

**Renovación urbana del centro tradicional de Bogotá: Estudio de Caso del Plan Parcial
Triángulo de Fenicia**

Tesis presentada para obtener el título de Master en Planificación Territorial y Gestión
Ambiental

Juan David Navarro Delgadillo
Febrero de 2022

Universidad de Barcelona
Maestría en Planificación Territorial y Gestión Ambiental
Facultad de Geografía e Historia

Resumen

Desde hace varios años el centro tradicional de la ciudad de Bogotá viene experimentando un proceso gradual de revitalización y redesarrollo que surge como respuesta al deterioro progresivo del tejido urbano y a la pérdida de valores culturales tras décadas de abandono por parte de la ciudadanía y el Estado. Este renovado interés por recuperar la importancia del centro como espacio para el desarrollo territorial, si bien ha sido impulsado desde la administración pública, no habría sido posible sin la participación de la academia, la ciudadanía y la empresa privada.

El proceso de renovación urbana que se adelanta en el centro de la ciudad ha venido atrayendo la atención de diferentes sectores productivos, lo cual se ve reflejado en el incremento de turistas nacionales y extranjeros, el crecimiento de la población residente y flotante, y en el desarrollo de proyectos inmobiliarios dirigidos principalmente a estudiantes y empresarios. Este nuevo modelo de desarrollo local basado en la densificación, la generación de espacio público y el cuidado del medio ambiente, busca reparar los efectos negativos causados en el territorio tras años de crecimiento expansivo y carente de planificación.

El presente documento tiene como objetivo analizar el proceso de renovación urbana que se viene adelantado desde el año 2010 en el centro tradicional de Bogotá, en el área conocida como Triangulo de Fenicia, con base en los lineamientos establecidos en el Plan Parcial aprobado por la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación. Específicamente, se pretende evaluar los logros alcanzados al día de hoy, las dificultades y las oportunidades de un proyecto que ha sido promovido desde la universidad privada como un modelo de desarrollo urbano participativo e incluyente, y que puede servir como punto de referencia para futuros planes de ordenación del territorio en otras zonas de la ciudad y del país.

Palabras clave: Renovación urbana, participación ciudadana, urbanismo participativo, planificación territorial, gestión local.

Abstract

For several years, the traditional center of the city of Bogotá has been experiencing a gradual process of revitalization and redevelopment, which comes up in response to the progressive deterioration of the urban tissue and the loss of cultural values, after decades of abandonment by citizens and the State. This renewed interest in recovering the importance of the center as a space for territorial development, although it has been promoted by the public administration, would not have been possible without the participation of the academy, the citizens and the private enterprise.

The process of urban renewal that is taking place in the center of the city has been attracting the attention of different productive sectors, which is reflected in the increase of national and foreign tourists, the growth of the resident and floating population, and the development of real estate projects aimed primarily at students and entrepreneurs. This new model of local development based on densification, the generation of public space, and the care of the environment, seeks to repair the negative effects caused in the territory after years of expansive growth and lack of planning.

The purpose of this document is to analyze the urban renewal process that has been carried out since 2010 in the traditional center of Bogotá, in the area known as the Fenicia Triangle, based on the guidelines established in the Partial Plan approved by the Mayor's Office and the District Planning Secretariat. Specifically, it is intended to evaluate the achievements made today, the difficulties and opportunities of a project that has been promoted from the private university as a model of participatory and inclusive urban development, and that can serve as a reference point for future plans of land management in other areas of the city and the country.

Key words: Urban renewal, citizen participation, participative urbanism, territorial planning, local governance.

Tabla de Contenido

Introducción.....	1
Justificación.....	3
Objetivos.....	4
Objetivo General.....	4
Objetivos Específicos.....	4
Capítulo 1. Metodología.....	5
1.1. Contexto del ámbito de estudio.....	6
1.2. Condiciones estructurales de la zona.....	10
Capítulo 2. Marco Teórico y Conceptual.....	12
2.1. Renovación urbana como herramienta de gestión del territorio.....	12
2.2. Urbanismo participativo: La nueva tendencia.....	13
2.3. Incidencia de la participación en las políticas de renovación urbana.....	15
2.4. Urbanismo, vivienda y gestión local.....	16
2.5. Planificación territorial y participación ciudadana.....	16
2.6. Casos de Estudio en Colombia.....	17
2.6.1. Discurso sobre lo urbano: El caso de Bogotá.....	18
2.6.2 Planificación estratégica y urbanismo tradicional.....	20
2.7. Planes parciales y ordenamiento territorial.....	21
2.7.1. Planes parciales, renovación urbana y gentrificación.....	22
2.8. Marco Normativo.....	23
Capítulo 3. Análisis de caso Plan Parcial de Renovación “Triangulo de Fenicia”.....	27
3.1. Definición del programa y sus objetivos.....	27
3.1.1 Importancia del proyecto.....	28
3.2. Desarrollo de los primeros talleres participativos.....	30
3.2.1. Preocupaciones de la comunidad.....	32

3.2.2. Resultados de los talleres y análisis de información primaria.....	33
3.2.3. Espacios de participación y divulgación de información.....	34
3.2.4. Fortalecimiento de las capacidades de la comunidad.....	35
3.3. Análisis de la cartografía social.....	36
3.4. Resultados: Visión de los actores principales.....	37
3.4.1 Promotor y comunidad académica.....	37
3.4.2. Comunidad (Residentes permanentes y ocasionales).....	40
3.4.3 Comerciantes.....	43
3.4.4. Gobierno Local (Administración Distrital.....	45
Capítulo 4. Desarrollo de Progresía Fenicia.....	47
4.1. Estado actual del proyecto.....	48
4.2. Desarrollo Planes Parciales de Renovación Urbana Bogotá.....	50
Conclusiones.....	52
Bibliografía.....	55

Introducción

En el año 2000 en el marco de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial en Colombia (Ley 388 del 1997) se aprobó el primer el Plan de Ordenamiento Territorial POT para la ciudad de Bogotá (Decreto 619 de 2000), el cual tenía como objetivo asignar una función específica a cada fracción del territorio y fijar el desarrollo urbano a largo plazo mediante la incorporación de planes parciales, planes zonales y planes maestros.

El POT fue objeto de una revisión estructural en el año 2003 (3 años después de su aprobación), con el objetivo de darle un enfoque de desarrollo regional al modelo de ordenamiento de la ciudad. Ese mismo año se definió como zona de renovación urbana del centro de Bogotá el sector conocido como Triangulo de Fenicia, y para el año 2008 la Universidad de los Andes presentó a la Secretaría Distrital de Planeación su primera propuesta de plan parcial de renovación.

Una vez revisada la propuesta junto con la Secretaría Distrital de Planeación se tomó la decisión de darle un enfoque más amplio, de tal manera que el crecimiento de todo el barrio estuviera integrado a la misma. En este sentido, desde el 2010 se empezó a estructurar junto con la comunidad un nuevo proyecto de desarrollo integral que respondiera a las necesidades sociales, ambientales, económicas, culturales y urbanísticas de la zona.

Tras la aprobación del proyecto por parte de las directivas de universidad, se conformó un equipo compuesto por expertos de diferentes disciplinas, encargados de liderar el proceso desde los componentes urbanísticos, legales, sociales y económicos. Este equipo ha venido trabajando en el desarrollo de un modelo de renovación urbana incluyente, que pretende ser ejemplo de prácticas de planificación territorial eficientes, replicables a nivel local, regional e incluso nacional.

El proyecto ubicado en el polígono formado entre la avenida circunvalar, el eje ambiental y la carrera tercera busca revitalizar y densificar 8,8 hectáreas mediante la construcción de varias torres de uso principalmente residencial (un total de 900 viviendas, 460 correspondientes a los actuales propietarios). Uno de los principales retos de los planificadores es permitir que la población residente continúe habitando la zona, pero a su

vez generar amplios espacios públicos y un componente verde para el disfrute de la ciudadanía en general.

El 25 de abril de 2016 se aprobó la construcción de la primera etapa del proyecto que se desarrollará en 15 predios adjuntos al edificio de la Facultad de Administración de la Universidad y la avenida circunvalar. La ejecución del proyecto está contemplada en un horizonte de tiempo de 10 a 15 años, a través de 5 unidades de actuación urbanística, con periodos de construcción de 3 años.

La Universidad de los Andes como promotora del proyecto se propuso que el campus pasara de ser cerrado y se convirtiera en un espacio abierto de interacción directa con el centro de la ciudad y con la comunidad. Se buscaba entonces proyectar al final del proceso un entorno urbano en donde las universidades fueran los principales agentes de la revitalización y renovación del sector, incorporando a la población como elemento fundamental del mismo.

Durante el desarrollo del proyecto la Administración Distrital y la Universidad introdujeron el concepto de “Fenicia Sostenible”, buscando recuperar y fortalecer las relaciones de la comunidad y su manera de interactuar con la ciudad, para esto se integrarán dos lugares icónicos como son el barrio las Aguas y el Paseo de Moserrate, convirtiéndose en un espacio donde se podrá disfrutar de parques, comercio, arte, educación, vivienda y cultura. A esta iniciativa se sumó la Orquesta Filarmónica de Bogotá, que tendrá su nueva sede dentro del proyecto y en donde se implementarán técnicas de construcción sostenible¹.

La presente investigación de carácter cualitativo, basada en el análisis de información documental, evaluación de cartografía social y realización de entrevistas, busca evidenciar a partir del estudio de caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia que en los procesos de planificación urbana, la participación ciudadana constituye una herramienta fundamental para articular los intereses de los actores involucrados, generar espacios incluyentes para el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y evitar los

¹ Según los promotores del proyecto, para la construcción de la nueva sede de la OFB se encuentran preseleccionadas importantes firmas internacionales de diseño como OMA Architects, Foster & Partners y Safdie Architects.

fenómenos de deterioro del tejido social observados en muchos modelos de renovación y revitalización del territorio.

Justificación

Durante las últimas décadas la participación ciudadana se ha convertido en un asunto de gran importancia en los procesos de planificación urbana, permitiendo que las demandas de la población sean tenidas en cuenta tanto en el diseño como en la implementación de planes y proyectos de desarrollo territorial. Esto ha hecho que las personas se hagan cada vez más conscientes de su papel como agentes activos en la transformación del territorio, exigiendo ser parte de un proceso integral de toma de decisiones.

