

Lo que está en juego en la transformación de los centros urbanos, pensados como sitios turísticos en los cuales los habitantes circulan como si fueran turistas, es el paso de la figura del *passant* (transeúnte), asociada a las cualidades del espacio público urbano: excentricidad y accesibilidad (Joseph, 1984), aterritorialidad y hospitalidad paradójica de un lugar sin anfitrión (Bordreuil, 2000); y cuyas competencias consisten en saber mantener un alejamiento cortés (Giddens, 1994) y tornarse extranjeros los unos para los otros, a la par que se toman en cuenta los unos a los otros (Quéré, 1992), a la figura del *consumidor ambulante* que se inscribe en una relación mercantil con los espacios urbanos, acondicionados como lugares fundamentales del consumo cultural.

En este contexto, la puesta en escena de la “autenticidad” de las tradiciones locales o del patrimonio inmaterial se inscribe igualmente en una lógica del *marketing* territorial, que propone un espacio turístico en el cual la diversidad de poblaciones y la diferencia cultural se convierten en argumentos atractivos y en recursos que pueden ser traducidos en artículos de consumo (artesanía “étnica”, producciones culturales, visitas de pueblos, festivales de músicas o de danzas tradicionales, parques temáticos etc.). Al mismo tiempo, este *marketing* territorial consiste en valorizar productos que pueden ser comprados por ciertos grupos de público-objetivo pertenecientes a sociedades cada vez más multiculturales y multiétnicas, y en proponer a los individuos que expresen identidades étnicas y culturales a partir del consumo de bienes y de servicios específicos (Sengès, 2003).

Patricia Hill Collins da pistas para el análisis del proceso de consumo globalizado del otro, encarnado aquí por el “negro”. El negro se inscribe en el marco de la expansión actual de un mercado étnico y de la multiplicación de los intercambios globales; también hace referencia al sistema esclavista que había transformado al cuerpo negro en objeto de producción económica y de fantasmas sexuales. De ahí en adelante, “en los estudios sobre la clase, desplazar el ángulo de análisis de la producción hacia el consumo ofrece una mejor comprensión de la juventud negra” (Hill Collins, 2006: 299). La autora da luces sobre los mecanismos de comercialización de una cultura negra esencializada, la

cual es buscada por una juventud blanca que la consume en el marco de un mercado globalizado de signos étnicos, sin cuestionar su propio modo de vida ni las estructuras jerárquicas y las relaciones de poder. Sin embargo, estas afirmaciones reflejan una concepción de las “relaciones raciales” ancladas en el contexto social y científico estadounidense, y que insiste en el carácter bipolar de las categorizaciones raciales. Nos situaremos en los trabajos sobre la América y el Caribe hispanohablante y de habla portuguesa, que generalmente han explicado la menor intensidad de las divisiones raciales por la predominancia del mestizaje<sup>1</sup> (Hoethink, 1967; Solaun y Kronus, 1973; Wagley, 1994).

Queremos situarnos en el cruce de dos aproximaciones, la una se enfoca más sobre la ciudad y la otra sobre la etnicidad; sin embargo, comparten un análisis en términos de puesta en escena y de reificación que insiste en una lógica de comercialización de las diferencias, ya sean estas territoriales o culturales. La ciudad de Cartagena, en la costa colombiana del Caribe, puede verse con estas dos miradas. Ha sido objeto de una política de patrimonialización (Monumento Nacional en 1940, Patrimonio de la Humanidad en 1984) recientemente articulada al desarrollo del turismo cultural y a un aumento de eventos internacionales<sup>2</sup>. Combina riquezas históricas y modernidad de las infraestructuras, y se ha transformado así en un lugar mundialmente consumible. Esto se debe a que la ciudad responde a la búsqueda de un exotismo sin riesgos, que mezcla los fantasmas asociados al mundo afrocaribeño y tropical, con una ciudad colonial española. No obstante, por ser Colombia un país estigmatizado en la escena internacional, los turistas extranjeros todavía dudan de ir a Cartagena; la ciudad es objeto de imaginarios contradictorios que se expresan en la política turística: la ciudad está destinada a atraer visitantes extranjeros, pero acoge mayoritariamente a turistas nacionales.

1 La oposición binaria entre los modelos norteamericano y latinoamericano ha sido ampliamente matizada desde los años ochenta (Skidmore, 1993).

2 En 2007, por ejemplo, Cartagena acogió el sexto Congreso Internacional de la Lengua Española, la reunión anual de la Sociedad Interamericana de Prensa, la decimoctava Reunión de la Organización Mundial del Turismo, la ceremonia de los MTV Latin Awards, la reunión del Travel Mart Latin American, etc.

En una primera parte, veremos el proceso de puesta en turismo en el contexto sociohistórico propio de Cartagena, y particularmente cómo el visitante se transforma en consumidor de una diferencia cultural estandarizada mientras pasea por la ciudad en chiva. Estudiaremos el *paseo en chiva*, tour guiado en un bus folclorizado. A partir de los relatos de los guías turísticos, intentaremos luego mostrar los mecanismos de elaboración de un discurso mestizo sobre una ciudad también presentada como mestiza, produciendo así un pasado fácilmente apropiable. Finalmente, con la llegada de la noche sobre esta escena de postal, la ciudad con triple herencia europea, indígena y africana se presenta más sensual y festiva; en este marco analizaremos los rasgos asociados con la cultura y el cuerpo caribeño.

Para llevar a cabo este análisis, nos apoyaremos en una investigación de tipo etnográfico realizada durante el verano de 2005. Esta consistió en comprender la organización de los circuitos turísticos en la ciudad de Cartagena, en recoger los discursos producidos por los profesionales del turismo (responsables de agencias, promotores, guías) sobre la ciudad, su historia, sus habitantes, su “identidad”, así como en dar cuenta de las prácticas turísticas y de la manera cómo estas son percibidas por los habitantes. En particular, los tres tipos más comunes de visitas guiadas fueron objeto de un trabajo de observación específico: el “Paseo en Chiva”, el “Paseo de Noche” y el “Walking Tour”.

### **De la periferia de la nación al Caribe exótico: el desarrollo turístico de Cartagena**

En la historia colombiana, la región caribeña ha estado relegada durante el período de las Independencias a la periferia de la nación, en el marco de una exclusión que combina elementos raciales, territoriales y culturales (Múnera, 1998). La República construye la imagen de un país andino y continental, y ve en las regiones costeras zonas de subdesarrollo socioeconómico y de ciudadanía de segunda, que encontrarían su origen en el clima (Caldas, 1966), la composición racial de la población (López



de Mesa, 1970) o en el carácter festivo y lascivo de las prácticas culturales. Sin embargo, desde hace algunos años aparece una revalorización de la región caribeña, que no deja de lado estos estereotipos sino que los normaliza y los vuelve exóticos<sup>3</sup>. De este modo, la diferencia se torna en un objeto de consumo, el otro se ofrece sin peligro y lo lejano se hace accesible. El turismo juega en este proceso un rol central, aun cuando este movimiento de identificación al Caribe no se limita a él y se expresa también a través de actores y de intereses diferentes (intelectuales, universitarios, responsables políticos, movimientos culturales, etc.).

En los años 1960-1970, el desarrollo turístico del país devino en una prioridad nacional. Beneficiándose de un sitio que favorece las actividades de ocio de balneario, que cuenta con la herencia de su arquitectura colonial y de espacios que pueden ser acondicionados para acoger infraestructuras turísticas, Cartagena apareció como la punta de lanza de esta nueva política cuya puesta en marcha tuvo efectos importantes sobre la ciudad.

A partir del fin de los años 1970 y del principio de los años 1980, el turismo cambió de manera significativa el paisaje social, económico y político de Cartagena. Las élites locales y nacionales—incluidos los traficantes de drogas—construyeron hoteles de alta categoría y conjuntos residenciales vacacionales, e implantaron joyerías, restaurantes, tiendas, discotecas y agencias de turismo a lo largo de la estrecha península de tierra llamada Bocagrande. El gobierno y los promotores de turismo del sector privado se alternaron para atraer un turismo de ocio (*sun, sand and sex*) principalmente estadounidense y un turismo cultural focalizado sobre los edificios y las espectaculares fortificaciones coloniales de la ciudad (Streicker, 1997: 527).

3 Gabriel García Márquez es un símbolo del retorno del Caribe sobre la escena nacional, con la puesta en valor de cierta identidad caribeña y originalidad cultural. Los términos “caribeño” y “Caribe” han reemplazado progresivamente los de “costeño” y de “Costa” en el lenguaje cotidiano (Bell Lemus, 2006), significando así el paso de una asignación en negativo (frente al interior o a los Andes) a una identificación positiva a un nuevo espacio.

Existe cierto desfase entre la construcción social de Cartagena como importante destino turístico –los temas del turismo, de su desarrollo, de la bienvenida a los visitantes, de la política de representación de la ciudad, constituyen actualmente uno de los ejes de la estrategia del presidente de la República para mejorar la imagen de Colombia en el mundo– y la relativa debilidad del fenómeno turístico en sí en comparación con otros destinos de la región caribeña. En efecto, se constata que los turistas provienen en primer lugar del país y de América Latina, mientras que el resto del turismo internacional está muy poco desarrollado debido a la imagen que se tiene de Colombia en el mundo; por ejemplo, 50 mil personas llegaron del exterior del país al aeropuerto de Cartagena en 2002<sup>4</sup>. En comparación, en el mismo año, Cancún o República Dominicana recibieron ceca de tres millones (Quintero et al., 2005).

La asociación de Cartagena con el Caribe se presenta entonces como una doble escapatoria frente a la marginalización de la región en el plano nacional, y frente a la estigmatización del país en el plano internacional. Se trata para los actores locales de “vender el Caribe colombiano”<sup>5</sup> sin dudar en naturalizar rasgos culturales presentados como específicos: “A los encantos del pasado, la ciudad asocia la alegría de vivir de una población con sabor a Caribe, alegre y descomplicada” (*Cartagena de Indias Convention and Visitors Bureau*, folleto de presentación).

En este contexto, el proceso que dio a la costa del Caribe y a su población la imagen de una alteridad lejana, “salvaje” e “indisciplinada”, en el momento de la construcción de la nación, hoy no es incompatible con una manera de presentar a Cartagena, inclusive dentro del país, como un destino exótico. Uno de los atractivos de esta descansa en una puesta en escena del “color local”, con la condición de transformar la imagen de este “otro” hostil en un “otro” domesticable y domesticado.

4 Estas cifras subvaloran el turismo en la ciudad en la medida en que no incluyen a las personas que llegan a Cartagena vía Bogotá –la mayoría– o en crucero.

5 “[...] se trata de crear un proyecto sólido y capaz de promover y de vender Cartagena como la perla del ‘Caribe continental’ –lo que es–, poniendo en valor su patrimonio histórico. Y presentarla, fundamentalmente, como un paraíso caribeño, cuyo solo nombre es evocador y atractivo” (*El Universal*, 27 junio 2005).

Aun cuando la raza nunca figura en los textos de los folletos turísticos que se ocupan de la promoción de la ciudad, los Negros son presentados en las fotos como parte del ‘color local’: como una silueta delante de una puesta de sol tirando una red de pesca al mar, remando en una canoa transportando una pareja de turistas, vendiendo frutas en la playa extraídas en grandes recipientes de estaño que se balancean sobre sus cabezas [...]. El mensaje es entonces claramente este: la clase laboriosa de Cartagena es negra, lo que quiere decir servir a los turistas (Streicker, 1997: 530-531).

Uno de los efectos del desarrollo turístico de Cartagena ha sido forjar esta imagen de una población negra presentada como una mano de obra pintoresca que es parte del escenario; también tuvo como consecuencia la segregación residencial entre los barrios de viviendas populares y los sectores de la ciudad donde se albergan los turistas. El corte territorial entre las “dos Cartagenas”, denunciado localmente (Abello, 2003; Noventaynueve, 2004), es sin duda un efecto mayor de la puesta en marcha de una política urbana cada vez más influenciada por el desarrollo turístico (Cunin, 2004; Cunin y Rinaudo, 2005).