En el caso de las intervenciones de renovación y revitalización de barrios, estas actuaciones cobran mayor relevancia en la medida en que impactan de forma directa la calidad de vida de los habitantes tradicionales. La búsqueda de plusvalías urbanas por parte de grandes capitales promueve la utilización de la arquitectura y el urbanismo como instrumentos de expulsión de los sectores poblacionales no deseados hacia las periferias, y en consecuencia la función propia de la planificación territorial de generar espacios agradables e incluyentes para los ciudadanos, se convierte en una herramienta de aislamiento social.

En Colombia existe una idea negativa de la participación ciudadana dentro de los procesos de planificación territorial al considerarla como un obstáculo para la puesta en marcha de proyectos de desarrollo urbano, ya sea porque afectan su diseño original, retrasan los tiempos contractuales y de ejecución de las obras o simplemente las impiden. En la mayoría de los casos los procesos participativos no son contemplados por el planificador o son entendidos como un asunto de obligatoriedad, en donde el papel de la comunidad se reduce a un tema estrictamente informativo.

Mientras que la Constitución Política Colombiana garantiza a los ciudadanos el derecho a intervenir de manera directa en las decisiones de la administración pública, la ley 388 de 1997 exige a las entidades territoriales promover la conciliación de los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de la población. Sin embargo, en el caso de la adopción de planes parciales, aunque la ley señala que “podrán ser aplicables para

complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos”², la participación ciudadana queda limitada a la fase de información pública durante el periodo de revisión.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Triangulo de Fenicia” constituye un ejercicio diferente a los que tradicionalmente se han realizado en los procesos de renovación urbana en la ciudad, ya que mediante la realización de cartografía social la Universidad de los Andes desarrolló una propuesta de renovación urbana participativa que involucró a la comunidad como elemento integral del proceso de toma de decisiones, dando verdadera aplicabilidad a la ley. Para este caso se establecieron tres orientadores estratégicos:

- 1. Las personas son actores y sujetos de transformación.*
- 2. Las actividades son motores de cambio y mejora de las condiciones de vida.*
- 3. La configuración urbana debe dar como resultado el espacio público y privado de interacción de intereses e identidad colectiva³.*

Lo anterior evidencia que el papel de la universidad como promotora del proyecto va más allá del interés inmobiliario, buscando una revitalización del espacio urbano que además de abarcar aspectos económicos, sociales y ambientales, permita fortalecer las redes sociales y las identidades locales, garantizando de esta manera la permanencia de los habitantes de la zona.

Objetivo General

Analizar el proceso de renovación urbana en el centro de Bogotá, a partir del estudio de caso del modelo de desarrollo participativo del Plan Parcial “Triangulo de Fenicia”

Objetivos específicos

El desarrollo del objetivo general de la presente investigación se abordará a través de tres objetivos específicos que consisten en:

² Artículo 19 Ley 388 de 1997.

³ Extraído de la página web de la Universidad de los Andes sobre el programa Progresía Fenicia, enmarcado en la propuesta de sostenibilidad del campus Uniandes.

- Examinar los aspectos claves utilizados para la formulación e implementación del Plan de Renovación Urbana “Triangulo de Fenicia”.
- Identificar los actores estratégicos del proceso de renovación adelantado a través del proyecto Triangulo de Fenicia y evidenciar su pertinencia como agentes articuladores de los intereses y necesidades, propios de un modelo de renovación urbana incluyente sin gentrificación.
- Conocer las diferencias y los puntos en común entre los discursos de los actores involucrados, así como su incidencia en la construcción de una política urbana eficaz y la materialización física y social de la ciudad.

Preguntas de investigación

Dados los objetivos propuestos y con el fin de profundizar sobre el impacto del modelo de desarrollo urbano participativo, se plantean las siguientes preguntas de investigación:

¿Cuáles han sido los elementos clave para que el desarrollo del programa progresa fenicia lograra armonizar los intereses inmobiliarios de los promotores con las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

¿Cuáles son los principales actores involucrados en el proyecto de renovación urbana Triangulo de Fenicia?

¿Cuáles son los mecanismos de participación en donde interactúan los actores involucrados en el proyecto?

¿Cuál es la percepción actual de los actores frente a sus contrapartes, frente al modelo de renovación urbana planteado y frente al desarrollo general del proyecto?

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

Capítulo 1. Metodología

La presente investigación de carácter cualitativo será abarcada mediante una metodología de recolección y análisis de información documental, evaluación de la cartografía social existente, y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores involucrados de

manera directa e indirecta en el proyecto, a fin de identificar los aspectos claves utilizados en el proceso de formulación e implementación del mismo.

Para el cumplimiento del objetivo general “Analizar el proceso de renovación urbana en el centro de Bogotá a partir del estudio de caso del modelo de desarrollo participativo del Plan Parcial Triangulo de Fenicia”, se estudiará el marco legal y referencial del proyecto, con el fin de entender su contexto histórico y evaluar sus avances y sus retos.

En cuanto al logro de los objetivos específicos, mediante el análisis de la cartografía social, de los informes que soportan el plan y de los estudios académicos, se examinarán los aspectos claves utilizados para la formulación e implementación del proyecto y se identificarán los actores estratégicos y sus discursos en las diferentes etapas. Así mismo, a través de la revisión de diferentes estudios de caso, se evaluará si el modelo de redesarrollo y renovación urbana participativo utilizado en este proyecto puede ser replicado en otras zonas de la ciudad.

El proceso de análisis de información será complementado mediante la realización de entrevistas semiestructuradas a personas involucradas directa e indirectamente en el proyecto, tales como: El personal encargado de la gerencia del proyecto, el cuerpo académico (docentes y estudiantes), residentes y líderes sociales de la zona, comerciantes (formales e informales) y funcionarios públicos de entidades relacionadas con el desarrollo del mismo (Secretaría Distrital de Planeación y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano ERU). Igualmente, se hará una revisión detallada del contenido audiovisual realizado por diferentes personas durante el tiempo que lleva en marcha el proyecto.

1.1. Contexto del ámbito de estudio

Entre los años 2006 y 2009 la Universidad de los Andes con el ánimo de expandir su influencia en el sector conocido como Fenicia, elaboró una propuesta de plan parcial de renovación basada en los lineamientos tradicionales de gestión urbana, que implicaba la reubicación de la población residente fuera del área de intervención y reducía sus posibilidades de permanencia en la misma. Bajo este proyecto, la comunidad era vista como un costo para la renovación de la zona, por lo cual no fue tenida en cuenta en la elaboración

de la propuesta y se pretendía recurrir al mecanismo de la expropiación para el logro de los objetivos inmobiliarios.

En el año 2010, tras la revisión de la propuesta por parte de la Secretaría de Planeación, se planteó la idea de desarrollar un nuevo proyecto que además de abarcar un perímetro más amplio contara con la participación efectiva de la comunidad desde sus primeras etapas. De esta manera, se dio paso de un enfoque puramente inmobiliario a uno de transformación urbana y social, en donde la comunidad y los propietarios son vistos como aliados que aportan a la construcción colectiva de la propuesta y su permanencia en la zona es el objetivo principal de la misma.

La nueva propuesta conocida como Plan Parcial de Renovación Triangulo de Fenicia se enmarca dentro del Programa Progresía Fenicia y busca revitalizar de forma integral e incluyente una zona de 8,8 hectáreas con una población flotante de más de 30.000 personas. El área de intervención comprendida entre la carrera 3, el eje ambiental, y la avenida circunvalar contará con múltiples usos de suelo, otorgando grandes áreas de espacio público para el disfrute de la población general.

La propuesta busca además densificar una zona carente de suelo de expansión en el tradicional barrio las Aguas en el centro de Bogotá, pasando de 3,8 hectáreas de área pública a 6,2 (2,4 hectáreas adicionales) y de 5 hectáreas de área privada a 2,6. Así mismo, se construirán 900 viviendas, incrementando la población de 1.628 a 3.098 residentes y se habilitarán 25.000 m² de comercio, 40.000 m² de oficinas y/o hotel y 3.500 m² de equipamiento público. Adicional a esto, recientemente se incluyó dentro del proyecto el desarrollo de una zona de transición entre el borde oriental y el tejido urbano de la ciudad, en el que se construirá un parque de 12.000 metros cuadrados además del equipamiento destinado a la nueva sede de la Orquesta Filarmónica de Bogotá.

Imagen 1. Propuesta Urbana del Plan Parcial



Fuente: Universidad de los Andes 2012

Dado que el principal objetivo de la universidad es garantizar la permanencia de los habitantes del sector, a cada uno de los propietarios actuales se le otorgará una vivienda con un área construida igual a la que tenían al inicio del proyecto, lo cual les permitirá beneficiarse con la valorización del terreno. Por su parte, a los arrendatarios se les dará la posibilidad de convertirse en propietarios y a los comerciantes y empresarios de la zona se les hará parte del proyecto mediante programas de desarrollo productivo.

El proyecto se viene desarrollando por etapas, a través de 5 unidades de actuación urbanística (UAU), los cuales son segmentos del territorio en los que se organiza la renovación. Estas unidades están distribuidas de la siguiente manera:

UAU 1: Construcción de vivienda (de reemplazo y de interés prioritario) y comercio vecinal.

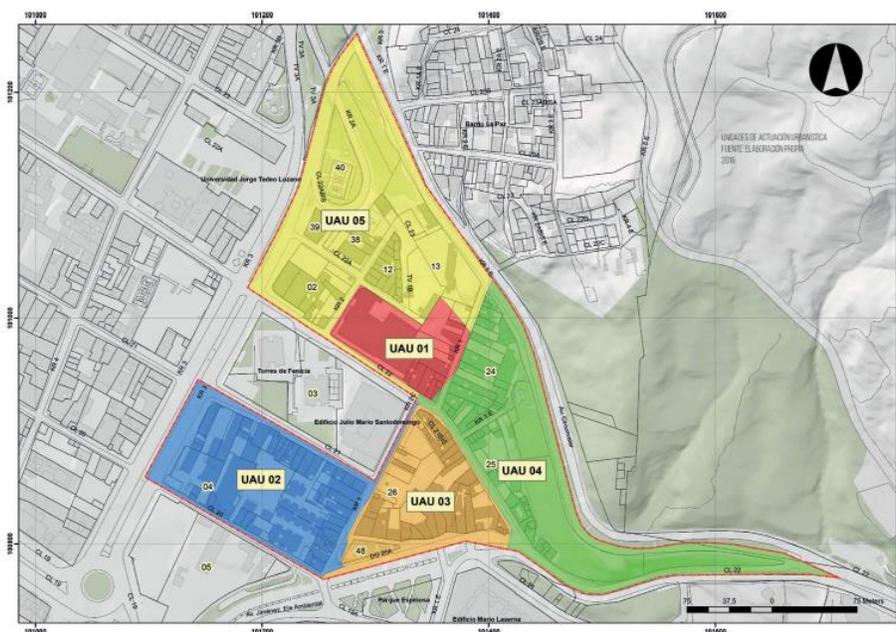
UAU 2: Usos múltiples a nivel comercial (zonal, metropolitano y servicios empresariales).