### **“Paseo en chiva” y consumo ambulante de la ciudad**

En Cartagena, uno de los principales modos de visita al centro histórico es el “paseo en chiva”. El recorrido se lo hace en unos buses antiguos del campo, hoy exclusivamente reservados para los turistas que pasan una temporada en la ciudad, bien sean nacionales o internacionales. El trayecto presenta varios sitios declarados de interés turístico y dos centros comerciales, uno especializado en artesanías y el otro en el oro y esmeraldas. El paseo en chiva se realiza desde los años ochenta, es organizado por pequeñas agencias ubicadas en el sector turístico de Bocagrande que trabajan con propietarios de chivas y guías profesionales contratados o que venden sus servicios por día (ver Fotografía 1). Consiste en ir por varios sitios turísticos mientras se escucha un discurso singular de la ciudad, distinto al que proponen las ciencias sociales y los planificadores urbanos

(Mondada, 2000). Este discurso mezcla todo el tiempo consideraciones relacionadas con la organización del *tour*, la enunciación, a menudo anecdótica, de elementos de la historia local ocasionada por el paso por un edificio, una estatua o un monumento y la presentación de infraestructuras o establecimientos que pueden interesar a los turistas (hoteles, restaurantes, discotecas, tiendas de lujo, etc.).

De este modo, el paseo en chiva se asemeja a una especie de ritual turístico, una manera fijada y codificada de hacer descubrir la ciudad, su historia, su cultura, su población, de producir cierta visión ubicando al visitante en el rol del explorador que va a poder acercarse al pasado colonial europeo y a las tradiciones caribeñas de Cartagena. En una de las chivas, el joven camarógrafo que filma el *tour* no duda en recordar a los pasajeros: “ustedes serán los principales actores”, como si los turistas fueran a revivir la idiosincrasia local puesta en escena. Este ritual es, por

Fotografía 1  
Chivas en el Cerro de la Popa, Cartagena



tanto, la organización minuciosa de un frenesí mercantil *de y dentro* de la ciudad, que se deja ver a través del juego de los enganchadores y de los vendedores de boletos, del regateo bien controlado apuntando a atraer los clientes hacia tal o cual chiva, de la venta de bebidas, de sombreros y de gafas para el sol, de maracas y de papas fritas en la noche, de las múltiples paradas delante de los hoteles del sector turístico con el fin de atraer nuevos pasajeros, de las visitas perfectamente cronometradas de cada monumento con una pausa importante en cada sitio consagrada a las compras, y de los acuerdos comerciales ya pactados con las tiendas de *souvenirs* y las joyerías a lo largo del recorrido.

Algunos paseos se detienen delante del Castillo de San Felipe, monumento símbolo de Cartagena, sin que los turistas entren a la fortaleza ni reciban ninguna explicación sobre su historia. Pese a lo cual forma parte del recorrido una parada para la toma de fotografías en un lugar

Fotografía 2  
Vendedores de *souvenirs*, Castillo de San Felipe



Fuente: Fotografía de los autores, 2005

que permite ver enteramente el imponente castillo. Debido a la cantidad de vendedores ambulantes al acecho, esta pausa se convierte de inmediato en un espacio de compra de regalos de viaje: camisetas con el nombre de la ciudad, sombreros *vueltaos* típicos de la región, dibujos de la vieja ciudad, reproducciones de las murallas, etc., aparecen y desaparecen al ritmo de la llegada de las chivas (ver Fotografía 2). Luego, si el bus sube a La Popa, no es precisamente por el valor histórico del convento sino porque el cerro ofrece “*the most beautiful panoramic view*” sobre la ciudad. De hecho, poco a poco, con la ayuda del calor y el cansancio, los comentarios del guía se hacen superfluos, y su función es reemplazada por la del asistente fotográfico, quien se va a encargar de tomar fotografías del grupo. La frase tantas veces repetida por el guía: *Now you can take pictures*, se transforma en el *leitmotiv* de la visita.

Al bajar la ruta sinuosa que lleva de La Popa al centro de la ciudad, al acercarse de las Bóvedas (bodegas cavadas en la muralla que sirvieron de depósito de municiones y que están actualmente acondicionadas en tiendas de artesanía local), el guía muestra una súbita agitación, mira su reloj, cuenta los pasajeros, llama varias veces desde su teléfono celular, habla a voz baja con el chofer: “la 10, la 10, tienes que estacionarte delante de la 10”. El bus se detiene entonces delante de la entrada de la bóveda 10. Los vendedores y el personal de la chiva hacen un corredor de honor entre la puerta del bus y la de la tienda, de manera que los turistas distraídos no se equivoquen de camino y que el guía tenga su comisión garantizada. Entre los *souvenirs* más buscados se encuentran dos estatuas de mujeres que encarnan una alteridad étnica estereotipada (Cunin, 2004): la India Catalina, con formas perfectas y una pluma en la cabeza, casi desnuda, que representa un pasado indígena tan mitificado como olvidado y la Palenquera<sup>6</sup>, con nalgas y senos exuberantes, que simboliza una presencia negra carnal y rebelde.

En las bóvedas, la dimensión histórica del sitio en sí mismo es silenciada por los guías que se preocupan principalmente de que la chiva

6 Los términos “palenquero” y “palenquera” designan a los habitantes de un “palenque”, ciudad fortificada donde se refugiaban los esclavos fugitivos (cimarrones). El más célebre de ellos es el de San Basilio, declarado patrimonio mundial por la UNESCO.

se detenga delante de la tienda con la cual han hecho un acuerdo. Esta parada muestra ante todo una comercialización de la ciudad, tanto por la presencia de numerosos vendedores ambulantes en las inmediaciones de las tiendas, como por las prácticas de los turistas quienes se interesan más por las compras que por las murallas (poca gente sube a verlas). A diferencia de las otras tiendas que se encuentran en Bocagrande, donde empieza y termina el recorrido, el sitio de las bóvedas confiere tal vez cierta autenticidad a los productos facticios que son vendidos adentro. Las murallas son el símbolo de la ciudad dentro del cual se compran símbolos del país (café, arte precolombino, hamacas, etc.) y de la ciudad (en particular pedazos de la muralla misma en recuerdo de las murallas reales): la historia y el patrimonio son interesantes ante todo por el valor que dan a los recuerdos, y estos recuerdos solo se expondrán al regreso del viaje.

Luego de esta parada, la chiva se dirige a otro sitio estratégico, al centro comercial Pirino Gallo y sus célebres joyerías (esmeraldas y oro). En total, la visita a los monumentos dura menos que las compras en las tiendas de *souvenirs*, sin mencionar los numerosos vendedores encontrados a lo largo del camino. Lo que queda del recorrido, más que los sitios visitados, son las fotografías y los objetos comprados; entonces, la ciudad se transforma así en un producto que se puede consumir en donde sea.

### **La historia local del mestizaje:**

**los resortes de la producción de un pasado fácilmente apropiable**

El relato turístico sobre la historia de Cartagena enfatiza en su pasado glorioso, de su fundación en 1534 hasta su declaración de independencia en 1811, que le valió el título de “ciudad heroica”. Como lo dicen los sociólogos Chris Rojek y John Urry (Aitchison, 2001: 135), “las prácticas turísticas no incluyen solo la compra de bienes y servicios específicos, sino que también implican el consumo de signos”. Aquí, el relato de una historia caracterizada por un mestizaje armonioso per-

mite a los visitantes que pasean en la chiva adentrarse en la España colonial bajo los trópicos, para así probar los encantos de una ciudad donde las culturas se mezclarían en una perfecta simbiosis. Fácilmente accesible y atractivo para turistas que vienen de contextos sociales diferentes (colombianos, latinoamericanos, europeos, norteamericanos) y por diversos motivos (playa, patrimonio, congreso, crucero), el relato da a ver algunas diferencias, pero aminora o excluye las que no caben en su modelo estandarizado de la ciudad.

Los guías turísticos, mezclando saberes académico y popular, discurso local y global, son los principales creadores de la construcción de esta trama narrativa. Se encuentran sistemáticamente en las chivas que recorren la ciudad, pero también a la entrada de los monumentos, en las puertas de los hoteles o a la llegada de cada crucero. Los guías se plantean como los portadores de una palabra segura, validada por su formación, su permiso de trabajo y sus lecturas de los estudios de los historiadores de la ciudad.

Los guías obtuvieron sus conocimientos de la historia de Cartagena principalmente de los trabajos de Eduardo Lemaitre, miembro de la élite local y considerado durante mucho tiempo como el historiador oficial de Cartagena, con su *Historia general de Cartagena* en cuatro volúmenes. Los sectores populares están ausentes en el relato de Lemaitre, que se refiere a las características de una nación imaginada, orientada hacia el interior andino y dominada por una lógica de blanqueamiento. Sin embargo, en los años noventa, apareció una corriente historiográfica donde se resalta el rol de los sectores populares y se valora una interpretación racial de la historia, pero esta nueva aproximación es completamente ignorada por los guías turísticos. Su presentación de la ciudad colonial reproduce y difunde un discurso perfectamente consensual sobre los tres barrios que la componen: Getsemaní, el barrio popular de los extranjeros y de los esclavos, con casas bajas organizadas alrededor de un patio interior colectivo; el centro o barrio de la Catedral, espacio de la élite económica y política, mayoritariamente descendiente de españoles, con sus iglesias, sus lugares de poder, sus plazas y sus inmensas casonas coloniales; San Diego, el barrio de clase media, con población mestiza



y arquitectura más sobria, compuesto de casas de dos o tres pisos. Se superponen así criterios de distinción socioeconómicos, étnico-raciales y arquitecturales, y también un vocabulario histórico (los “condes”, los “libres”, los “artesanos”) y contemporáneo (clase social, grupo étnico) que tienden a producir una visión homogénea de cada barrio en una vulgata atemporal y no situada.

Este discurso se encuentra en el gran relato del mestizaje que acompaña generalmente cada visita y que, en unas pocas frases, resume más de 500 años de historia y el encuentro de tres continentes: “En el origen vivía aquí la tribu de los indios Mocana de la gran familia de los Karibes. Luego, llegaron los españoles. La mezcla entre los dos dio lugar al mestizo. Después, vinieron los esclavos de África. La mezcla con los españoles dio el mulato, y del africano con los indios, el zambo. Los hijos de españoles eran los criollos”. En cuanto a la conclusión, es siempre la misma: “Toda esta mezcla, eso es ser Cartagenero”. De manera general, Cartagena es dibujada como una ciudad española (por su arquitectura, por los miembros de la elite que fueron actores de la historia) en la cual se habría dado un mestizaje perfectamente armonioso que necesitaría que se haga referencia a los ancestros indígenas y a los descendientes de los esclavos, bajo la formas únicas de víctima que hay que salvar o de rebelde amenazante. Por otro lado, la referencia omnipresente al mestizaje oculta una sobrevaloración de la grandeza colonial española, reveladora de una sociedad dominada por una lógica de blanqueamiento (Wade, 1997).

No obstante, esta concepción inmóvil de la historia se acompaña de una notable capacidad de adaptación a las expectativas de los visitantes. Con el fin de familiarizar al extranjero con los monumentos de la ciudad, los guías no dudan en realizar comparaciones más pedagógicas que históricas. Al mostrar la Virgen del Carmen en la bahía de Cartagena, el guía se referirá, en inglés, a la Estatua de la Libertad, al hablar más directamente con una pareja de norteamericanos. El relato sigue entonces la geografía de la visita más que la cronología histórica. Los guías insisten en las dimensiones anecdóticas y privilegian presentaciones metafóricas. Las incesantes idas y vueltas entre pasado

y presente también caracterizan su discurso; no es raro oír en la chiva sobre algunos atajos increíbles, unificando historia y presente: “a su derecha, el Castillo San Felipe, enfrente la estación de gasolina Esso” o “aquí la Iglesia San Pedro Claver que liberó a los esclavos; del otro lado de la Bahía, vemos el centro de convenciones donde se elige a Miss Colombia”. Así, la ciudad actual es interpretada a la luz de los hechos pasados, como si la historia no hiciera más que repetirse. No es raro que los monumentos históricos sean más descritos por sus usos presentes que por su rol pasado.

### “Paseo de noche”: el comercio de la fiesta y de la etnicidad

Los guías y folletos turísticos de Cartagena señalan de manera sobresaliente las festividades de la ciudad. Pasa lo mismo con el periódico local *El Universal*, que tiene en su edición en línea una rúbrica “donde rumbear”:

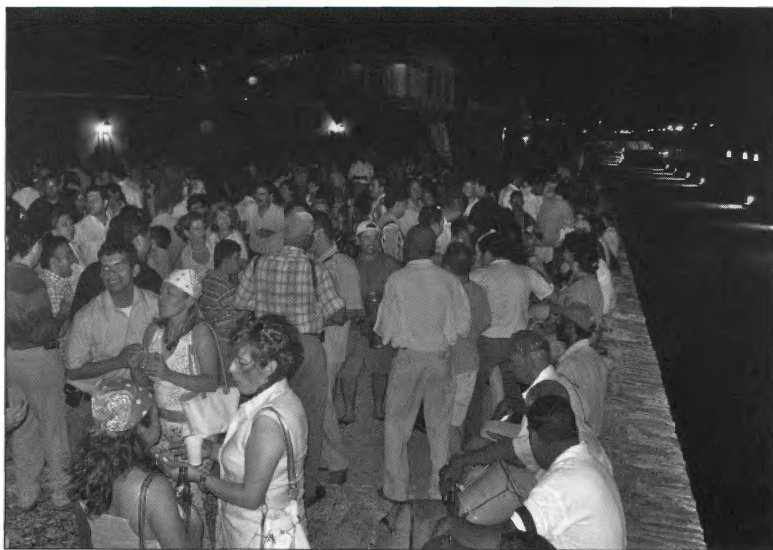
Bien se puede decir que el Caribe conjuga un idioma ligado a su música y es que el corazón de sus gentes es alegre y musical, dispuesto a contagiar a todo el que pisa su tierra. Para hacer una fiesta basta un tambor, un par de maracas, una guacharaca y un grupo de amigos dispuestos a pasarla bien. Por algo, las Noches de Cartagena tienen un halo mágico que permite que la gente se desinhiba y goce hasta que salga nuevamente el sol. (<http://www.eluniversal.com.co>, página “Cartagena, ensueño del Caribe”, consultado el 11 de enero de 2007).

Una de las visitas guiadas más apreciadas por los turistas consiste en un paseo de noche, llamado también “rumba en chiva”, cuyo objetivo es presentar el ambiente festivo de Cartagena y sus principales atracciones como destino cultural y de diversión. Como se puede leer en la página web “Cartagena Caribe”, la rumba en chiva “es uno de los mayores atractivos de la vida nocturna en Cartagena de Indias. La ciudad festiva y alegre de la noche está a su disposición recorriéndola en las tradicionales “chivas”, buses típicos pintados con llamativos colores

y que incluyen una banda de músicos a bordo y bar abierto de licores nacionales” ([www.cartagenacaribe.com](http://www.cartagenacaribe.com)).

A la diferencia del *paseo en chiva*, el objetivo del *paseo de noche* es ante todo festivo, el guía es reemplazado por un animador secundado por una mesera llamada “dama del bar”. Para la ocasión, como lo indica la propaganda, las chivas (una decena dependiendo de las temporadas y de las noches de la semana) están todas acompañadas de una orquesta que toca vallenato y ritmos de la región; también se sirve ron a voluntad. El principal atractivo es juntar a todos los pasajeros a las 21:30 horas en la parte superior de las murallas, frente al mar, donde se organiza una “rumba”, mientras los vendedores ambulantes ofrecen bebidas y artesanías. El trabajo del animador consiste en adentrar a los visitantes en el corazón de la cultura festiva de la costa caribeña. Están así invitados a tener ellos mismos la experiencia de la “rumba caribeña” (ver Fotografía 3). Por

Fotografía 3  
Rumba caribeña en las murallas



Fuente: Fotografía de los autores, 2005.

otro lado, la primera actividad de los turistas es tomar fotos, no de los músicos o las murallas, sino de ellos mismos bailando, abrazándose y mostrándose alegres con el mar del Caribe como escenario.

En la Nigeria colonial, los locales que habían ido a Inglaterra eran calificados de 'beentos': habían viajado al centro político y cultural. Hoy, los *souvenirs* cada vez más exhibidos en los hogares alrededor del mundo atestiguan un mismo orgullo de 'haber estado' (*been to*) en algún lugar y de haberse emocionado con la experiencia. Pero el mundo no está solo lleno de "beentos"; adaptando el término nigeriano, podríamos agregar que, de ahora en adelante, el mundo también está lleno de "beenseens", personas que tomaron conciencia de ser objeto de la mirada de los otros (Wood, 1998: 245-235).

Durante el paseo de noche, es la fiesta que se construye como espectáculo, y los otros elementos identificadores de la ciudad son signos que tienen como mera función ubicar dónde tiene lugar la fiesta.

Esta puesta en escena de la cultura festiva del Caribe celebra una visión "sol, playa y rumba" asociada de manera más o menos explícita, y más o menos ambigua a la mezcla racial y a la herencia más propiamente "africana". Sobre las murallas se presentan danzas tradicionales como la cumbia y el mapalé, que exhiben la legendaria creatividad del mestizaje cultural y, a la vez, la existencia de un folclor "africano" que actúa sobre los estereotipos atribuidos a las poblaciones afro (ver Fotografía 4). Por un lado, "la cumbia se presenta como una variante regional —particular por la minoración de las influencias europeas— de un acto metafórico central del encuentro sexual que conduce del mestizaje al nacionalismo. Todo esto hace de la cumbia una forma original de la música y de la danza tradicionales" (Wade, 2002). La cumbia puede verse como una ilustración local de la construcción nacional, que en otro tiempo era signo del carácter salvaje y del retraso de civilización del Caribe y que hoy es símbolo de la nueva definición multiétnica y multicultural de la nación (según la Constitución de 1991). En la lógica turística, la cumbia se torna en una de las producciones locales de la triple componente étnico-racial de la cultura de la costa que puede ser

Fotografía 4  
Representación de mapalé pintado en una chiva



Fuente: Fotografía de los autores, 2005

escenificada y consumida como un elemento de patrimonio. Por otro lado, según varias páginas web turísticas, el mapalé “es una danza traída a Cartagena por los negros de Guinea, lo cual indica su origen africano. Es un baile de parejas sueltas que bailan con movimientos frenéticos y eróticos, basados en saltos, caídas, sarandeos, fugas y entrentamientos entre el hombre y la mujer” ([www.americasalsa.com](http://www.americasalsa.com)). Esta presentación folclorizante de la herencia de la población afro de Cartagena remite a características naturales y culturales (poderes mágicos, lenguaje corporal, sexualidad, proximidad con la naturaleza) y hace de “África” el lugar de origen desde donde se habrían difundido estas características culturales hasta el Caribe (Sansone, 2003).

El consumo de la Cartagena festiva es así más o menos implícitamente el consumo de las identidades étnicas y raciales, pero no remite exclusivamente a un turismo de la etnicidad ni a una “etnicidad turís-

tica” que se construye únicamente en la relación entre las poblaciones locales y los turistas de paso (Wood, 1998). Tiene más bien nexo con esta ambigüedad característica de las ciudades multiculturales de América Latina, donde las dimensiones étnicas y raciales están raramente ausentes de la definición de las identidades y prácticas, aun cuando no están explícitamente expuestas como tales.

## Conclusión

El turismo funciona efectivamente sobre una lógica que permite al visitante de paso consumir los objetos y los signos de un mundo a la vez exótico y domesticado.

Vivimos una época que pone a la historia en escena, que la transforma en espectáculo y, en este sentido, desrealiza la realidad [...]. Este distanciamiento, esta puesta en espectáculo no es nunca tan sensible como en las propagandas turísticas que nos proponen ‘tours’, una serie de visiones ‘instantáneas’ que no tendrán nunca tanta realidad como cuando las ‘volveremos a ver’ a través de diapositivas (Augé, 1997: 32).

El mestizaje mitificado y la cultura afro se tornan así en productos comerciales, que revelan la articulación entre consumo, reificación y control (Hill Collins, 2006: 299).

No obstante, Cartagena no es un parque de atracción donde “lo que acabamos de visitar no existe” (Augé, 1997: 33). Su desarrollo turístico, además de que refuerza la fragmentación urbana, pone en escena una historia e identidades estandarizadas y estereotipadas que actúan sobre la relación de los habitantes con su ciudad: “describir la ciudad no es una actividad neutra, transparente, disjunta de la realidad que pretende referir, sino un actividad estructurante que construye sus objetos de discurso por la manera cómo los organiza, los sitúa con relación a otros, los atribuye a voces autorizadas o marginales” (Mondada, 2000: 1). En Cartagena, el discurso turístico, oficialmente avalado, aparece a menudo para los habitantes como el nuevo relato sobre la ciudad, que

deslegitima cualquier otro modo de representación. En una entrevista sobre el tema del racismo, un líder negro de Cartagena recordaba las estrategias de su organización para sensibilizar a los habitantes sobre las políticas multiculturales. Las primeras actividades de la asociación no fueron la divulgación de los textos relativos a las medidas multiculturales, la puesta en valor de una “identidad afrocolombiana” ampliamente movilizada en el resto del país o la denuncia de la discriminación racial, sino un paseo en chiva, que supuestamente garantizaría una verdadera integración en la ciudad, lo cual revela el carácter estructurante y alienante del turismo para los habitantes de Cartagena. Como si la reivindicación de una ciudadanía plena pasara por el consumo turístico de la ciudad, y de su propia “identidad negra” mercantilizada.

## Bibliografía

- Abello, Alberto (2003). “La ciudad de los espejos”, *Aguaita*, N.º 9: 45-49.
- Aitchison, Cara (2001). “Theorizing other discourses of tourism, gender and culture. Can the subaltern speak (in tourism)?”, *Tourist studies*, Vol. 1, N.º 2: 133-147.
- Augé, Marc (1997). *L'impossible voyage. Le tourisme et ses images*, París, Rivages poche – Petite bibliothèque.
- Bell Lemus, Gustavo (2006). “Costa atlántica? No: costa caribe”. En *El Caribe en la nación colombiana. Memorias*, Alberto Abello Vives (dir.): 123-143. Bogotá: Museo Nacional de Colombia, Observatorio del Caribe Colombiano.
- Bordreuil, Samuel (2000). “La ville desserrée”. En *La ville et l'urbain: l'état des savoirs*, Thierry Paquot, Michel Lussault, Sophie Body-gendrot y C. Bartolone (dir.): 169 -182. París: La Découverte.
- Caldas, Francisco José de (1966). “Del influjo del clima sobre los seres organizados” (1808). En *obras completas*, Bogotá: Imprenta Nacional.
- Cunin, Elisabeth (2004). *Métissage et multiculturalisme en colombie. Le “noir” entre apparences et appartenances*. París: L'Harmattan, collection connaissances des hommes.

- Cunin, Elisabeth; Rinaudo, Christian (2005). "Las murallas de Cartagena entre patrimonio, turismo y desarrollo urbano. El papel de la sociedad de mejoras públicas". *Memorias (Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe)*, Vol. 2, N.º 2.
- Giddens, Anthony (1994). *Les conséquences de la modernité*. París: L'Harmattan.
- Hill Collins, Patricia (2006). "New commodities, new consumers. Selling blackness in a global marketplace". *Ethnicities*, Vol. 6, N.º 3: 97-317.
- Hoetink, Harry (1967). *The two variants in the caribbean race relations: a contribution to the sociology of segmented societies*. London, New York y Toronto: Oxford University Press.
- Joseph, Isaac (1984). *Le passant considérable. Essai sur la dispersion de l'espace public*. París: Librairie des Méridiens.
- Lemaitre, Eduardo (1983). *Historia General de Cartagena* (cuatro tomos). Bogotá: Banco de la República.
- Lloyd, Richard y Terry Clark (2000). *The city as an entertainment machine*, prepared for presentation at the annual meeting of the american sociological association, the University of Chicago.
- López de Mesa, Luis (1970). *De cómo se ha formado la nación colombiana*. Medellín : Bedout.
- Mondada, Lorenza (2000). *Décrire la ville. La construction des savoirs urbains dans l'interaction et dans le texte*. París: Anthropos.
- Múnera, Alfonso (1998). *El fracaso de la nación. Región, clase y raza en el Caribe colombiano (1717-1810)*. Bogotá: Banco de la República - El Áncora Editores.
- Noventaynueve (2004). Editorial, "De devastaciones urbanas y esperpentos aristocratizantes". *Revista Noventaynueve* N.º 5: 2.
- Quéré, Louis (1992). "L'espace public: de la théorie politique à la métathéorie sociologique", *Quaderni* N.º 18: 75-92.
- Quintero Puentes, Paola, Camila Bernal Mattos y Héctor López Bandera (2005). "La competitividad turística de Cartagena de Indias. Análisis del destino y posicionamiento en el mercado". *Serie de estudios sobre la competitividad de Cartagena* N.º 4: 1-121.