UAU 3: Edificaciones nuevas comerciales y dotacionales de escala metropolitana.

UAU 4: Nodo de equipamiento comunal público.

UAU 5: Comercio zonal, servicios personales y vivienda

Imagen 2: Zona de Intervención Triángulo de Fenicia



Fuente: Fenicia.co

Desde su formulación en el año 2010, para el desarrollo del Plan Parcial (integración de suelo y construcción del urbanismo) se estimó un cronograma de 10 años, sin embargo, sólo hasta el año 2016 se aprobó la construcción de la primera de las cinco etapas en que se ejecutarán las obras, lo cual ha impedido que la renovación y revitalización de la zona se haga efectiva durante los tiempos proyectados.

Tabla 1. Unidades de Actuación Urbanística

UAU	Área predial privada aprox. (catastral 2013)	Manzana actual	Número de inmuebles aprox
UAU_01	6,332	13	15
UAU_02	13,864	4	224
UAU_03	8,717	26	49
UAU_04	12,773	24, 25	64
UAU_05	11,019	2, 12, 13, 38, 39	130
Total general	52,705		

Fuente: Universidad de los Andes 2014

La universidad ha venido realizando varias instancias de participación con la comunidad tales como: 10 encuentros comunitarios, 9 talleres con niños, jóvenes y adultos, 435 entrevistas individuales y a grupos focales, 2 exposiciones y foros, 9 talleres a residentes y comerciantes,

14 pilotos de programas sociales, 10 encuentros en asambleas de copropietarios, 32 mesas de encuentro y 16 programas de emprendimiento. No obstante lo anterior, han surgido distintas preocupaciones entre los actuales residentes.

La primera preocupación de la comunidad fue la posibilidad de ocurrencia de un proceso de gentrificación que provocara la elitización del barrio y el desplazamiento de la población tradicional. Para impedir este fenómeno, la universidad (como se mencionó) concertó con los residentes una regla de intercambios, es decir que se les entregará una vivienda de reemplazo con un área igual a la que cedieron al proyecto.

La segunda preocupación de la comunidad era el cambio del estrato socioeconómico (medida de gestión y avalúo catastral) por los mejoramientos en los equipamientos de la zona. En este caso, la universidad consiguió negociar con el Gobierno Distrital la congelación de los estratos durante 10 años, de tal modo que el costo de los servicios públicos no se viera afectado durante este periodo de tiempo.

Finalmente, la tercera preocupación era no tener la suficiente representación en los espacios decisorios durante las fases del proceso de renovación urbana, para lo cual se garantizó que dentro de la junta directiva del Plan Progresía Fenicia se tendría participación no sólo de los promotores, los inversionistas y las entidades del Estado sino también de los propietarios.

Adicional a lo anterior, el programa Progresía Fenicia incorporó programas de extensión a la comunidad, lo cual le da valor agregado al proyecto. Dentro de estos están: El programa emprende Fenicia (transformación y desarrollo productivo de los negocios actuales), el programa de formación integral (becas para jóvenes en distintos oficios), cursos de refuerzo escolar para niños y jóvenes, y finalmente cursos de informática para adultos mayores.

1.2. Condiciones estructurales de la zona

El entorno en donde se desarrollará el Proyecto Fenicia cuenta con las siguientes condiciones estructurantes del territorio, que son determinantes para los planes de expansión del campus de la Universidad de los Andes dentro de las próximas dos décadas:

1. Su ubicación en el borde del centro histórico de la ciudad.
2. Forma parte del piedemonte de los cerros orientales, zona de reserva forestal y atractivo turístico de la ciudad.
3. Se encuentra en la periferia de Bogotá del siglo XIX, en donde quedan los remanentes de los usos de suelo de la ciudad histórica y de los cuales provienen gran parte de los usos actuales de la zona.

Basado en lo anterior y con el objetivo de conmemorar el centenario de su fundación, la universidad formuló el plan estratégico “Campus Urbano 2048”, cuyo principal enfoque es el desarrollo sostenible de un territorio futuro densamente poblado, que mitigue los impactos generados por las nuevas dinámicas sociales como la migración y el cambio climático. Para que esto sea posible, se partió de una reflexión crítica del modelo Cambridge de campus suburbano, que se venía desarrollado desde hace más de 50 años, y se propuso un nuevo modelo de campus urbano relacionado con la ciudad e integrado con el paisaje.

El Proyecto Fenicia busca que los servicios de actividades conexas y de infraestructura no sólo sean para el uso y funcionamiento del campus, sino que estén interrelacionados con la ciudad y para la ciudad, por lo cual se plantearon nueve imaginarios de acción a corto plazo:

1. La Universidad como un campus urbano articulado con el entorno.
2. Un campus que aprovecha su localización en el piedemonte de los cerros orientales.
3. Una zona soportada por un sistema de movilidad multimodal.
4. Un campus que propicia el comportamiento ciudadano.
5. La universidad dinamizadora de identidad, historia y patrimonio.
6. Un campus que optimiza costos de operación y genera ingresos.
7. La universidad innovadora en infraestructura.
8. Un proyecto con edificios generadores de campus.
9. La universidad como impulsora de iniciativa y políticas públicas⁴.

Muchas de las acciones planteadas bajo estas premisas están siendo desarrolladas desde hace algunos años en el campus de la universidad, como la construcción de plazoletas y pasos

⁴⁴ Fuente: Conferencia Campus 2048. Fenicia.co

peatonales en lugares anteriormente cerrados y destinados a estacionamientos privados, y que hoy son elementos dinámicos de uso público que permiten la relación de la comunidad académica con la ciudad. De esta reflexión se desprende la importancia de los espacios de transición entre lo público y lo privado, de los cuales carece Bogotá, que constituyen verdaderas áreas de cesión (por lo menos en cuanto al uso) y que merecen ser impulsados con mayor fuerza⁵.

Otra de las acciones implementadas, que hace parte del componente de cultura ciudadana y también de desarrollo urbano del proyecto Fenicia, es la promoción de los modos de transporte multimodal, especialmente de medios no motorizados con programas como “A los Andes en bici” o de viajes compartidos “carpooling”, reduciendo los tiempos de desplazamiento y la huella ambiental producida en los desplazamientos hacia el campus. Por su parte, desde el componente urbano se destaca la construcción de residencias universitarias, con cerca de 600 estudiantes habitando dentro de la zona de influencia del proyecto.

Capítulo 2. Marco teórico y conceptual

2.1. Renovación urbana como herramienta de gestión del territorio

Desde el concepto clásico la renovación urbana es descrita como la demolición y reconstrucción de antiguas construcciones de un sector urbano consolidado, ya sea por cuestiones sanitarias o de pérdida de utilidad y que por ende modifica el modelo de ordenación preexistente (Merlin, 1988). Autores recientes como Rincón (2006) consideran que la renovación urbana es un “proceso de reciclaje y cualificación de edificaciones y estructuras urbanas, unido a la consolidación de estructuras sociales existentes”.

Para Rojas (2010) los proyectos de renovación urbana son parte de las dinámicas de transformación que modifican los tejidos urbanos y sociales de la ciudad y que afectan en la mayoría de los casos el hábitat popular. Son herramientas utilizadas por los poderes públicos desde hace décadas para intervenir importantes zonas urbanas con el argumento de resolver

⁵ Tomado de la conferencia Campus Urbano 2048, llevada a cabo en la Universidad de los Andes en el año 2017.

problemas sociales en los barrios, pese a que algunos de estos procesos no incluyen a sus habitantes como parte de la solución.

Autores como Moya y Díez de Pablo (2012) sostienen que la renovación urbana implica en muchos casos procesos de “demolición de edificaciones, realojo de los residentes, construcción de nuevos inmuebles y reurbanización de espacios públicos preexistentes para adaptar el entorno urbano a nuevas condiciones socioeconómicas”. Estas intervenciones ocasionan la transformación física y socioeconómica de grandes sectores de la ciudad, como en el caso de los centros históricos de las ciudades europeas en los años 50, 60 y 70.

En el caso de Colombia los instrumentos institucionales, jurídicos y económicos para llevar a cabo procesos de renovación urbana aparecen después de un periodo de demoliciones y reconstrucciones entre 1950 y 1960 y el posterior surgimiento de barrios improvisados o de invasión en ciudades como Bogotá. Este fenómeno marcó el desarrollo de la ciudad durante los siguientes 20 años hasta la promulgación de la Constitución de 1991 que dotó de mayor importancia a la planificación urbana y regional como herramienta de gestión del territorio (Rojas, 2010).

2.2. Urbanismo participativo: La nueva tendencia

Un aspecto común en el desarrollo de grandes proyectos de renovación urbana en Colombia es la desvinculación del ciudadano como parte integral de los procesos de planeación y transformación del territorio, ya que en muchos casos responden a intereses mercantilistas que aunque busquen en principio solucionar un problema social, en el largo plazo desconocen las necesidades reales del ciudadano y su relación con el entorno.

Aunque en Colombia la participación ciudadana está garantizada en la Constitución y en las leyes, la evidencia muestra que en el diseño y ejecución de proyectos urbanos el ciudadano juega un papel secundario y sus acciones son de tipo reactivo frente a los efectos que de estos se derivan una vez han sido ejecutados. En este sentido, la concepción neoliberal de la gestión de las ciudades, que responde más a intereses mercantilistas que a principios de justicia territorial, dota de protagonismo al sector privado y reduce el papel de los ciudadanos al de meros consumidores (González, 2007).

A pesar de los intentos por modernizar los procesos de gestión urbana, hoy en día la mayoría de los proyectos urbanísticos que se desarrollan en el país siguen estando sometidos a parámetros técnicos, económicos y políticos de intereses particulares. Es por esta razón que urbanistas como Hernández (2016) plantean que la transformación de los espacios urbanos debe hacerse de acuerdo a las necesidades que los ciudadanos presentan frente a los acontecimientos sociales, políticos y económicos de cada época, lo cual implica involucrar a profesionales y líderes locales de diferentes sectores que permitan transformar el esquema tradicional de gestión urbana de arriba (administración pública) hacia abajo (ciudadano).