- Sansone, Livio (2003). *Blackness without ethnicity. Constructing race in Brazil*. New York: Palgrave Macmillan.
- Sengès, Anne (2003). *Ethnik ! Le marketing de la différence*. París: Autrement.
- Skidmore, Thomas (1993). "Bi-racial USA versus multi-racial Brazil: is the contrast still valid?". *Journal of Latin American studies* Vol. 25: 373-386.
- Solaún, Mauricio; Kronus, Sidney (1973). *Discrimination without violence. Miscegenation and racial conflict in Latin America*. New York, London, Sidney, Toronto: John Wiley & Sons.
- Streicker, Joel (1997). "Remaking race, class and region in a tourist town". *Identities* Vol. 3, N.º 4: 523-555.
- Wade, Peter (1997). *Gente negra, nación mestiza. Dinámicas de las identidades raciales en Colombia*. Bogotá: Editorial Universidad de Antioquia-Ican-Siglo del Hombre editores-ediciones Uniandes.
- Wade, Peter (2002). "Construcciones de lo negro y del África en Colombia: política y cultura en la música costeña y el rap". En *Afrodescendientes en las Américas. Trayectorias sociales e identitarias*, Claudia Mosquera; Mauricio Pardo; Odile Hoffmann (dir.): 245-278. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Wagley, Charles (1994). "On the concept of social race in the Americas". En *Essays on México, Central and South America. Scholarly debates from the 1950s to the 1990s*, Jorge I. Domínguez (coord.). New York-London: Garland Publishing Inc.
- Wood, Robert (1998). "Touristic ethnicity: a brief itinerary". *Ethnic and Racial Studies* Vol. 21, N.º 2: 218-241.
- Zukin, Sharon (1991). *Landscapes of Power*. Berkeley: University of California Press.

# Procesos de renovación urbana, brecha de rentas del suelo y prácticas predatorias: el caso del polígono de intervención del Plan Centro en Bogotá

---

Bernardo Pérez Salazar\*  
César Alfonso Velásquez Monroy\*\*

**E**n el mes de octubre 2007, la Alcaldía Mayor de Bogotá expidió el decreto 492 de ese año, con el fin de desarrollar la estructura socioeconómica y espacial del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. (POTB) en la cual se prioriza, entre otros aspectos, la Operación Estratégica Centro que comprende las jurisdicciones de las localidades de Santafé, Candelaria y Los Mártires, al igual que la esquina suroriental de la localidad de Teusaquillo, en un polígono delimitado entre las Calles 1 y 39, y entre la Avenida Circunvalar y la Carrera 30.

El Plan Centro prevé intervenciones programadas hasta el año 2038 que afectarán cerca del 25% de las 1 700 hectáreas comprendidas en el polígono de intervención de lo que se considera el “centro expandido” de la ciudad. En su visión, el Plan Centro propone hacer del centro de

---

\* Investigador del Instituto Latinoamericano de Altos Estudios –ILAE–. Asesor sobre asuntos de seguridad urbana, colabora con numerosas universidades y centros de investigación en Colombia y América Latina. Sus principales áreas de interés incluyen temas de desarrollo urbano-regional, y cuestiones relacionadas con la gobernanza urbana. Es comunicador social de la Universidad del Valle y magister en Planificación del Desarrollo Regional en el Instituto de Estudios Sociales en los Países Bajos.

\*\* Estudiante de doctorado en sociología de la Universidad Federal de Minas Gerais, Brasil. Ha sido analista y asesor en seguridad y criminalidad urbana para la Policía de Colombia y la Alcaldía Mayor de Bogotá. Sus principales áreas de interés son urbanismo, prevención del crimen y análisis socioeconómico y espacial de la violencia. Es magister y profesional en economía de la Universidad Externado de Colombia.

## Bogotá:

Un espacio ambiental, histórico, cultural, turístico, residencial, económico, administrativo, comercial y de servicios con un alto nivel de competitividad, vocación de liderazgo estratégico y referente cultural de la región. Este escenario se logrará mediante objetivos, estrategias, programas y proyectos que garanticen el mejoramiento de la competitividad económica, la inclusión e integración social y el respeto y promoción de la cultura y el medio ambiente. (Decreto Distrital 492/2007, art. 6)

Desde la perspectiva de su estrategia de desarrollo competitivo, el Plan Centro propone que las actuaciones privadas aporten el 80% de las inversiones previstas con base en una inversión pública del 20% del total, que incluye entre otras acciones la construcción de nuevas vías para el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP); la construcción de parqueaderos disuasorios, ejes peatonales, y andenes; la rehabilitación de la malla vial local del circuito inter-barrial; y la revitalización de centros de barrio. Adicionalmente, contempla la promoción de cadenas productivas al igual que desarrollos inmobiliarios con generosos espacios públicos y zonas verdes.

El centro tradicional de Bogotá continuará siendo un lugar de relevancia para el funcionamiento de la ciudad como sede del poder político, administrativo y económico del orden nacional y local. No obstante, el escenario tendencial que proyecta el Plan Centro para el centro tradicional de Bogotá en el mediano y largo plazo es convertirlo en una plaza de consumo para residentes con poder adquisitivo medio y alto, que serán atraídos a establecerse en el centro por las ventajas de localización y amenidades que puede ofrecer el sector. En síntesis, la visión del Plan Centro es, ante todo, atraer a consumidores y mercados de consumo hacia el centro tradicional de la ciudad.

Un escenario así convierte al centro tradicional en una llamativa oportunidad para la especulación urbanística, donde quienes logren acumular tempranamente suelo e inmuebles urbanos a bajo precio se harán a posiciones de mercado desde las cuales podrán acumular ga-

nancias extraordinarias, siempre y cuando se materialicen las expectativas sobre la configuración del sector como mercado de consumo de ingreso medio-alto.

El propósito de este artículo es analizar una muestra de los mecanismos económicos y modalidades operadas hasta ahora en el desarrollo de las intervenciones observadas en el marco del “Plan Centro”, destacando la persistencia de prácticas típicas de contextos de rápida urbanización, al igual que el rol que juegan en este proceso las redes de colusión que incluyen agentes criminales, tal como sucede en otras ciudades del mundo.

En su desarrollo, el artículo aborda un somero análisis de la dinámica urbana que antecede la referida operación estratégica denominada “Plan Centro”, tomando como punto de partida la destrucción registrada el 9 de abril de 1948. Analiza la dinámica de renovación del centro y rápida expansión de la ciudad luego de los destrozos impulsada principalmente por urbanizadores privados, valiéndose de instrumentos comunes del repertorio propio de ciudades en proceso de rápida urbanización, entre ellos, la expedición de regulaciones urbanísticas que favorecen la apropiación de plusvalía urbana y subsidios públicos por parte de urbanizadores particulares, al igual que la desvalorización y extracción abusiva de rentas de inmuebles en sectores urbanos en proceso de dilapidación a través de negocios como la prostitución, el comercio de contrabando y otros ilícitos; la especulación inmobiliaria; y prácticas delictivas como la falsa denuncia, el fraude procesal y estafa, entre muchas otras.

A continuación discute las nociones de “brecha de renta del suelo” y “prácticas predatorias” como herramientas para el análisis del funcionamiento de los mercados de suelo urbano en el contexto de procesos de renovación de centralidades urbanas. Adicionalmente introduce elementos analíticos aportados por la literatura internacional sobre modalidades “predatorias” utilizadas por agentes de diversa índole para la apropiación de ganancias extraordinarias dentro de procesos de renovación urbana en otras grandes ciudades del mundo. En seguida, presenta de manera estilizada algunas modalidades “predatorias” obser-

vadas en los mercados inmobiliarios y de suelo urbano en el desarrollo de algunos componentes del “Plan Centro” en Bogotá. Finalmente, concluye con algunas reflexiones y sugerencias acerca de temas para profundizar en futuras investigaciones sobre el asunto.

La compilación de datos e información empírica para este artículo se hizo por medio de entrevistas abiertas en profundidad realizadas entre 2010 y 2012 con líderes e integrantes de procesos comunitarios de trayectoria reconocida en el centro de la ciudad (residentes, propietarios, trabajadores —en calidad de empleados o dueños de negocios o trabajadores por cuenta propia—), al igual que a funcionarios locales que tuvieran competencia sobre el tema. También se entrevistaron algunas víctimas de las diversas modalidades predatorias descritas en el artículo. Esta información se complementó con recorridos de observación en diversos sectores afectados por componentes del Plan Centro, en los cuales se verificaron algunos rasgos principales de las modalidades predatorias en discusión. Además se realizaron revisiones de prensa e informes oficiales al igual que documentos producidos por algunos de los entrevistados, entre ellos, grabaciones de audiencias públicas, correspondencia y documentos legales de procesos civiles así como denuncias sobre los hechos de cuales fueron víctimas.

### **Antecedentes: La dinámica urbana en el centro tradicional de Bogotá durante la segunda mitad del siglo XX**

Así como los bombardeos masivos sobre la ciudad de Londres ordenados por Hitler durante el verano de 1940 impulsaron la renovación urbana de esa ciudad con un ímpetu jamás alcanzado antes de la guerra por los programas oficiales de remoción de tugurios (Ward, 1973), en Bogotá los acontecimientos del 9 de abril de 1948 abrieron el camino para una gran renovación del centro de la ciudad sobre los escombros humeantes que quedaron luego de que se apaciguara la turba enardecida por el asesinato de Jorge Eliécer Gaitán. Durante toda la década que precedió el episodio conocido como El Bogotazo que tuvo lugar

el 9 de abril de 1948, al centro bogotano llegaban olas de migrantes del campo en autobuses al igual que por ferrocarril a la estación de La Sabana. Los camiones que abastecían la ciudad de alimentos, abarrotes y materias primas industriales agravaban el hacinamiento y la congestión. El centro de la capital colombiana era agobiado por dificultades para absorber una creciente población migrante, debido a su estructura urbana de viviendas coloniales y republicanas de máximo dos plantas, con numerosos solares que daban lugar a escaso espacio público. (Aprile-Gnisset, 1983).

Los incendios y destrozos del 9 de abril marcaron el inicio de la renovación urbana de Bogotá. Las antiguas construcciones que ocupaban amplios solares fueron reemplazadas por estructuras de propiedad horizontal. Simultáneamente, el transporte automotor desplazó al tranvía; entre 1940 y 1950, la ciudad multiplicó su parque vehicular casi por un factor de 2,5 pasando de alrededor de cinco mil automotores a cerca de doce mil (Vargas y Zambrano, 1979: 79). El desarrollo de un sistema de vías de circulación jerarquizada abrió el camino para que constructores privados urbanizaran sectores periféricos que serían atendidos por empresas de buses urbanos (Mondragón, 2007).

Para la IX Conferencia Panamericana de 1948 se construyó la Avenida de las Américas para conectar el centro de la ciudad con el aeropuerto de Techo. En aquel entonces, ya cursaba la construcción de la Avenida Caracas hacia el norte y unos años después se emprendió la obra de Carrera 10 en pleno corazón de la capital. A finales de la década de los cincuenta se anunció la construcción de la Avenida Ciudad de Quito (carrera Treinta), se concluyó la Avenida Caracas hacia el sur y se iniciaron las obras de la Calle 26 con su sistema de puentes y viaductos al igual que la Avenida de Los Comuneros (actual Calle 6) (Melo, 1998).

Durante el mismo período inició la reestructuración de los servicios de abastecimiento de la ciudad mediante el traslado de la plaza de mercado de la Concepción (ubicada en Calle 10 con carrera 10) hacia la parte occidental de la plaza España (actualmente Calle 11, Carrera 19) y la plaza de mercado del La Libertad ubicada detrás del colegio Agustín Nieto, en inmediaciones de lo que hoy se conoce como el sector

de Cinco Huecos (entre las Calles 12B y 12, sobre las Carreras 19A y 20). La actividad de la estación de ferrocarril de La Sabana llevó a que el sector se convirtiera en un centro de almacenamiento y distribución de mercancías y materias primas.

Para disminuir la presión ocasionada por la congestión e insalubridad sobrevinientes, en la década de los sesenta la Empresa de Ferrocarriles Nacionales construyó la plaza mercado de Paloquemao (Calle 19, Carrera 25). Sin embargo la nueva plaza no tuvo acogida hasta 1972, cuando se construyó la Central de Abastos de Bogotá (CORABASTOS S.A.) como mercado mayorista de alimentos en la localidad de Kennedy al occidente de la ciudad. Los mayoristas de la Plaza España se reubicaron en CORABASTOS, mientras los minoristas lo hicieron en la Plaza de Paloquemao (Cardeño, 2007).

Las intervenciones sobre la infraestructura de abastecimiento en el centro tradicional de Bogotá a principios de la década de los setenta dejaron como resultado decenas de manzanas abandonadas ubicadas al sur de la estación de La Sabana. En poco tiempo estas se convirtieron en cementerios de vehículos y botaderos de basura, mientras las edificaciones se transformaron en bodegas y locales comerciales de mercancías inferiores. Simultáneamente, el sector se convirtió en estación de llegada y salida de los servicios de transporte interurbano de pasajeros. Las empresas transportadoras se fueron adueñando de lotes abandonados y terrenos sin construir, instalando allí parqueaderos tanto para los vehículos de transporte interurbano como para las rutas circulares de transporte urbano. Con el tiempo, la zona se consolidó además como destino para el mantenimiento y parqueo de vehículos de transporte de carga, hecho que coincidió con el desarrollo del comercio de electrodomésticos y otros enseres y artículos de contrabando que dieron lugar a los comercios conocidos como “Sanandresitos”, al igual que al comercio de autopartes, repuestos vehiculares y talleres de mecánica (Cardeño, 2007: 90-95).

Este era el escenario del centro de Bogotá en la década de los setenta cuando se estima que la migración era la responsable de la mitad del incremento poblacional de la ciudad, la cual crecía entonces a una tasa anual entre 4 y 5%. Una parte de esta enorme ola migratoria se

absorbió transformando las antiguas casonas coloniales y republicanas de barrios que en el pasado fueron íconos de las élites bogotanas como el Eduardo Santos, Voto Nacional, Santa Inés, Santa Bárbara y la propia La Candelaria, en bodegas y albergues donde los nuevos migrantes se establecieron temporalmente en hoteles, pensiones, posadas e inquilinatos. Para entonces, estos barrios del centro tradicional de Bogotá llegaron a registrar las más altas densidades poblacionales de la ciudad, del orden entre 300 y 600 habitantes por hectárea (Dureau y Pissot, 1996: 62-63).

Naturalmente como resultado de esta transformación, los antiguos barrios residenciales del centro sufrieron un deterioro físico que a su vez llevó a la reducción de la renta para sus propietarios. Esta circunstancia se tradujo en la desatención al mantenimiento de los inmuebles y su entorno, lo cual aceleró su deterioro. La concomitante inseguridad generalizada terminó expulsando del centro de la ciudad tanto a los hogares de ingresos más altos como a los migrantes atraídos por las posibilidades de acceder a vivienda en los desarrollos urbanísticos legales e ilegales que despegaron a partir de los años ochenta. Por consiguiente para 1985, los barrios del centro tradicional registraron un notable descenso poblacional, con densidades cuyo orden de magnitud se redujo de 150 a 300 habitantes por hectárea, inferior a la media para la ciudad en su conjunto (Dureau y Pissot, 1996; Rincón, 2007; Alba, 2007).

Con la acelerada expansión de la construcción en las localidades periféricas de la ciudad, la inversión pública y privada se centró en dichos sectores con lo que persistió la caída de los precios de los arriendos y, en general, del valor comercial del suelo en el centro tradicional. La situación se agravó más a partir de los años ochenta, a raíz de construcción del terminal de transportes que hoy opera en la localidad de Fontibón a donde fueron reubicadas las empresas de transporte intermunicipal que funcionaban en el centro de la ciudad. El fenómeno coincidió además con la visible irrupción del narcotráfico en la ciudad y la masificación desde entonces del consumo de sustancias psicoactivas ilícitas en todos los estratos sociales y rincones de la capital.



Así, las construcciones dilapidadas y abandonadas del centro tradicional de Bogotá se convirtieron en bodegas para la compra y venta de materiales de reciclaje, al igual que para el comercio de autopartes y herramientas hurtadas, litografías, y negocios informales de ropavejeros, cachivacheros, prostíbulos, albergues nocturnos para indigentes y habitantes de calle y, por supuesto, expendios de drogas ilícitas conocidos como “ollas”. Por esta vía se consolidaron algunas de las estructuras delincuenciales que hoy día controlan el negocio y que desde hace décadas cuentan con la capacidad de “cerrar” determinadas áreas de la ciudad donde únicamente ingresan aquellas personas relacionadas con sus actividades ilegales, tal como sucedió en el caso del sector del “El Cartucho”, en el antiguo barrio Santa Inés, y sucede hoy en sectores como la “L” del Bronx (Ávila y Pérez, 2011).

### **La brecha de renta del suelo y las prácticas predatorias en mercados locales de inmuebles y suelo urbano**

Como en el resto del mundo, en ciudades como Bogotá las intervenciones de renovación urbana suelen afectar principalmente a los pobladores que subsisten de actividades informales en zonas tradicionales que han experimentado procesos prolongados de deterioro (Carbonell, 2011). La informalidad, a su vez, sirve para encubrir actividades ilícitas dado que entre quienes participan de las tareas y oficios más sencillos predomina la lógica de la necesidad, condición que los predispone a vincularse de modo accesorio a actividades al margen de la ley, entre ellas, el transporte de estupefacientes y armas de fuego, el cobro de extorsiones y la explotación sexual de menores (Abramo, 2002; Ávila & Pérez, 2011).

Las intervenciones de renovación urbana enfrentan una fuerte resistencia entre los pobladores existentes. Para afrontar este tipo de situaciones y “liberar” el suelo urbano en manos de esos moradores, agentes de diversa índole asociados a estas intervenciones suelen recurrir a “prácticas predatorias” en sus actuaciones locales en mercados inmobili-

liarios y de suelo urbano con el fin de apropiarse de la correspondiente “brecha de renta de suelo”.

La noción de prácticas predatorias está inscrita en el marco de los mercados de competencia imperfecta, es decir, aquellos donde existen agentes con posiciones dominantes debido a su control de una parte significativa de la oferta y la demanda en los mismos. La posición dominante usualmente otorga un alto “poder de mantenimiento o permanencia” en condiciones de mercado adversas. Generalmente, esta posición se soporta sobre una importante capacidad financiera al igual que en el acceso a información privilegiada que permite actuar dentro de racionalidades estratégicas y de anticipación. Tal situación permite a los agentes dominantes afectar unilateralmente los precios en el mercado local como estrategia para mejorar o consolidar su posición dominante. En el caso del mercado inmobiliario, un agente con posición dominante puede afectar los precios de los inmuebles de un sector urbano en el cual tiene interés mediante el destino de los inmuebles de su propiedad a usos inferiores; por ejemplo, mediante el establecimiento de expendios ilegales de sustancias psicoactivas ilegales, o cantinas donde se ofrecen servicios sexuales, con el fin de desvalorizar los inmuebles en el sector, forzando así la caída del valor del suelo en el mercado local. Su objetivo es aburrir a los vecinos hasta lograr que pongan en venta sus inmuebles (Aalbers, 2006). Este tipo de prácticas permiten al agente adelantar sus intereses afectando a la baja los precios de los inmuebles que pretende adquirir, con lo cual logra mejorar su posición de dominio. Esta es la estrategia general detrás de las denominadas “prácticas predatorias”.

Por otra parte, en Colombia, el fenómeno de la acelerada concentración de la propiedad inmobiliaria tanto rural como urbana se atribuye, entre otros factores, a la utilización de mercados inmobiliarios para el “lavado” de dineros ilegales producto del narcotráfico internacional. Así lo señala un informe reciente preparado para el Banco Mundial por Francisco Thoumi y Marcela Anzola (2012: 146-149) sobre el caso de los flujos financieros ilícitos en Colombia en el marco de la economía globalizada. En él destacan los autores que a diferencia de lo que ocurre en otros países en vías de desarrollo, en Colombia se registra un influjo

de este tipo de dineros muy superior a los flujos de salida de los mismos hacia el extranjero. Por consiguiente, no hay que soslayar que las oportunidades financieras como las que soportan la estrategia de desarrollo competitivo del Plan Centro, donde se espera que las actuaciones privadas aporten el 80% de la inversión, resultan altamente funcionales para el lavado de estos dineros, particularmente en el contexto de políticas públicas “anti-intervencionistas” en mercados locales de inmuebles y suelo urbano soportadas en la intención de permitir su funcionamiento “rentable” (Logan y Molotch, 2007: 153-154).

Cabe advertir que en contextos como el Plan Centro, los agentes que afectan los precios de los inmuebles en el mercado local mediante prácticas predatorias inicialmente deben hacerlo en mercados donde prevalecen condiciones de competencia, es decir, donde ningún agente por sí mismo controla los medios para incidir sobre el precio local de los inmuebles o el suelo urbano. En los mercados de competencia los precios se forman como resultado de la concurrencia y el juego de la oferta y la demanda. Sin embargo, la aplicación de prácticas predatorias como las descritas arriba, respaldadas en sólidas bases financieras (por ejemplo, con dineros ilícitos en búsqueda de oportunidades para su lavado) son instrumentales en la transformación de mercados competitivos en oligopólicos, pues permiten al agente “depredador” desvalorizar los inmuebles de sus vecinos. Al establecerse como único comprador, el “depredador” logra una posición dominante desde la cual puede determinar los precios localmente, generando así asimetrías de poder de mercado para sí.

En el marco de las intervenciones de renovación urbana, una crítica frecuente es la alta prioridad concedida a las “estrategias de desarrollo competitivo” a través de las cuales se pretende garantizar elevadas tasas de rentabilidad a las inversiones privadas que se realicen en estos sectores, en desmedro de las condiciones socio-territoriales de los moradores asentados en dichos vecindarios y sobre la ciudad en su conjunto. En general, se plantea que tal énfasis tiene el efecto de segregar social y espacialmente a la población residente y trabajadora vecina del sector, debido a su baja capacidad adquisitiva frente al costo de los servicios y

bienes generados con las nuevas inversiones (Raco, 2003; Coleman y otros, 2005; Smith, 2006; Sager, 2011).

Smith (2006) señala que un rasgo característico de las intervenciones de renovación contemporáneas de sectores urbanos tradicionales en ciudades de talla mundial es la afectación de extensas zonas con impactos notorios y generalizados en el conjunto urbano, a fin de procurar una oferta de productos y actividades completa y variada acorde con la capacidad adquisitiva de los futuros residentes. En este contexto, Sager (2011) indica la predominancia de arreglos “empresarialistas”, neologismo que utiliza para referir la subordinación de la función pública a la lógica privada, que entroniza los parámetros de eficiencia financiera como principios rectores de las políticas de renovación urbana. En este marco, en vez de regular para garantizar la equidad, el Estado termina jugando un papel de “facilitador” del funcionamiento del mercado de suelo urbano.

Los procesos de asentamiento residencial de población con niveles adquisitivos medios y altos en centros tradicionales urbanos deteriorados y pauperizados que ofrecen una relación interesante entre el devaluado precio de adquisición de inmuebles y la calidad de su localización servida por equipamientos y amenidades asociados a bienes de interés histórico y cultural, o cercana a algún polo de empleo atractivo, generalmente, se denominan “gentrificación” (Smith, 1987; 2006; Sager, 2011).

Dichos procesos suelen estar precedidos y acompañados por inversiones públicas en mejoras de las condiciones de habitabilidad (por ejemplo, redes de servicios domiciliarios) y accesibilidad (vías), junto con amenidades (andenes, zonas verdes y recreativas) y equipamientos (centros de salud o educativos). El anuncio, programación y ejecución de este tipo de inversiones públicas, a su vez, activa a agentes especializados en la búsqueda de oportunidades para aprovechar brechas o diferenciales de rentas del suelo, particularmente en aquellos sectores afectados por la progresiva desvalorización comercial del suelo. El diferencial, conocido como “brecha de renta del suelo”, ofrece oportunidades de ganancias extraordinarias a través de la compra de inmuebles baratos cuando estos aún se destinan a usos desvaluados para convertirlos a usos mejor cotizados (Logan & Molotch, 2007: 13-15).