En el mismo sentido, desde varios sectores se ha venido proponiendo el diseño de nuevas estrategias que visibilicen la participación social más allá de la normativa, de tal manera que los mayores beneficios de las transformaciones urbanas recaigan en el ciudadano. Cámara (2012) reivindica el papel del urbanismo participativo como una nueva forma de gobernanza urbana, en la cual a diferencia del urbanismo tradicional el ciudadano adquiere un papel de prosumer, es decir de productor y consumidor de espacios urbanos.

No obstante lo anterior, autores como Betancur (2009) consideran que la planificación participativa puede verse como un mecanismo de coerción o manipulación tecnocrática, en la que la administración pública o el sector privado realizan concesiones a una parte de la población afectada, sin generar un empoderamiento real, un aumento de sus capacidades y un sentimiento de identidad hacia los proyectos de desarrollo de ciudad.

El urbanismo participativo está en auge en comunidades con necesidades de desarrollo de espacios públicos de calidad en ambientes restringidos y en donde hay un creciente compromiso de la ciudadanía por comprender el espacio urbano. En esta medida, se evidencia cada vez más un marcado interés de diferentes actores sociales hacia el entendimiento de la infraestructura urbana y la administración ambiental, abriendo oportunidades para expandir su impacto a la integración de medios digitales (Napawan y Snyder, 2016).

El modelo de desarrollo urbano participativo que se viene implementando tanto en Europa como en algunos países latinoamericanos desde hace más de una década, y que en principio produjo resultados incipientes, es visto hoy en día como un proceso a menor escala y mayor

agilidad que produce cambios significativos a largo plazo gracias a la apropiación del ciudadano sobre el espacio urbano, por lo que también es conocido como urbanismo emergente, de guerrilla o táctico (Reyes, 2011).

2.3. Incidencia de la participación en las políticas de renovación urbana

La participación ciudadana resulta fundamental al momento de desarrollar planes y proyectos de mejoramiento, revitalización y renovación urbana en la medida en que todos los actores involucrados adquieren responsabilidades compartidas en cada una de las etapas del proceso, asegurando su viabilidad en el largo plazo (Hernández, 2007). De esta forma, aunque los niveles de participación dependen del ámbito espacial, a nivel local y barrial la delegación de poder y la toma de decisiones pueden estar más enfocados en la ciudadanía.

Como ejemplo de lo anterior, en el año 2004 en Cataluña fue aprobada la Ley de Barrios que aplica procesos participativos en la implementación de programas de desarrollo local como herramienta para identificar las necesidades específicas de los barrios y mejorar la eficacia de las intervenciones. Esta estrategia orientada a generar mayor consenso y transparencia en los procesos de toma de decisiones que afectan a la comunidad, ha permitido fortalecer los valores y el sentido de pertenencia de los ciudadanos, generando legitimación de las actuaciones realizadas (Gutiérrez A, 2014).

En el caso de Bogotá, estudios han demostrado que la poca incidencia de la participación ciudadana en los procesos de planificación urbana ha sido más un problema de falta de disposición para la aplicación de los instrumentos existentes que de ausencia de normas. En este sentido, en el desarrollo de proyectos de renovación urbana se ha recomendado fortalecer la coordinación entre los diferentes actores públicos y privados para el diseño conjunto de planes, programas y/o proyectos que hagan posible un proceso de renovación efectiva e incluyente (Corredor, 2013).

La metodología de planificación urbana participativa adelantada por la Universidad de los Andes durante el desarrollo del Plan Parcial Triangulo de Fenicia evidencia la importancia de la formulación de talleres para el acercamiento de la comunidad a los temas de gestión urbana. El modelo urbano participativo ha permitido, a diferencia de otros casos, identificar

las expectativas, necesidades, deseos y preocupaciones de la comunidad frente al proyecto, haciendo posible construir un plan estructurado que armonice los intereses de todos los actores involucrados (Caicedo V, 2013).

2.4. Urbanismo, vivienda y gestión local

En todos los procesos de transformación urbana se debe garantizar el “derecho a la ciudad”, permitiendo a los habitantes apropiarse del espacio físico y disfrutar plenamente de su ciudadanía política. Por esta razón, para resolver los problemas de identidad resulta fundamental la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones respecto al espacio urbano, respetando no sólo el derecho a su acceso y ocupación sino también a su uso y producción (Benach, 2009).

Aunque el urbanismo y la vivienda siempre han ido de la mano, la planificación urbana durante muchos años se preocupó más por la ordenación de los espacios residenciales y por la generación de suelo urbanizable que por solucionar el problema de la vivienda. Es decir, hasta el siglo XIX en Europa y en otros países predominó una política de liberación de suelo, basada en los principios del libre mercado y no una política directa de vivienda basada en la función social de la propiedad.

Dado que la intervención estatal debe tener en cuenta la función social de la vivienda, ésta no puede separar un modelo de gestión de un modelo de desarrollo social (Alguacil, 1995). No es la estructura física la que hace ciudad sino los ciudadanos cuando se reconocen en ella, y es este reconocimiento el que permite a las personas apropiarse del espacio, evitando el deterioro del tejido social que ha conducido no sólo al deterioro urbanístico de las ciudades sino al desplazamiento de los ciudadanos.

2.5. Planificación territorial y participación ciudadana

En la elaboración de los planes territoriales resulta fundamental considerar las opiniones de la población general afectada y no sólo la de unos agentes específicos como los gremios, las asociaciones o la academia (como normalmente sucede), lo cual le da credibilidad y confianza al plan (Gómez O, 2002). En este sentido, como indica el magistrado Jesús Mozo

(2015) *“el equilibrio adecuado entre los intereses indicados, es decir entre el individual y el colectivo, producirá una ciudad sostenible y habitable mientras que un conflicto entre esos intereses tendrá como resultado una ciudad desordenada y poco habitable”*.

Siguiendo a Mozo (2015), la participación social en los procesos de planificación urbana debe responder a dos objetivos. Por un lado, debe permitir que las opiniones de las colectividades sobre la ordenación del territorio sean posibles y que a su vez dichas opiniones lleguen a los poderes públicos y se hagan efectivas al momento de tomar decisiones. Por otro lado, la participación social debe servir como medio de control para que las decisiones adoptadas por los gobiernos se ajusten a las normas aplicables.

El autor también destaca que las autoridades públicas en ocasiones sobreponen un supuesto interés general sobre el derecho ciudadano a participar en las decisiones de carácter colectivo, el cual consideran incompatible. De esta manera, se elimina el rol de la participación ciudadana como parte esencial del interés general y que aporta legitimidad al ejercicio de toma de decisiones de impacto colectivo (Mozo, 2015).

Así las cosas, la participación ciudadana no puede ser vista sólo como un simple trámite formal del proceso administrativo y por ende debe dársele importancia al trabajo realizado por los equipos de participación conformados por los responsables de la administración pública, los grupos de interés y los voluntarios de la zona.

Delgado (2017) en su ensayo sobre el urbanismo contra lo urbano, reivindica las ideas de Henri Lefebvre en cuanto a la necesidad de crear una estrategia que permita recuperar el derecho a la ciudad como espacio de desarrollo de la vida urbana, de centralidad renovada, de lugares de encuentro e intercambio, en donde el ritmo de vida garantice el uso pleno de estos momentos y lugares (Lefebvre, 1969:167).

2.6 Casos de estudio en Colombia

Velázquez y González (2003) destacan los casos de participación ciudadana para los municipios de Medellín, Pasto, y el Área de la Región Centro Oriente del país. En Medellín el proceso de participación ciudadana tuvo sus orígenes con el Plan de Mejoramiento de Barrios Subnormales (Primed) entre los años 1992 y 1998, creando espacios de discusión y

articulación de intereses públicos y privados. Así mismo, el papel de la academia fue fundamental en la creación del sistema municipal de planeación que se materializó en la formulación de planes zonales y sus respectivos proyectos de desarrollo, en muchos casos con el apoyo de la comunidad.

En el caso del Área Metropolitana de Centro Oriente (AMCO) la implementación del sistema de planeación se enfocó al desarrollo de las ciudades de Pereira, Dosquebradas y la Virginia, mediante la gestión local y la participación de los sectores público y privado. El proceso tuvo como principal objetivo la consolidación de una región metropolitana basada en la planificación territorial y la participación comunitaria, dando como resultado la formulación 35 planes zonales, 21 en Pereira, 3 en la Virginia y 11 en Dosquebradas (Velázquez y González, 2003).

Finalmente, para la ciudad de Pasto se buscó no sólo la formulación de planes de ordenamiento territorial sino la asignación de partidas presupuestales a una serie de proyectos locales identificados como estratégicos por la misma comunidad, mediante un proceso de concertación basado en criterios técnicos. De esta manera, para el año 2002 se destinó un 30% del presupuesto de inversión a proyectos de desarrollo en los cuales los ciudadanos participaron en las etapas de planificación, implementación, seguimiento y control de los mismos.

2.6.1. Discurso sobre lo urbano: El caso de Bogotá

El urbanismo posmoderno y la evolución de la ciudad contemporánea puede explicarse por medio del estudio de los discursos urbanos y su relación con los cambios sociales ocurridos a través de la historia, gracias a las acciones de grupos hegemónicos y demás grupos sociales como sujetos activos de la transformación material del territorio (Romero Peñas, 1987). Así mismo, las mentalidades que surgen de la diferenciación de los estilos de vida, en muchos casos de origen rural, hacen que las ciudades se destaquen por una mezcla de culturas, ideologías e utopías que a su vez permiten la construcción de discursos sobre lo urbano y la imagen de la ciudad ideal (Montoya, 2014).

El estudio sobre la evolución histórica del urbanismo en Bogotá y otras ciudades de Colombia está relacionado con las transformaciones ideológicas de los discursos sobre planificación

urbana y regional que se venían construyendo a mediados del siglo XX a nivel mundial. A partir de la década de los setenta se presenta una crítica al modelo urbanístico moderno y racional, motivada por la crisis de la planificación estatal y la idea de una transformación radical de la sociedad urbana a través de la planificación colaborativa o comunicacional (Montoya, 2014). Este enfoque marcado especialmente por nuevos retos en materia ambiental y de rápida urbanización contrasta con el esquema tradicional de planificación de corte mercantilista, considerado obsoleto y reevaluable (Friedmann, 1987).