La hipótesis que aquí se plantea, pero cuya demostración desborda los alcances del presente artículo, es que en contextos “empresarialistas” las prácticas predatorias suelen prosperar y contribuir a que mercados locales competitivos de inmuebles sean gradualmente sustituidos por mercados oligopólicos dominados por agentes con capacidad de determinar los precios del suelo.

### **Prácticas predatorias en intervenciones de renovación urbana: Algunos referentes internacionales**

Antes de presentar descripciones estilizadas de prácticas predatorias observadas en el polígono del Plan Centro a partir de su establecimiento formal a partir de 2007, conviene introducir algunos aspectos referidos en la literatura internacional sobre la utilización de este tipo de prácticas en el marco de la colusión entre criminales y agentes legales a través del soborno y la corrupción (Glenny, 2008; Weinstein, 2008; Kapur y Vaishnav, 2011; Naím, 2011).

Como ya se señaló, una condición principal para adquirir una posición dominante en la aplicación de prácticas predatorias consiste en disponer de una sólida capacidad financiera. Los dineros de origen ilegal son una fuente importante para tal fin. No obstante, los dineros ilegales que se utilizan para este tipo de operaciones no proceden exclusivamente del narcotráfico internacional. Hay indicios que los negocios de desarrollo inmobiliario urbano también representan un mecanismo tanto para el lavado de dinero obtenido por servidores públicos mediante la corrupción y el soborno, como para garantizar la financiación de sus campañas en épocas electorales.

El asunto funciona de acuerdo con las siguientes líneas generales: los activos que acumulan los servidores públicos corruptos durante el ejercicio en cargos públicos suelen ser muy superiores a los que pueden justificar con base en sus remuneraciones oficiales. Por consiguiente, para encubrir estos fondos e invertirlos productivamente, entregan el dinero “sucio” a desarrolladores inmobiliarios, particularmente en co-

yunturas en que el crecimiento del sector es acelerado. De esta manera, los constructores obtienen grandes disponibilidades de liquidez —superiores a las que el crédito bancario les proveería—, y a la vez aseguran decisiones administrativas de regulación del mercado de suelo urbano que les sean favorables. Así, mediante acuerdos comúnmente conocidos como *quid pro quo*, los servidores públicos corruptos canalizan su dinero “sucio” y ajustan sus decisiones administrativas sobre mercados locales de suelos urbanos a cambio de la ayuda que les brindan constructores para lavar este dinero utilizando activos de alta rentabilidad. Además, garantizan que parte de estos fondos se canalizarán de regreso a financiar campañas políticas durante los períodos electorales. Especialmente a escala local, los servidores públicos controlan los instrumentos de regulación del mercado de suelos con lo cual pueden garantizar el cumplimiento de los acuerdos pactados con los urbanizadores, mientras que los constructores tiene a la mano redes de contactos con los organismos de control público a los cuales recurren para iniciar investigaciones administrativas en contra de los servidores públicos que incumplen sus compromisos (Kapur y Vaishnav, 2011: 2-3)

Específicamente, en el caso colombiano, la *Revista Semana* publicó en 2011 una entrevista con un informante anónimo “que conoce como pocos el bajo mundo de la contratación”, quien describió crudamente el papel que juegan los contratistas de obras públicas en la corrupción electoral en los siguientes términos:

El origen de toda la corrupción está en la campaña electoral. Hay unos contratistas que dan plata a los candidatos y hay otros contratistas que dan plata y votos. La corrupción llega a ser tan sofisticada que hay contratistas que tienen más votos que los congresistas. Conseguir votos es fácil: se sostienen 100 líderes con un ‘salario’ de 500 mil pesos mensuales durante 3 meses (Semana.com, marzo 7 de 2011).

La obtención de evidencias empíricas para soportar hipótesis requiere recurrir a métodos indirectos tales como el uso de variables “sustituto”. Un trabajo de interés sobre el tema se realizó recientemente en

India, centrando el foco de la investigación en el comportamiento de la demanda del cemento en períodos preelectorales. La investigación parte de la premisa que durante dichos períodos, la liquidez de los constructores se ve constreñida por la necesidad de financiar campañas políticas, motivo por el cual desciende la demanda agregada del cemento y, por lo tanto, de la actividad constructora en su conjunto. Así, a partir del análisis de un conjunto de datos que comprende información sobre el consumo mensual de cemento en 17 estados principales de la India y su relación con los correspondientes ciclos electorales entre 1995 y 2010, se encontró que existe una correlación estadísticamente significativa entre la disminución en la actividad de construcción representada por el consumo de cemento y los ciclos electorales en esos estados, registrándose una contracción de la demanda de cemento del orden de 12 a 15% durante los meses en que se celebran elecciones para asambleas. El análisis de resultados además tomó en consideración el impacto que sobre las fluctuaciones que la demanda de cemento podrían tener en situaciones como coyunturas de contracción general de la actividad económica debido a la incertidumbre política asociada a períodos electorales, la anticipación por parte de los constructores de crisis de liquidez o el efecto de la disminución de la inversión pública durante períodos preelectorales, sin que ninguna de ellas invalidará los resultados obtenidos (Kapur & Vaishnav: 2011, 18-28).

Otro trabajo realizado en la India, esta vez en la ciudad de Mumbai, rastrea desde la década de los años cincuenta del siglo XX el origen de las organizaciones criminales que hoy ostentan una posición dominante en el mercado de desarrollo inmobiliario. En ese entonces emergieron vinculadas al contrabando de mercancías importadas aprovechando la gran demanda de este tipo de artículos generada por las políticas proteccionistas de la época. No obstante, durante de los años noventa las reformas económicas promovieron la libre importación de mercancías, lo cual obligó a estas organizaciones criminales a buscar otras oportunidades de negocio. La acelerada demanda asociada a los mercados de bienes raíces y desarrollo inmobiliario las llevó a encontrar en ellos una oportunidad altamente rentable. Desde entonces, han desarrollado una sofisticada y robusta red de

colusión con servidores públicos en cargos de elección popular, burócratas y policías que operan con base en sobornos y corrupción, a través de la cual dominan los mercados de inmuebles y suelo urbano y la contratación pública asociada a los mismos (Weinstein, 2008: 28-32).

Como ya se ha reiterado, el alcance principal del presente trabajo es aportar indicios sobre el uso de prácticas predatorias en el polígono donde se desarrollan los distintos componentes del Plan Centro, y la posibilidad que dichas prácticas se soporten en redes de colusión similares a las descritas en la literatura internacional. Dada la sensibilidad del tema y el recelo de las víctimas a aportar directamente las pruebas que disponen sobre los abusos a los cuales han sido sometidas, a continuación se presentan descripciones estilizadas obtenidas a partir de las observaciones realizadas en áreas de influencia de los distintos planes parciales y proyectos urbanos que actualmente se ejecutan en el marco del Plan Centro, en las cuales ofrecen los rasgos típicos de los agentes que dinamizan estas prácticas al igual que los mecanismos utilizados por los mismos.

### El sector de “Sanandresito” en el área de influencia del plan parcial “Plaza España Comercial”

Uno de los sectores que ha mostrado mayor dinamismo en el cambio de usos del suelo en el pasado reciente dentro del polígono del Plan Centro es la zona de Sanandresito San José, en donde como se ha visto desde hace décadas se concentra el mercado de mercancías de contrabando y falsificaciones incluyendo *whiskys*, ropa, aparatos electrónicos, electrodomésticos, y otros de artículos de consumo suntuario. Está ubicado en el costado sur del área de influencia del plan parcial conocido como “Plaza España Comercial” en el marco del Plan Centro.

En este sector, las casas y edificios que hasta hace poco se encontraban en avanzado estado de deterioro se han convertido en grandes bodegas y centros comerciales. En torno a esta transición se menciona el uso de prácticas tales como la adquisición inicial de algunos predios en el área de interés para destinarlos como locales para la distribución



minorista de mercancías inferiores y la compraventa de materiales reciclables, al igual que el establecimiento de albergues nocturnos para habitantes de calle, para presionar así la venta de inmuebles vecinos. Una vez adquiridos, los predios colindantes fueron englobados para facilitar el funcionamiento de corredores de tránsito por entre los mismos, y en ocasiones se menciona su utilización para evadir operativos de allanamiento por parte de las autoridades en búsqueda de mercancía ilícita o de personas con orden de captura. Con el tiempo los terrenos englobados a se han habilitado para la construcción de edificaciones nuevas.

Por su parte, las autoridades reportan que “comerciantes e inversionistas de proyectos de construcción” de este sector comercial del centro tradicional fueron capturados en 2011 por el envío de al menos 10 toneladas de cocaína a Estados Unidos de América (EUA) en la ruta Puerto Chimare (La Guajira)-Honduras-México. De acuerdo con los reportes policiales, los comerciantes extraditados se hicieron notorios desde la década de los noventa cuando se sospechaba de su vinculación al contrabando, al igual que a su actuación como testaferros del “clan Gaitán Cendales”, una organización vinculada al narcotráfico y lavado de activos en el centro del país. Desde entonces, las autoridades albergaban dudas acerca de su fortuna, la cual se estima que está compuesta por alrededor de 500 locales en los “Sanandresitos” y una participación accionaria en dos centros comerciales principales de la ciudad. En 2010 se incautaron 424 inmuebles en el sector para cuya compra sus presuntos propietarios no pudieron justificar satisfactoriamente el origen de los dineros (El Tiempo.com, 2 de agosto de 2010; 11 de marzo de 2011).

Las investigaciones también señalan que los informes contables de estas propiedades y bienes vinculan, entre otros, a la cabeza principal de una de las organizaciones de lavado de activos más importantes del país, cuyo perfil ofrece elementos útiles para comprender cómo estos “comerciantes e inversionistas de la construcción” se resguardaron de la acción de control penal de las autoridades durante más de una década. El referido cabecilla (Luis Agustín Caicedo Velándia) inició su carrera a principios de la década de los noventa como funcionario del Cuerpo Técnico de Investigaciones (CTI) de la Fiscalía General de la Nación,

hasta que fue desvinculado de la misma en 1993. En adelante, sus conocimientos y contactos le sirvieron para asesorar y sostener negocios con reconocidos narcotraficantes. Entre sus contactos claves se encuentra un ex detective del Departamento Administrativo de Seguridad –DAS–, que a su vez es un conocido comerciante en el sector de los “Sanandresitos”. Por su intermedio operaba una red de contactos con antiguos colegas suyos, aún vinculados a organismos de seguridad e investigación judicial del Estado, quienes a cambio de pagos de sobornos sustraían los expedientes y ocultaban información allegada a los mismos que pudiera comprometer a sus patrones (El Espectador, 8 de junio de 2010).

### **La posición dominante de distribuidores mayoristas de drogas ilícitas en el área de influencia de los planes parciales de La Sabana y La Favorita**

Los rasgos generales de las prácticas predatorias descritas en el caso anterior se repiten en el área de influencia de los planes parciales de renovación urbana contemplados en la franja comprendida entre la Calle 13 y la Calle 20, y la Carrera 17 y la ciudadela residencial San Façón, sectores conocidos como La Sabana y La Favorita. Ambos se encuentran ubicados al sur del barrio Santa Fe donde opera la única zona de “escala metropolitana” reglamentada oficialmente en Bogotá para el funcionamiento de servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento, entre los cuales figuran whiskerías y casas de lenocinio, entre otros.

Para el sector de La Sabana se proyecta la construcción de seis torres de vivienda, así como servicios de alojamiento y hospedaje temporal en hoteles y aparta-hoteles de más de cincuenta habitaciones con sus correspondientes servicios complementarios y comercio. En el corazón del sector se encuentra localizada la estación de ferrocarril de La Sabana, la cual se convertirá en un nodo principal del Sistema Integrado de Transporte Público –STIP– de la ciudad. Por su parte, el sector de La Favorita se desarrollará como nodo de servicios empresariales, comerciales y se articulará a la consolidación del eje de servicios insti-

tucionales de la Calle 13, favoreciendo la localización de negocios de servicios para automotores y facilitando la accesibilidad vehicular al sector mediante la oferta de estacionamientos.