La transición de un modo de planificación tradicional a uno de urbanismo posmoderno en Bogotá, estuvo inspirada por el discurso surgido del modelo Barcelona (extendido ampliamente por Latinoamérica) que contemplaba desde el plano ideológico la idea de ciudad como espacio democrático por excelencia, en donde se reflejan los valores de los diferentes grupos sociales y se construye un sentimiento de comunidad en el que el espacio público es el principal protagonista. Por otra parte, desde el plano de gestión urbana, el modelo de Barcelona incorpora el discurso de la ciudad global y de carácter cosmopolita como parte esencial de la economía capitalista contemporánea, a partir del cual la planeación estratégica juega un papel fundamental en el proceso de inmersión de las ciudades en el contexto global (Montoya, 2014).

La influencia del modelo Barcelona en los esquemas de planificación comunicacional de Bogotá se ve reflejada en el Acuerdo 6 de 1990, el Plan Estratégico para Bogotá 2000 y el Plan de Ordenamiento Territorial del año 2000, normativas que marcaron la hoja de ruta para el desarrollo de la ciudad durante más de dos décadas. Por ejemplo, el acuerdo 6 de 1990 se centró en el desarrollo local por medio de los planes zonales, buscando dirigir las necesidades, las estrategias y las inversiones a escala interurbana. El Plan Estratégico fijó unas metas de desarrollo para un periodo de 10 años, pero su implementación se vio limitada al no lograr articularse como política pública con los diferentes planes de gobierno.

Finalmente, el Plan de Ordenamiento Territorial del año 2000 definió el espacio público como elemento fundamental de la planificación urbana y regulador de las condiciones ambientales de la ciudad, reforzando la idea de la protección del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, y reconociendo la importancia de los proyectos de renovación urbana como instrumentos de transición hacia la economía global (Montoya, 2014).

2.6.2 Planificación estratégica y urbanismo tradicional

Durante décadas el urbanismo tradicional ha seguido las líneas de la denominada planificación normativa, la cual se caracteriza por la rigidez en la implementación de los procedimientos y la ausencia del conflicto social en la toma de decisiones como mecanismos para lograr la ordenación racional de los usos del suelo, la garantía del bienestar público y de las funciones básicas de la sociedad. Esta rigidez metodológica ha hecho al modelo merecedor de críticas, especialmente de los partidarios de la planificación estratégica de las ciudades (Martínez, 2005).

Algunas de estas críticas al modelo de planificación normativa están dirigidas a la idea del extremo racionalismo en los diseños de ciudades zonificadas o segregadas, la ocupación ilimitada del espacio natural, el centralismo administrativo basado en un sistema de jerarquías a nivel estatal, los pocos cambios normativos con relación al ritmo de las transformaciones sociales y la laxa regulación del mercado que produce efectos tales como beneficios a los grupos o sectores económicos más poderosos de la sociedad (Martínez, 2005).

A diferencia de la planificación normativa, en la planificación estratégica el análisis de la realidad se enfoca hacia problemas críticos, estudiando las relaciones entre los diferentes sectores y los actores involucrados. Por su parte, la participación ciudadana es parte fundamental en todo el proceso de planificación y las acciones y gestiones cobran mayor importancia, lo cual produce mayores cambios sociales y compromisos públicos a corto y largo plazo. En cuanto a los objetivos, se establecen de manera consensuada y se estructuran proyectos estratégicos que permitan posesionar internacionalmente a las ciudades.

Martínez (2015) sostiene que la planificación estratégica prioriza el proyecto sobre el plan y los objetivos sobre las normas, se otorga mayor valor a la racionalidad social que a la objetividad de los expertos haciendo posible construir conocimientos colectivos. Como aspecto controversial, la planificación estratégica puede acentuar el aspecto mercantilista de las ciudades bajo el pretexto de adaptación de las mismas a la economía global, desencadenando una competencia frente a otras por el posicionamiento y ampliando las brechas con respecto a las más rezagadas.

2.7. Planes parciales y ordenamiento territorial

Desde la adopción de la Constitución Política de 1991, los municipios en Colombia gozan de la facultad de aprobar sus planes de ordenamiento territorial (POT) y demás instrumentos de planeación y gestión de suelo como una manera de garantizar el principio de la función social y ecológica de la propiedad y promover un reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Dentro de los instrumentos de planeación y gestión del suelo están los planes parciales, herramientas complementarias que permiten desarrollar y materializar las acciones dispuestas en los Planes de Ordenamiento Territorial mediante procesos formales de ordenación de los usos del suelo. Estos mecanismos se caracterizan por la definición de competencias en materia de ocupación del espacio urbano, ya que establecen las responsabilidades de los actores públicos y el alcance de la participación ciudadana y del sector privado en los procesos de planeación y gestión del territorio (Contreras, 2015).

La implementación de la figura de los planes parciales en el país y especialmente en Bogotá ha mostrado logros y desafíos en los últimos 20 años, ya que por una parte permiten crear mecanismos de financiación de proyectos inmobiliarios bajo el modelo de reparto equitativo de cargas y beneficios, que no sólo provee a las ciudades de recursos fiscales para el desarrollo de la infraestructura necesaria sino que compensa a los habitantes con mayores áreas de espacio público. En cuanto a los desafíos, se evidencian dificultades en la puesta en marcha del instrumento a causa de procedimientos legales dispendiosos, procesos administrativos complejos, discusiones en cuanto al alcance y las características de los mecanismos de reparto, las cesiones y las cargas urbanísticas, así como en cuanto a la oferta de viviendas de interés prioritario (VIP) y viviendas de interés social (VIS) (Contreras, 2015).

Todas las restricciones antes mencionadas han ocasionado retrasos en los tiempos de aprobación de los planes parciales y en muchos casos el desistimiento por parte de los promotores, desarrolladores e inversionistas. En cuanto a la ejecución de los mismos, uno de los principales obstáculos es el cambio de orientación de la política urbana en momentos de transición y cambios de gobiernos locales, esto sumado a la complejidad para alcanzar acuerdos entre el sector público y privado para materializar los proyectos más allá de la norma.

En ciudades demográficamente atomizadas como Bogotá, la materialización de proyectos de renovación urbana resultan bastante complejos y en muchos casos los desarrolladores encuentran mucho más viable expandir la ciudad antes que densificar, es por esto que uno de los propósitos principales de los planes parciales es la superación del desarrollo predio a predio, mediante la integración de instrumentos complementarios como las unidades de actuación urbanística y el reajuste de terrenos (Contreras, 2015). No obstante y pese a que el Decreto 436 de 2006 reglamentó los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, en ninguno de los planes aprobados desde entonces se ha logrado concretar el reajuste de terrenos o la integración inmobiliaria, y solamente el Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia ha logrado la delimitación de unidades de actuación urbanística (UAU).

Los planes parciales son una herramienta fundamental para definir los mecanismos de financiación de proyectos de desarrollo urbano de largo plazo, sin embargo, para hacer efectiva su implementación deben superarse los problemas de articulación entre los programas de ejecución y el Plan de Ordenamiento Territorial. Por otro lado, la correcta mezcla de usos de suelo es un asunto que debe abordarse a profundidad en los procesos de renovación urbana, principalmente en un escenario como el actual en el que se presenta saturación del mercado inmobiliario, especulación de terrenos y escasez relativa de suelo para la construcción de infraestructura prioritaria y vivienda social (Contreras, 2015).

2.7.1. Planes parciales, renovación urbana y gentrificación

Desde el punto de vista normativo los planes parciales se definen como instrumentos de gestión y desarrollo urbano que complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial y que cuentan con los siguientes elementos: Los actores involucrados, el espacio físico y el financiamiento⁶. Estas herramientas de renovación urbana han dotado al Estado de la capacidad de optimizar el uso del suelo, principalmente en ciudades de rápido crecimiento demográfico y limitada capacidad de expansión.

Con respecto a lo anterior, si bien desde la literatura se han reconocido los beneficios en materia de obtención de suelo urbanizable, también se han cuestionado las debilidades del

⁶ Artículo 19, ley 388 de 1997

sistema normativo en cuanto a la fuerza vinculante del componente social en los planes parciales y sus efectos colaterales frente a aspectos tales como la superación de los cinturones de pobreza (Acosta, 2014). Por lo tanto, es importante poner en el centro del debate la función social de los planes parciales respecto a los habitantes principales de las zonas de influencia de los proyectos y su papel en la reducción del riesgo asociado a fenómenos de desplazamiento y gentrificación.

Acosta (2014) sostiene que la gentrificación es un proceso social, en la medida en que el desplazamiento se presenta por dinámicas subyacentes al diseño de los modelos de renovación y no porque exista una intención propia de los nuevos residentes. Así mismo, los centros de las ciudades son susceptibles a procesos de renovación por motivos económicos y de densificación, lo cual produce la movilización de los habitantes tradicionales a zonas periféricas de estratos bajos, a raíz de la valorización de las viviendas y el comercio.

El desplazamiento de la población hacia la periferia causa un efecto contrario al esperado en los planes de ordenamiento territorial y sus instrumentos complementarios, ya que la ciudad continua expandiéndose de manera desordenada, trayendo consigo efectos sociales, económicos y ambientales a largo plazo (Smith, 2010). De hecho, existe implícitamente una desatención por parte del Estado frente a la protección de los derechos de los propietarios y residentes originales y de los principios sociales del urbanismo, a pesar de que los proyectos se desarrollen bajo el marco de la ley (Acosta, 2014).

En el caso del Programa Progresía Fenicia se han dado pasos en la dirección correcta con el fin de evitar que el plan parcial sea un generador indirecto de un nuevo proceso de gentrificación, lo cual es evidente desde las etapas iniciales del proyecto. Así, el involucramiento de los propietarios, residentes y habitantes temporales en las fases de diseño y planeación, implica un reconocimiento de sus derechos e intereses tanto en el papel como en la práctica, produciendo efectos positivos en términos de justicia e igualdad social.

2.8 Marco Normativo

La Constitución Política de 1991 es la norma base que rige el ordenamiento territorial en Colombia, ya que establece los objetivos integrales de desarrollo urbano y define las

competencias de las entidades del orden nacional y local en cuanto a la planificación, gestión y administración de sus propios recursos. A partir de esta nueva carta magna, surge la ley 388 de 1997 que modificó parcialmente la ley 9 de 1989 y sus decretos reglamentarios, estableciendo los lineamientos sobre planes parciales, unidades de actuación urbanística y tratamientos urbanísticos.

El Plan Parcial de Renovación Triángulo de Fenicia, siguiendo el esquema de planificación en cascada se encuentra regulado por el siguiente marco normativo:

1. Ley 388 de 1997, la cual fija los lineamientos, mecanismos y componentes para el ejercicio autónomo del ordenamiento del territorio por parte de los entes municipales.
2. Decreto Distrital 190 de 2004, que compila los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá POT).
3. Plan Zonal Centro (decreto 492 del 2007), modificado por el decreto 172 del 2010 y complementado por el decreto 562 del 2014.
4. Decreto 420 de 2014, modificado por el Decreto 421 de 2017 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia".
5. Decreto 448 de 2014 "Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones".
6. Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".
7. Decreto 146 de 2016 "Por medio del cual se delimita y declara como de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia"
8. Decreto 373 de 2018 "Por medio del cual se delimita y declara de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia"
9. Decreto 509 de 2019 "Por medio del cual se delimita y declara como de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia".

10. Decreto 105 de 2020 "Por medio del cual se delimita y declara como de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia".

11. Decreto 275 de 2020 "Por medio del cual se delimita y declara como de Desarrollo Prioritario la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia".

Como documentos legales complementarios al marco normativo del proyecto están:

- Contrato N° 165-2018 Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano ERU-Fideicomiso Triángulo De Fenicia.
- Acuerdo de Intención entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano ERU, Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte de Bogotá y el Fideicomiso Triangulo de Fenicia.
- Esquema fiduciario para el desarrollo de proyecto de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia.

La ley 388 de 1997 tiene como objetivo ordenar el territorio, administrar y regular los usos del suelo, armoniza y modifica las disposiciones de la ley 9 de 1989 y define como objetos de la ordenación: Complementar la planificación económica y social, racionalizar las intervenciones y orientar el desarrollo y aprovechamiento sostenible del territorio.

En cuanto a los planes parciales define en su artículo 19 lo siguiente:

“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”

Por su parte, la ley define como aspectos necesarios de los planes parciales o locales “la delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de

actuación urbanística y la definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbanística”.

Adicionalmente, el Decreto 420 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triangulo de Fenicia”, ubicado en la localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”, que rige el presente estudio de caso, define los siguientes aspectos:

1. Objetivos del Plan.
2. Delimitación y ámbito de aplicación.
3. Ámbito del Plan o Núcleo de Renovación Urbana.
4. Documentos que integran el Plan.
5. Áreas públicas, áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo, cargas generales y locales.
6. Definición de la estructura ecológica principal y las condiciones para su manejo.
7. Sistema de movilidad, malla vial arterial, local e intermedia, obras de mitigación impacto.
8. Sistema de espacio público construido.
9. Sistema de equipamientos.
10. Normas urbanísticas y arquitectónicas (uso de suelo, bienes de interés cultural, edificabilidad, estacionamientos, vivienda de interés prioritario, etc).
11. Funciones del gobierno y el promotor.

La norma establece la obligatoriedad de la construcción de vivienda de reemplazo en el desarrollo del proyecto, de tal forma que se garantice las condiciones de permanencia y habitabilidad de los residentes. Como norma complementaria sobresale el decreto 448 de 2014, que reglamenta la política de incentivos para la protección y la permanencia de los habitantes del barrio, como por ejemplo la congelación del estrato por 10 años para los propietarios que se mantengan dentro del proyecto.

Los decretos 146 de 2016, 373 de 2018, 509 de 2019 y 105 de 2020, que delimitan y declaran como de desarrollo prioritario las unidades de actuación urbanística 1, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana, las cuales abarcan el 73.69% del área total del proyecto, son las herramientas fundamentales en las etapas previas a la materialización, ya que requieren de la concertación de los residentes para la cesión de los predios al fideicomiso y a su vez determinan los usos de suelo que permitirán la valorización general de la zona.

Es importante señalar que aunque la participación ciudadana está contemplada tanto en la constitución como en la ley 388 de 1997, en el caso de los planes parciales ésta se limita al proceso de divulgación de información y a la citación de los vecinos. El procedimiento para la adopción de planes parciales por lo general establece una dispendiosa carga administrativa y fija plazos que impiden el desarrollo de metodologías de participación efectiva de todos los actores involucrados en el proceso de planificación territorial.

La normativa vigente para el desarrollo de planes parciales otorga un papel secundario a la necesidad de contar con la participación de los propietarios, residentes y pobladores en los procesos de formulación y ejecución de proyectos de renovación urbana.

Capítulo 3. Análisis de caso Plan Parcial de Renovación “Triangulo de Fenicia”

Una vez consultadas las fuentes de información documental disponibles y la realización del trabajo de campo, el presente apartado tiene como objetivo analizar cada uno de los aspectos que definen el Plan Parcial de Renovación Triangulo de Fenicia y específicamente el proyecto de renovación urbana que lo materializa. Para tal objetivo, se revisarán los alcances del proyecto, de acuerdo a la información aportada por cada uno de los actores involucrados con base en los siguientes aspectos:

1. El proceso de participación pública adelantando desde la etapa de formulación.
2. Los retos y dificultades encontradas para la formulación e implementación del plan de renovación urbana.
3. Las propuestas planteadas para dar solución a los retos y dificultades identificadas.

3.1. Definición del programa y sus objetivos

Desde año el 2008 cuando la Universidad de los Andes presentó al Gobierno Distrital su primera propuesta de Plan Parcial de Renovación, se desarrollaron una serie de objetivos con el fin de liderar el proceso de renovación urbana del sector que rodea su campus principal en Bogotá, dentro de los cuales están: *1) Aportar al desarrollo del Plan Zonal del Centro de*

Bogotá, 2) Atraer nuevos residentes al centro, 3) Generar nuevos espacios públicos 4) Fortalecer la economía local, 5) Optimizar la infraestructura de transporte y los usos del suelo 6) Integrar los equipamientos del centro con el espacio público 7) Integrar los cerros orientales al desarrollo urbano 8) Garantizar la permanencia de los habitantes tradicionales de la zona y generar inclusión social, y 9) Garantizar la conservación de los bienes de interés cultural de la zona (Decreto 420 de 2014).

Los objetivos definidos en el decreto 420 de 2014 están orientados a desarrollar un proceso de renovación urbana participativa, en el que los propietarios, los promotores, el gobierno y los inversionistas trabajen de manera coordinada en cada una de las etapas de toma de decisiones y una vez se materialice el proyecto se puedan evaluar los resultados para fortalecer el papel de los actores involucrados en los procesos de gestión urbanística.

La Universidad de los Andes incluyó en el año 2010 como objetivos de su Programa de Desarrollo Integral 2011-2015 (plan estratégico de la Universidad), el desarrollo de proyectos de transformación e innovación de alto impacto en el entorno. Bajo estos lineamientos, la puesta en marcha del Programa Progresía Fenicia ha contado con el apoyo de profesionales de siete universidades, con el fin de analizar de manera integral las problemáticas y potencialidades de la zona y generar un espacio de discusión de entre profesores, estudiantes y personal administrativo.

3.1.1 Importancia del proyecto

Debido a que Bogotá históricamente ha crecido de manera desordenada, es menester que tanto las entidades públicas como el sector privado trabajen de manera coordinada en el desarrollo de una ciudad sostenible, capaz de adaptarse al cambio climático y diseñada para mitigar el impacto de crecimiento poblacional de las próximas décadas.

La elaboración de planes parciales reviste gran importancia en la medida en que son instrumentos de planeación y gestión urbana que permiten usos equitativos y racionales del suelo, generan edificabilidad para los desarrolladores y entregan espacios públicos a la ciudad

sin costos adicionales para el Estado. Mediante esta herramienta se busca aplicar los principios de ordenación del territorio contenidos en la ley⁷:

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y de los beneficios.

El Plan Parcial Triangulo de Fenicia reúne cada uno de los principios anteriormente señalados, en especial el relacionado con la prevalencia del interés general sobre el particular, lo cual lo convierte en un caso atípico en el desarrollo de este tipo de proyectos de renovación urbana en Colombia. Este ejercicio demuestra que aunque es imposible incluir todas las demandas ciudadanas identificadas en las etapas de diagnóstico y evaluación, resulta viable conciliar la mayor parte de éstas en el diseño e implementación del proyecto.

En cuanto al reparto equitativo de cargas y beneficios el Plan Parcial permite no sólo renovar una zona en deterioro sino que la dota de la infraestructura y el mobiliario urbano necesario para acoger a nuevas poblaciones que desde hace varios años se han establecido dentro y fuera del perímetro a desarrollar. Al mismo tiempo, las rentas obtenidas por concepto de mayores índices de edificabilidad permitirán al promotor financiar las obras públicas que beneficiarán a la población residente y flotante del sector.

Por último, la importancia del Plan Parcial con respecto a la función ecológica y social de la propiedad se refleja en la necesidad de la ciudad de hacerle frente a su futuro crecimiento demográfico de una manera eficiente y sostenible, ya que según cifras de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, para el año 2050 el área metropolitana de la ciudad crecerá 1.1 veces debido a:

1. Déficit cuantitativo y cualitativo de 306.780 viviendas.
2. Crecimiento poblacional de 3,6 millones de personas entre 2015 a 2050.

⁷ Artículo 2, ley 388 de 1997.

3. Reducción del tamaño de los hogares, que pasarán de tener un promedio de 3.2 personas en 2015 a 2.4 para el año 2050.

4. Aumento de 2.1 veces el número de hogares actuales.

En el caso de la vivienda de interés social, el encarecimiento en el precio de la tierra en Bogotá ha propiciado un desplazamiento de la población de menos recursos hacia los municipios aledaños y un crecimiento no planificado de los bordes de la ciudad⁸. Mediante el Plan Parcial Triangulo de Fenicia se hará un aporte del 20% de viviendas de interés prioritario de las 900 que se construirán en total, ayudando a mitigar en alguna medida el déficit habitacional que aqueja a la ciudad.

Mediante el proyecto los desarrolladores privados entregarán a la ciudad una importante cantidad de espacio público, zonas verdes, plazoletas, edificios de oficinas y viviendas modernas de gran tamaño, con áreas comunes adecuadas para sus propietarios y con cuotas de administración acordes al nivel de ingresos y sus capacidades.

3.2. Desarrollo de los primeros talleres participativos

En el año 2012, la universidad con el apoyo de la facultad de arquitectura desarrolló los primeros talleres con la comunidad entre los meses de marzo y mayo, los cuales tenían como objetivo evaluar de manera conjunta la forma en que se debe transformar el sector en los próximos años.