Se dice que desde 2005 –cuando se inició el proceso de renovación urbana del sector conocido como la “Calle del Cartucho” en el antiguo barrio Santa Inés, donde hasta entonces funcionó el principal centro mayorista de distribución de sustancias psicoactivas ilícitas en la ciudad–, se relocó en el entorno donde se desarrollarán los planes parciales de La Sabana y La Favorita uno de los principales distribuidores mayoristas de estas sustancias. Desde entonces presuntamente surte y controla el expendio callejero de drogas al menudeo en este sector del centro tradicional, por medio de “servicios a domicilio”, ventas al menudeo a la entrada de los baños en discotecas y “clubes sociales” al igual que por medio de vendedores ambulantes de dulces y cigarrillos y “jíbaros” o “taquilleros” que operan en parques urbanos y entornos escolares (Ávila y Pérez, 2011, 149-158).

En general, un distribuidor mayorista facilita mercancía a crédito a sus expendedores quienes a su vez se encargan de fomentar y ampliar la demanda en su área de influencia. Para asegurar el cobro y proteger el territorio que controla, el mayorista dispone de escuadras de seguridad y cobro a través de las cuales se asegura el pago cumplido por la mercancía entregada a crédito, y vigila que ningún expendedor vinculado con otro mayorista intente establecerse en el territorio, un asunto especialmente sensible en la zona de “diversión y esparcimiento de alto impacto” (Ávila y Pérez, 2011, 149-158).

Uno de los destinos reportados para la inversión de los recaudos obtenidos del mercado de drogas ilícitas en este sector es la compra de predios e inmuebles urbanos tanto en la zona de influencia de los planes parciales como del sector de servicios de alto impacto. En este último, además de utilizar prácticas comunes para el deterioro físico y social del vecindario como la “prostitución de fachada”, el expendio visible de drogas ilícitas, la música estridente y el lanzamiento de preservativos usados a inmuebles de “interés”, también se reportan amenazas contra sus propietarios transmitidas por integrantes de las escuadras

de seguridad de los mayoristas. Otra práctica observada es la difusión local de rumores sobre la inminencia de la intervención del sector por parte del gobierno distrital con el fin de realizar obras de utilidad pública relacionadas con el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), y la construcción de parqueaderos disuasorios. Según las versiones que circulan, en caso que los dueños se nieguen a vender a los precios de avalúo impuestos por el Distrito Capital, la alcaldía recurrirá al recurso de expropiación administrativa tal como lo hizo la Empresa de Renovación Urbana –ERU– en el caso del proyecto urbano público-privado denominado “Manzana 5”, el cual se analizará en detalle más adelante. Agentes inmobiliarios locales se encargan de alimentar y mantener la tensión en torno a estas expectativas, y a la vez ofrecen compra a precios un poco por encima de los que se supone fijarán los avalúos de la Administración.

### Los “tierreños” y la usurpación de predios urbanos

En la misma área de influencia de los planes parciales de La Sabana y La Favorita se han reportado casos de usurpación de predios, figura que consiste en la apropiación de un inmueble mediante el desarrollo de acciones jurídicas que inducen a la autoridad judicial, notarial o de registro de instrumentos públicos al error, o alternativamente, a facilitar su complicidad, favorecimiento o coautoría. Particularmente se reporta el caso de un inmueble abandonado en el sector que de un momento a otro fue ocupado de hecho y adecuado para el funcionamiento de un negocio de oferta de servicios sexuales diversos (bisexuales, travestis, gays, etc.). Luego de un tiempo, se conoció que el inmueble había sido escriturado y registrado en la oficina de instrumentos públicos a nombre de otras personas distintas a su legítimo dueño, quien desistió de hacer valer su derecho para evitar enfrentamientos con las escuadras de seguridad del nuevo propietario.

Esta modalidad de usurpación se asocia con el *modus operandi* de bandas criminales conocidas genéricamente como los “tierreños” que

operan en distintos sectores urbanos, entre ellos, el centro tradicional de la ciudad. Los “tierreros” actúan sobre inmuebles que son detectados porque su tradición se encuentran en condición de vulnerabilidad, como sucede con aquellos que han sido embargados, están en sucesión, abandonados, o recientemente comprados.

Típicamente el especialista en usurpación utiliza un contrato de arrendamiento ficticio con un supuesto inquilino para presentarse ante un juez en calidad de presunto propietario con base en una tradición paralela a la del legítimo propietario del inmueble, y exige la restitución del inmueble. Ante la negativa del supuesto inquilino a “restituir” el inmueble —tal como lo han pactado de anterioridad el “demandante” y el “demandado”—, este último se ausenta del proceso a partir de entonces. En estas circunstancias, el juez procede mediante despacho comisorio para que el inspector de policía competente constatare los hechos y reúna las pruebas correspondientes. Cumplidos los plazos cortos establecidos en la ley y allegados por el inspector de policía constancias generalmente ficticias que soportan las pretensiones del usurpador, el juez falla la restitución a favor del supuesto propietario y ordena la acción policiva correspondiente, sin consideración por quienes habitan el inmueble. Luego del fallo favorable de restitución, el “tierrero” suele tomar posesión y alquilar el inmueble para usos como restaurante o albergue. Por tratarse de un proceso abreviado de única instancia en la legislación colombiana, las víctimas de esta modalidad de usurpación carecen de recurso de apelación y se ven obligados a iniciar otro proceso de reivindicatoria del inmueble, el cual puede prolongarse entre cinco y diez años, lapso en el cual corre el riesgo de perder la propiedad pues el “tierrero” usurpador puede alegar la posesión durante ese tiempo con el ánimo de señor y dueño.

Varios informes de prensa reportan la identificación de un “tierrero” en Bogotá que ha emprendido al menos 77 procesos de restitución en igual número de casos conocidos en toda la ciudad. El usurpador en cuestión registra antecedentes judiciales por falsa denuncia, fraude procesal y estafa, a pesar de lo cual goza de la credibilidad de los nume-

rosos servidores públicos que han intervenido en sucesivos procesos de restitución (Noticias UNO, 26 de junio de 2011).

Es evidente que la viabilidad de esta práctica reiterada requiere de la credibilidad cuando no la complicidad de autoridades notariales o de registro de instrumentos públicos al igual que de jueces y funcionarios de las oficinas delegadas para estas materias de la Personería Distrital y de la Procuraduría General de la Nación, así como de inspectores de policía que actúan en los despacho comisorios y diligencias de restitución.

### **Prácticas predatorias oficiales: la gestión del proyecto Manzana 5**

Finalmente, a manera de ilustración de otros roles que juegan servidores públicos en el desarrollo de prácticas predatorias para la captura de rentas de suelo para proyectos urbanos de participación pública-privada en el marco del Plan Centro, este aparte concluye con una breve revisión del proceso de generación de suelo para el proyecto conocido como “Manzana 5” en el corazón del centro tradicional de Bogotá. El caso es de interés principal por cuanto registra numerosas irregularidades en el proceso de adquisición de los predios donde se desarrollará un proyecto que contempla un espacio cultural, el desarrollo de viviendas, locales comerciales y áreas de nuevo espacio público con jardines y plazoletas, en un sector del centro de la ciudad donde algunos de los residentes que allí se encontraban asentados han contado con la capacidad financiera para efectuar resistencia legal frente a los abusos<sup>1</sup>.

La “Manzana 5” está ubicada sobre vías arterias que garantizan su accesibilidad (Calle 19, Carrera 3), y el terreno es de los más aptos para construcción en altura en tanto está localizado sobre la formación rocosa asociada a los cerros orientales de la ciudad. Su ubicación estratégica se ve beneficiada además por encontrarse en el trayecto que recorren turistas hacia el cerro de Monserrate, la Media Torta, la Quinta

1 Información obtenida en entrevista colectiva con algunos de los propietarios de los predios afectados.

de Bolívar, y el barrio La Candelaria, y está rodeada de universidades, centros culturales, oficinas, viviendas y entidades públicas a las cuales transitan personas de distinta condición socioeconómica.

Las gestiones relacionadas con el proyecto “Manzana 5” ya estaban en curso para cuando se oficializó la operación estratégica del Plan Centro en octubre de 2007. Para entonces se preparaba el proceso de adquisición de predios para el proyecto, coordinado por la Empresa de Renovación Urbana –ERU– del Distrito Capital. Al inicio, a los dueños de los inmuebles se les presentó la propuesta arquitectónica de las actividades previstas a instalar en la manzana, divididas en dos componentes que hoy día se denominan lote 1 y lote 2. El centro cultural quedó proyectado en el lote 1, mientras el lote 2 se destinó para viviendas y locales comerciales. La utilidad pública del proyecto fue justificada con base en el centro cultural. Al final del evento, los invitados firmaron una planilla de asistencia y a partir de entonces se iniciaron las negociaciones predio a predio, por medio de visitas en las cuales se les informaba que el rechazo de la oferta de compra basada en los avalúos conduciría a un proceso de expropiación por vía administrativa.

Los avalúos de los predios fueron contratados por la ERU con la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y solo se admitió el concepto de los peritos de esta entidad, pese a la inconformidad de los dueños de los predios avaluados por las diferencias en los avalúos entre propiedades con características similares, dado que en los cálculos se concedió más peso al espacio construido ignorando que el área predial como componente principal del avalúo. Según el informe de la Contraloría Distrital de Bogotá, los avalúos establecieron precios que oscilaron entre COP \$ 150 000 y \$530 000 por metro cuadrado, equivalentes a entre USD \$70 y \$240; es decir, montos que representaban apenas entre 20 y 75% del avalúo estimado a precios corrientes por propia la Lonja para el sector en el año 2005<sup>2</sup> (Contraloría de

2 Una publicación de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (2008, 27) registra, para la “Manzana 5” avalúos por metro cuadrado de terreno del orden de COP \$700 mil en 2005 (USD\$ 300) y COP \$1.000.000 en el año 2008 (USD \$ 455). Los avalúos utilizados como base para la negociación de los predios por parte del ERU se realizaron

Bogotá, 2009b: 53-56; 2009a: 3-4)<sup>3</sup>.

Como se observa en el informe de la Contraloría Distrital, la negociación con los propietarios que se resistieron a vender por el precio indicado en el avalúo favoreció la adquisición a bajo costo para el futuro inversionista, aunque para el Distrito el proceso de expropiación administrativa al cual hubo que recurrir en algunos casos resultó costoso. La decisión temprana de algunos de vecinos de vender sus predios a bajo precio<sup>4</sup>, y en algunos casos, a cambio de bonos, subsidios para vivienda y ofertas de empleo como promotores de otros proyectos dentro del mismo Plan Centro, dejó a los demás propietarios expuestos a dudas y temores sobre las características y formas de participación en el proceso de renovación al igual que sobre los derechos y exigencias que les cabía dentro del mismo<sup>5</sup>.

En el mes de noviembre de 2011 se adjudicó la licitación del lote 2 (5.186 m<sup>2</sup> de área a intervenir), con un precio base de COP \$16 500 millones a una urbanizadora que ofreció el 155% demás (COP \$ 42 075 millones)<sup>6</sup>; es decir, alrededor de COP \$ 8 millones por metro cuadrado (USD \$ 4 450). La diferencia con los precios de compra de

---

en 2005; no obstante estos se mantuvieron sin modificación durante los dos años que duraron las negociaciones, desconociendo su vigencia de un año calendario a partir de la fecha de su expedición, tal como lo señala la ley.

- 3 En el mismo documento de la Contraloría (2009a, 4-5) se estima que lo recibido por los dueños de los predios era insuficiente para conseguir vivienda en el mismo sector, de modo que tendrían que reiniciar su vida en la periferia de la ciudad, y, a lo sumo, serviría para cubrir la cuota inicial de un nuevo inmueble con lo cual habrían perdido ciclos hipotecarios pasados de 15 o 20 años.
- 4 Algunos lotes de la Manzana 5 eran de propiedad del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU); otro era de unos hermanos dueños de una compañía constructora, que tenían alquilado el predio a una productora de televisión durante varios años y les resultaba mejor venderlo pues la renta del arriendo era demasiado baja; otro predio había sido titulado a favor de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) a un costo mínimo y, en tanto gremio constructor, su función era facilitar la creación de oportunidades de inversión para sus afiliados, de modo que colaboró con la gestión de la ERU.
- 5 Información obtenida en entrevista colectiva con algunos de los propietarios de los predios afectados.
- 6 “Acta de audiencia pública de apertura y lectura de sobres de oferta económica y adjudicación o declaratoria de desierta” (Recuperado el 11 de diciembre de 2011, de: [http://www.eru.gov.co/docs/scan@alianza.com.co\\_20111202\\_103856.pdf](http://www.eru.gov.co/docs/scan@alianza.com.co_20111202_103856.pdf)).



los terrenos pagados por la ERU permite constatar el amplio margen disponible para mejorar las ofertas a los dueños originales de estos predios. Actualmente, cursan varias demandas de los propietarios por el proceso de expropiación.