Los talleres de participación para la construcción de un *Modelo Urbano Participativo*, permitieron recoger propuestas de transformación del entorno desde el punto de vista de los propietarios, residentes y comerciantes de la zona. Estos insumos desde entonces han sido utilizados por el equipo de trabajo encargado del desarrollo del proyecto.

El *Modelo Urbano Participativo* se llevó a cabo mediante el desarrollo de 7 talleres y una plenaria síntesis, permitiendo a la Universidad conocer las expectativas, intereses y

⁸ Según cifras de la Secretaría de Planeación Distrital del año 2016 por cada 51 metros cuadrados de vivienda que se venden Bogotá en los municipios cercanos se venden 4.

preocupaciones de la comunidad con respecto al desarrollo del Plan Parcial. Estos espacios han hecho posible generar lazos de confianza y propiciar una comunicación más cercana entre las partes involucradas (Caicedo, 2013).

Para la formulación de los talleres se conformó un grupo de trabajo integrado por 6 profesionales del Departamento de Arquitectura (3 de ellos del grupo de investigación en Gestión y Diseño de Vivienda), la coordinadora del proyecto y una profesional asistente. El proceso se llevó a cabo mediante las etapas de planeación, desarrollo y análisis de la información.

Por otra parte, se definieron grupos de interés dentro de la población objetivo para realizar las respectivas convocatorias, organizando en principio un taller piloto con algunos de ellos con el propósito de evaluar la metodología de trabajo propuesta. Los grupos meta definidos fueron:

1. Comerciantes (Del barrio y de los servicios de la Universidad).
2. Comerciantes (Grupo especial fuera del grupo común de la zona).
3. Residentes de casas de la zona y aledañas.
4. Residentes de apartamentos.
5. Mesa Amplia Programa Progresía Fenicia.
6. Grupo convocatoria abierta

Posteriormente, se realizó una plenaria de síntesis de convocatoria abierta para socializar la experiencia entre los asistentes y demás población interesada en el proyecto. Algunas de las actividades desarrolladas en cada taller fueron:

- **Actividad 1:** Visualización de expectativas sobre la transformación del sector, 3 preguntas:

¿Qué ventajas y desventajas tiene estar en el sector?

¿Qué ventajas y desventajas tendría que se hicieran cambios del sector?

¿Qué se ha ganado y perdido en los últimos 5 años en el sector?

- **Presentación:** Contextualización del plan, antecedentes e importancia de la participación informada.
- **Actividad 2:** Reflexiones sobre el territorio, trabajo en grupos sobre 2 planos de la zona con y sin edificaciones (identificación de elementos a conservar).
- **Socialización de resultados:** Presentación de las propuestas por parte de los grupos, análisis de resultados (diferencias y coincidencias).

3.2.1. Preocupaciones de la comunidad

Desde la primera vez que se socializó el proyecto con la comunidad algunas personas se han opuesto al desarrollo del mismo, aunque con el paso del tiempo y la implementación de las estrategias del modelo urbano participativo por parte de la Universidad son cada vez menos quienes están en desacuerdo con el proceso de renovación del sector. Algunas de las preocupaciones de la comunidad fueron expuestas en la primera aproximación de la Universidad con la comunidad. Algunas de las preguntas que surgieron fueron:

- ¿Si un propietario sede su terreno obtendrá la misma área?
- ¿Cómo funciona la plusvalía?
- ¿A dónde van a ir los residentes y comerciantes de la zona durante la obra?
- ¿Qué pasa con los arrendatarios?
- ¿Dentro de la propuesta inicial se tuvo en cuenta el diseño participativo?
- ¿Qué pasó en 2006 cuando la ERU expropió a los pobladores de la manzana 5?
- ¿Cuál es el porcentaje del área que va a ser sólo para la universidad de los Andes?
- ¿Qué pasó entre el 2006 y el 2011 con el proyecto?
- ¿Qué pasa con la gente que no quiere acceder al proyecto?

La principal preocupación de la comunidad frente al proyecto era la posibilidad de ser expropiados como sucedió con el proyecto Manzana 5 por parte de la Empresa de Renovación Urbana ERU, entidad pública del sector hábitat encargada del desarrollo y gestión de suelos para proyectos urbanísticos. En este sentido, los promotores aclararon que la expropiación realizada en el 2006 no guarda ninguna relación con el proyecto Fenicia, ya que se trataba de desarrolladores privados.

Otra de las preocupaciones de los residentes con respecto al proyecto es la referente al área total de las viviendas cedidas al fideicomiso frente a las viviendas de reemplazo que serán entregadas una vez culmine el proyecto. Con respecto a esto, se aclaró que el reemplazo será 1 a 1, es decir por cada metro cuadrado cedido se retornará la misma cantidad de área construida, de tal modo que los propietarios no sólo conserven el área total de su vivienda sino que obtengan cierta valorización por la misma.

Frente a la posibilidad de desplazamiento tanto de propietarios como de arrendatarios, la Universidad contempla la construcción de viviendas temporales con anterioridad al desarrollo del proyecto y para el caso de los arrendadores se está estudiando la posibilidad de una otorgar un tipo de compensación por el lucro cesante que se tendrá mientras culminan las obras.

3.2.2. Resultados de los talleres y análisis de información primaria

Los resultados de las actividades desarrolladas en los talleres fueron organizados en matrices por categorías para facilitar el análisis de la información recolectada. Para la matriz Actividad 1 se definieron las categorías: permanencia, ubicación y sostenibilidad, dando como resultado la importancia que tienen para los residentes aspectos como la adecuada localización del barrio, su valor histórico y la cercanía con los Cerros Orientales. En cuanto a los aspectos negativos se identificó la falta de espacios públicos, la inseguridad, los problemas de movilidad y la contaminación, por lo cual resaltan que el proyecto representa una oportunidad para mejorar el entorno y la calidad de vida de sus habitantes.

Para la matriz de la Actividad 2, se definieron las categorías: patrimonio tangible, patrimonio intangible, seguridad, bienestar, desarrollo económico, movilidad y vivienda; permitiendo evidenciar la importancia de preservar el paisaje natural de los cerros, conservar espacios peatonales y viales como parte de la estructura urbana, recuperar parques, espacios públicos y equipamientos, desarrollar vivienda de diferentes alturas respetando la vista panorámica de los cerros, generar mayor mezcla de usos de suelos (hoy las actividades se concentran hacia

el eje ambiental), y desarrollar nuevas actividades que dinamicen el sector y beneficien a la población.

Desde el 2012 los talleres se han estructurado en tres ejes, el espacio público, el dotacional y el privado. Cada una de las aportaciones de la comunidad ha sido utilizada como insumo de trabajo para la planificación del proyecto y cada uno de los cambios realizados han sido socializados con la comunidad y sus voceros.

3.2.3. Espacios de participación y divulgación de información

La Universidad ha venido desarrollando varios espacios de participación y divulgación de información adicionales a los talleres programados cada semestre para socializar los avances del proyecto. En este sentido, el proyecto no sólo está enfocado en la gestión de suelos sino en la gestión social, de tal manera que se han puesto en marcha estrategias de acercamiento con la comunidad como la creación de la huerta urbana fenicia, a la cual los vecinos pueden asistir en familia a realizar talleres y trabajos colectivos 6 veces al año y observar cosechas permanentes.

Paralelamente, uno de los medios de divulgación de información más destacados es el diario “Directo Fenicia”, un periódico mensual sobre las noticias del sector Triangulo Fenicia y el Plan Parcial de Renovación Urbana “Progresía Fenicia” que es entregado de manera gratuita a los residentes y comerciantes de la zona. En este se hace una divulgación de los programas de fortalecimiento y construcción de sentido ciudadano, y narra la historias de los habitantes y su identidad con el barrio y el sector. A la fecha y después de tres años de su creación son 25 las ediciones con las cuales se ha fortalecido el sentido de pertenencia de la comunidad.

Imagen 3: Diario Directo Fenicia



Fuente:issuu.com

3.2.4. Fortalecimiento de las capacidades de la comunidad

Entre los años 2013 y 2016 la Universidad con la ayuda de docentes y estudiantes voluntarios enfocó sus esfuerzos hacia el fortalecimiento del capital humano y social de los habitantes del sector, trayendo como resultado:

- Un total de 64 niños entre 6 y 15 años beneficiados con programas de refuerzo escolar, apoyados por 256 estudiantes que fungieron como mentores.
- 25 jóvenes graduados en programas de formación para el trabajo en oficios como cocina, construcción y carpintería.
- 25 negocios beneficiados mediante los cursos de formación gratuita sobre emprendimiento y sostenibilidad.
- 42 adultos mayores graduados en programas de alfabetización informática en 2 niveles de formación vigentes durante 6 semestres.

3.3. Análisis de la cartografía social

La cartografía social es un proceso participativo mediante el cual los ciudadanos, sin importar su nivel de escolaridad o estrato socioeconómico, realizan aportes sobre su conocimiento, experiencia y relación con el entorno físico en que habitan, con el fin de realizar un diagnóstico y encontrar soluciones frente a los principales problemas que los aquejan.

Mediante esta herramienta se reconocen los aspectos geográficos del territorio, que como menciona Domingo Gómez Orea (2014) es a su vez una construcción social inexorable, que representa el estilo de desarrollo de la sociedad en continua formación a través de la actividad humana. La cartografía social permite a su vez analizar los aspectos que conforman el sistema territorial como son la estructura, su funcionamiento, la imagen que transmite y su evolución temporal.

La elaboración de cartografía social para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia, resulta ser un caso excepcional de utilización de este tipo de herramientas de desarrollo urbano participativo tanto en Bogotá como en Colombia, ya que permitió crear una imagen colectiva del espacio geográfico, socioeconómico, histórico y cultural de la zona mediante la elaboración de mapas de diferentes momentos del tiempo. De esta manera, todos los actores involucrados pudieron evidenciar los cambios ocurridos durante décadas en el territorio y plantear sus expectativas hacia el futuro.

Para la puesta en marcha del proceso de cartografía social se definieron cuatro dimensiones de análisis, priorizadas de acuerdo a su importancia y nivel de impacto para el proyecto de renovación urbana, y posteriormente fueron concertadas con la comunidad en los diferentes talleres realizados. Estas son 1. Dimensión urbana 2. Dimensión socioeconómica 3. Dimensión financiera y 4. Dimensión técnica (Castro, 2016).