## Conclusiones y reflexiones finales

En este ensayo se han reseñado de manera estilizada algunas prácticas predatorias utilizadas por diversos actores y agentes especializados en la identificación y captura de las denominadas “brechas de renta del suelo” que se asocian con los procesos de renovación urbana en sectores del centro tradicional de Bogotá. La mayoría de los casos observados en este estudio relacionan la participación de agentes ilegales, asociados principalmente al contrabando, el narcotráfico internacional, el lavado de activos, y expendio al menudeo de sustancias psicoactivas, con frecuencia utilizando sus “escuadras de seguridad privada” para presionar el logro de sus propósitos. Dado que en su mayoría los casos fueron deliberadamente seleccionados sobre la base de la presencia y actuación de esta clase de actores y agentes, debe subrayarse que a partir de estos no se pueden derivar válidamente generalizaciones acerca de las condiciones, intenciones o métodos utilizados por quienes están vinculados al desarrollo de planes parciales y proyectos urbanísticos dentro del polígono de la operación estratégica “Plan Centro”.

Hecha la aclaración anterior, también es necesario advertir que autoridades e investigadores académicos deben prestar mayor atención al origen de los recursos privados que financian las intervenciones de renovación urbana en contextos como el Plan Centro, dado que la utilización de dineros provenientes de actividades ilegales para tal fin es una tendencia que se observa no solo en la ciudad de Bogotá sino en otras grandes ciudades del mundo. Este es un riesgo central asociado a los arreglos “empresarialistas” insertos en la base de las estrategias de desarrollo competitivo de las intervenciones contemporáneas de renovación urbana. En ellos, el cálculo del “valor de cambio”, potencial-

mente generado por los procesos de renovación urbana a través de las “brechas de renta del suelo”, tiende a dominar en exceso, en perjuicio del “valor de uso” que representan las áreas a intervenir tanto para los moradores preexistentes como para la ciudad en su conjunto. El uso extendido de prácticas predatorias en este tipo de contextos, las cuales solo en la modalidad de usurpación se tipifican penalmente, es una manifestación principal del referido desbalance.

De otra parte, los hechos estilizados descritos hasta aquí sugieren que la viabilidad de muchas prácticas predatorias por lo general demandan cuando menos la credibilidad y por lo general la franca complicidad de servidores públicos, entre ellos, inspectores de policía, jueces, funcionarios del Ministerio Público, y autoridades notariales o de registro de instrumentos públicos, entre otros. Además del daño que representan para la moralidad pública, los compromisos que servidores públicos corruptos pactan a cambio de los sobornos originados en proyectos de renovación urbana tienen un grave efecto distorsionador sobre las políticas públicas relacionadas con temas críticos tales como la gestión del suelo urbano, los precios del suelo y la vivienda, la segregación socioterritorial y en general, sobre el proceso de gestión pública del desarrollo urbano. Además, el acceso privilegiado a decisiones de política pública por estos medios corroe la confianza pública tanto en procesos de participación política como en la credibilidad de los organismos de control y administración de justicia sobre los cuales se cimienta la regulación democrática de la vida pública. Todo ello contribuye a favorecer la progresiva penetración de la actividad urbanística por parte de actores y agentes criminales.

Finalmente, conviene reiterar que el tipo de prácticas y riesgos analizados en este ensayo no son específicos al caso bogotano. Las consecuencias negativas de los procesos de renovación urbana se registran en todas las ciudades del mundo. Sin embargo, ello no significa que sus consecuencias indeseables sean inevitables. Por el contrario, el asunto demanda a las autoridades públicas a revisar los criterios y parámetros que utilizan para diferenciar un “buen proyecto de renovación urbana” de otro que no lo es. Algunas preguntas de investigación que podrían

aportar criterios en ese sentido incluyen aquellas centradas en las consecuencias de la aplicación de las prácticas predatorias en el marco de intervenciones público-privadas de renovación urbana, al igual que sobre el origen y calidad de las bases financieras que las soportan. ¿Qué impacto tienen una intervención de renovación urbana sobre los mercados locales de suelo urbano? Contribuye a sustituir mercados locales competitivos por oligopólicos? ¿Las intervenciones proyectadas contemplan algún componente que posibilite una distribución más “democrática” de los costos y beneficios que se derivan de las mismas? ¿Qué riesgos se pueden identificar en la regulación de las intervenciones de renovación urbana, especialmente en la captura de subsidios? ¿Cómo se contabilizan los beneficios públicos de contraprestación a las inversiones públicas en intervenciones de renovación urbana? ¿Qué mecanismos puede utilizar el Ministerio Público para prevenir que los procesos de restitución de inmuebles no encubran modalidades de usurpación de inmuebles?

## Bibliografía

- Aalbers, Manuel (2006). “When the banks withdraw, slum landlords take over’: the structuration of neighbourhood decline through Redlining, drug dealing, speculation and immigrant exploitation”. *Urban studies* N°43, 7: 1061-1086.
- Abramo, Pedro (2002). “Uma teoria econômica da favela: quatro notas sobre o mercado imobiliário informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres”. *Revista cadernos IPPUR* XVI, 2.
- Alba, José Miguel (2007). “El cambio del tejido residencial barrial en el tejido central”. En *Áreas residenciales en Bogotá*, Del Castillo, Juan Carlos. et al.: 116-123. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes.
- Aprile-Gnisset, Jacques (1983). *Impacto del 9 de abril sobre el centro de Bogotá*. Bogotá: Centro Cultural Jorge Eliecer Gaitán.
- Ávila, Ariel y Bernardo Pérez (2011).  *Mercados de criminalidad en Bogotá*. Bogotá: Taller de Edición Rocca.

- Cardeño, Freddy (2007). *Historia del desarrollo del centro de Bogotá (localidad de Los Mártires)*. Bogotá: Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte – Observatorio de Culturas.
- Carbonell, Carlos (2011). “El reordenamiento del espacio urbano en el sector de San Victorino y Santa Inés (Bogotá) en relación con las dinámicas de informalidad y marginalidad (1948-2010)”. *Territorios*, N.º 24: 131-163.
- Coleman, Roy et al. (2005). “Capital, crime control and statecraft in the entrepreneurial city”. *Urban studies* N.º 42, 13: 2511-2530.
- Dureau, Françoise y Oliver Pissot (1996). *Las evoluciones socioespaciales de Bogotá y su contexto (1973-1993)*. Bogotá: Universidad de Los Andes-CEDE.
- Glenny, Misha (2008). *McMafia: A Journey Through the Global Criminal Underworld*. New York: Knopf Books.
- Kapur, Devesh y Milan Vaishnav (2011). “Quid Pro Quo: Builders, Politicians, and Election Finance in India”. *Working Paper 276*, Washington, Center for Global Development.
- Logan, John y Harvey Molotch (2007). *Urban Fortunes. The Political Economy of Place, 20th Anniversary Edition*. Berkeley CA: University of California Press.
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (2008). *El valor del suelo urbano en Bogotá 2008*. Bogotá: Sello Editorial Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- Melo, Vladimir (1998). *La calle; espacio geográfico y vivencia urbana en Santa Fe de Bogotá*. Bogotá: Instituto Distrital de Cultura y Turismo.
- Mondragón, Sandra (2007). “Promotores privados de áreas residenciales en Bogotá”. En *Áreas residenciales en Bogotá*, Del Castillo, Juan Carlos. et al.: 85-103. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes.
- Naím, Moises (2011). “The Drug Trade: The Politicization of Criminals and the Criminalization of Politicians”. Documento de trabajo preparado para el primer encuentro de la Global Commission on Drug Policy, Geneva, 24-25 January.

- Raco, Mike (2003). "Remaking place and securitising space: urban regeneration and the strategies, tactics and practices of policing in the UK", *Urban Studies* N° 40, 9: 1869-1887.
- Rincón, Patricia (2006). *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo. Análisis de los procesos de redensificación*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Sager, Tore (2011). "Neo-liberal urban planning policies: a literature survey 1990-2010", *Progress in planning*, 76, 147-199.
- Smith, Neil (1987). "Gentrification and the rent gap. Commentary". *Annals of the association of American Geographers* N°. 77, 3; 462-465.
- (2006). "Gentrification generalized: from local anomaly to urban 'regeneration' as global urban strategy". En *Frontiers of capital: ethnographic reflections on the new economy*, Fisher, Melissa y Downey, Greg. (Comps.): 191-208. Durham: Duke University Press.
- Thoumi, Francisco y Marcela Anzola (2012). "Illicit Capital Flows and Money Laundering in Colombia". En *Draining Development? Controlling Flows of Illicit Funds from Developing Countries*, Reuter, Peter (ed.): 145-170. Washington: The World Bank.
- Vargas, Julián y Fabio Zambrano (1988). "Santa Fe y Bogotá: evolución histórica y servicios públicos (1600-1957)". En *Bogotá 450 años; retos y realidades*: 11-92. Bogotá: IFEA.
- Ward, Colin (ed.) (1973). *Vandalism*. New York: Van Nostrand Reinhold Co.
- Weinstein, Liza (2008). "Mumbai's development mafias: globalization, organized crime and land development". *International Journal of Urban and Regional Research* N°. 32, 1: 22-39.

*Páginas web*

- "Se derrumba el cartel de carteles". *El Espectador*. Visita 3 de septiembre de 2012 [goo.gl/BHlFu](http://goo.gl/BHlFu).
- "424 bienes fueron recuperados en redada contra testaferros del clan de los Gaitán Cendales". *El Tiempo*. Visita 3 de septiembre de 2012 [goo.gl/JV2X1](http://goo.gl/JV2X1).

“Golpe a Dos Zares de los San Andresitos de Bogotá”. El Tiempo. Visita 3 de septiembre de 2012 [goo.gl/8Tmem](http://goo.gl/8Tmem).

“77 víctimas más”. *Noticias UNO*. Visita 3 de septiembre de 2012 [goo.gl/j2D8b](http://goo.gl/j2D8b).

“En las entrañas del monstruo”. *Semana*. Visita 3 de septiembre de 2012 [goo.gl/LE3Ud](http://goo.gl/LE3Ud).

Este libro se terminó de  
imprimir en noviembre de 2013  
en la imprenta RisperGraf C.A.  
Quito, Ecuador



En Colombia, el enfoque arquitectónico ha sido preponderante en la manera de pensar los centros históricos, tanto a nivel académico como a nivel del diseño de las políticas públicas, que fueron orientadas principalmente hacia la conservación del patrimonio cultural construido desde una perspectiva monumentalista. En este contexto, este libro tiene como propósito llenar un vacío: él de ampliar la mirada hacia los centros de ciudad a partir de una perspectiva urbana que considere sus dinámicas territoriales, sociales, económicas y culturales, en interacción con las dinámicas del conjunto de la urbe. Enfocarnos sobre las “centralidades históricas” es situar la reflexión sobre los centros urbanos históricos y tradicionales dentro del contexto global de recomposición de la centralidad urbana en las ciudades colombianas contemporáneas. Este libro constituye una de las pocas compilaciones que recoge análisis de los procesos urbanos que se llevan a cabo en diversas ciudades colombianas grandes, intermedias y pequeñas. Asimismo, permite avanzar hacia una comprensión global de las dinámicas urbanas de las centralidades históricas, en todo el país. Los autores –urbanistas, geógrafos, arquitectos, economistas, demógrafos, antropólogos y sociólogos– aportan, cada uno con sus miradas específicas, perspectivas teóricas renovadas e investigaciones empíricas recientes sobre estos temas.



**OLACCHI**

Organización Latinoamericana  
y del Caribe de Centros Históricos