Con la elaboración de los mapas del presente se formuló la pregunta ¿Cuál es el problema?, permitiendo identificar la situación del momento, los cambios ocurridos en el tiempo y las antiguas y nuevas problemáticas que afectan a los habitantes del sector. Por su parte, la

pregunta ¿Qué se busca? Surgió tras la elaboración de los mapas del futuro, haciendo posible desarrollar una visión compartida de los resultados que se esperan del proyecto.

Fueron en total 12 talleres de cartografía social que se llevaron a cabo durante las diferentes fases de concertación y toma de decisiones establecidas por la universidad como promotora del proyecto. En estas fases además se realizaron tareas de trabajo etnográfico, 9 talleres de diseño urbano participativo, 10 plenarios y encuentros comunitarios, 32 mesas de encuentro, 10 encuentros con asambleas de copropietarios, 2 exposiciones y 1 foro, 10 mesas de trabajo con grupos focales, 250 encuestas a hogares, 75 encuestas a comerciantes y 100 entrevistas semiestructuradas⁹.

3.4. Resultados: Visión de los actores principales

Como herramienta para evaluar el impacto del modelo urbano participativo incluido en el Plan de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia, se realizaron entrevistas a los principales actores involucrados en el proceso. Por parte del promotor y la comunidad académica se recogió la opinión de algunos miembros del componente técnico y social de Casa Fenicia y Casa Progres a y algunos estudiantes, por parte de la comunidad se entrevistaron a algunos vecinos (residentes tradicionales y ocasionales) y a comerciantes formales e informales de la zona. En el caso del último actor, el gobierno local (Administración Distrital), la entrevista realizada al ex asesor experto en urbanismo se complementó con información documentada en medios digitales para tener una aproximación más clara de los intereses desde la administración pública.

3.4.1 Promotor y comunidad académica

Las entrevistas con el componente técnico y social del Programa Progres a Fenicia de la Universidad de los Andes (promotora del proyecto) permitieron dilucidar cuáles han sido los principales retos que ha enfrentado el proyecto desde su formulación y cómo ha sido el

⁹ Según información del DTS del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia

trabajo con la comunidad del sector para llevar a cabo el modelo de desarrollo urbano participativo contenido en el Decreto 420 de 2014.

Los expertos señalan que desde su fundación hace más de 70 años, la universidad ha crecido junto con el Barrio las Aguas, creando una identidad tanto de la comunidad académica como de los residentes tradicionales con el sector de Fenicia. No obstante, con el paso de los años la zona ha experimentado un deterioro en su funcionalidad y en la calidad de vida de sus habitantes, muchos de los cuales víctimas de la dinámica inmobiliaria fueron forzados a vender sus propiedades para dar paso a la construcción de estacionamientos y locales comerciales.

Con la reformulación de la propuesta presentada inicialmente a la Secretaría de Planeación Distrital en el año 2008, la Universidad de los Andes vio la oportunidad de poner en marcha un verdadero modelo de desarrollo urbano participativo que involucrara desde las primeras etapas a los propietarios, vecinos y comerciantes de la Aguas. En este sentido, el proyecto aprobado el 1 de octubre de 2014 mediante el Decreto 420, está orientado al desarrollo integral del territorio con un enfoque de respeto al derecho a la vivienda.

Contrario a lo que muchos detractores del proyecto señalan, los profesionales del componente técnico y social resaltan que el proyecto no surge del interés de la universidad por ampliar su campus y generar mayor influencia en el sector, sino de la necesidad de renovarlo y mejorarlo. Lo que se busca es generar un territorio incluyente, que mediante la mezcla de usos de suelo acerque de nuevo al centro al resto de los habitantes de la ciudad.

Conforme a lo anterior, el Plan Parcial de Renovación Urbana Progresía Fenicia, como parte del Plan Zonal Centro establece en el Documento Técnico de Soporte 3 objetivos centrales: *1) Un Centro incluyente que sea modelo de gestión social al promover la participación ciudadana 2) un Centro diverso que valore su patrimonio cultural 3) un Centro sustentable que mejore las condiciones de seguridad y convivencia*¹⁰.

¹⁰ DTS plan parcial de renovación urbana “El triángulo de Fenicia”. Universidad de los Andes 2014.

El principal reto al que se ha enfrentado el promotor es la participación interrumpida de la comunidad en las diferentes etapas del proyecto, lo cual genera desconfianza y desconocimiento sobre las características del plan y el estado en que se encuentran sus trámites y procesos. Para superar estos inconvenientes, la universidad creó canales de comunicación mediante el desarrollo de actividades de integración con la comunidad y la divulgación del periódico Directo Fenicia con el objetivo de generar confianza y mantener actualizados a los habitantes del barrio y a los estudiantes.

El objetivo de la universidad además de llegar a acuerdos conjuntos con los habitantes del área de intervención y de zonas aledañas, era el de permitir que los vecinos se conocieran, aportaran ideas al proyecto y se apropiaran del mismo. De esta manera, se buscó evitar problemáticas adicionales como la aparición de personas inescrupulosas, quienes pretenden adueñarse de los predios mediante engaños a los propietarios, marginándolos de los beneficios a los cuales tienen derecho.

Otra de las dificultades que la universidad encontró durante el desarrollo del proceso de planificación participativa es la falta de cohesión entre los líderes comunitarios para exponer a la ciudadanía de manera clara los propósitos del proyecto. Si bien existe una imagen positiva de la universidad como promotora de un modelo urbano que evite la gentrificación, desde el principio ha habido resistencia por una parte de la comunidad que por desconfianza se ha negado a asimilar los beneficios del proyecto, al considerar que sólo puede ser verificable una vez haya culminado.

La experiencia muestra que las primeras etapas del proceso fueron difíciles debido a la desconfianza y al desconocimiento del proyecto ya que los residentes temían ser desalojados de sus viviendas como ocurrió en el proyecto Manzana 5, ubicado en inmediaciones del Triángulo de Fenicia. Todos estos obstáculos fueron superados gracias a los esfuerzos de la universidad por crear un dialogo directo que al final del proceso de socialización trajo como resultado la conciliación de 30 de los 33 puntos de la agenda establecida¹¹.

¹¹ Los testimonios recogidos hacen parte de la entrevista realizada a Johnny Tascón miembro del componente técnico de Casa Fenicia y su equipo de trabajo.

De acuerdo con el rector de la Universidad de los Andes, el trabajo con la comunidad fue el más complejo y de mayor dimensión social, ya que conllevaba la puesta en marcha de un modelo asociativo de gestión urbanística, que al día de hoy cuenta con un apoyo del 95% de los habitantes del barrio Las Aguas¹². El objetivo de la universidad como promotora no es obtener el suelo para poder ejecutar el proyecto, sino alinear a un conjunto de actores para poner en marcha un proceso participativo en beneficios, en donde el aportante del terreno actúa como socio y percibe valorización y una posible utilidad.

La delimitación del terreno mediante unidades de actuación urbanística es algo novedoso en Bogotá, ya que no solo permite la ejecución del proyecto de manera ordenada sino que cuenta con la condición de desarrollo prioritario, lo cual establece un periodo de tiempo máximo para que los propietarios se pongan de acuerdo con respecto a su vinculación al proyecto. Una vez superado el plazo para llegar a un acuerdo, la administración queda en situación habilitante para iniciar procesos de expropiación por vía administrativa o de enajenación forzosa en subasta pública. Lo anterior no implica que el proyecto promueva la expropiación como muchas personas temían, sino que por el contrario busca agilizar el proceso de negociación y de concertación para impedir el estancamiento del mismo.

Cabe resaltar que el proceso de vinculación de la comunidad y de consignación de predios al fideicomiso ha sido más complejo de lo esperado, ya que en cada unidad de actuación urbanística por lo general hay más propietarios que predios y en algunos casos los propietarios son desconocidos por la comunidad, lo cual hace que las etapas de concertación requiera esfuerzos adicionales por parte del promotor¹³.

3.4.2. Comunidad (Residentes permanentes y ocasionales)

Las entrevistas realizadas a propietarios y al administrador de uno de los principales conjuntos residenciales de la zona permiten observar que, aunque en principio los residentes

¹² Tomado de las memorias del ex rector de la Universidad de los Andes Pablo Navas Saenz de Santamaría. Texto titulado “A manera de memorias – Mi rectoría 2011-2019”

¹³ Tomado de la exposición de Juan Felipe Pinilla de la firma JFP y Asociados sobre la importancia estratégica del Proyecto Triangulo de Fenicia 2018.

mostraron una opinión negativa frente al proyecto, el proceso adelantado por la Universidad en los últimos 8 años ha permitido generar lazos de confianza entre las partes involucradas y se han creado expectativas frente a los beneficios que éste traerá a los residentes permanentes y ocasionales del sector.

Todas las personas consultadas manifestaron tener algún grado de conocimiento del proyecto, gracias a la difusión que de éste se hizo por medio de los canales dispuestos por la universidad y por el voz a voz entre vecinos, familiares y miembros activos de organizaciones comunitarias. Así mismo, las personas entrevistadas reconocen haber participado en el proceso de planeación participativa de manera directa o a través de algún miembro designado de la comunidad o del núcleo familiar.

En principio los acercamientos se hicieron entre el gobierno y la universidad con los administradores de los edificios de propiedad horizontal, quienes estuvieron encargados de difundir la información entre los residentes. Una vez compartida dicha información y realizadas las mesas de trabajo se invitó a la comunidad a participar en cada uno de los talleres organizados por el promotor para socializar el proyecto, aclarar dudas y recibir aportes que fueron conciliados e incluidos en las etapas posteriores.

La comunidad reconoció que en el proceso de planeación las personas que participaron directa e indirectamente contaron con la posibilidad de expresar libremente sus opiniones y preocupaciones ante las entidades presentes (gobierno y universidad), las cuales en su mayoría fueron tenidas en cuenta, por lo cual no se trató de un espacio meramente informativo. En cuanto a la metodología utilizada (cartografía social), si bien era desconocida por la mayoría de los participantes, se tiene una opinión favorable en cuanto a que hizo posible plasmar de manera clara las necesidades de la población.

Los entrevistados coincidieron en la pertinencia del diseño presentado en los planos del proyecto y en los objetivos que se trazaron junto con la Universidad, no obstante persisten algunas preocupaciones en cuanto a que se incumplan las reglas de juego una vez empiecen a desarrollarse las unidades de actuación urbanística y que esto implique un proceso de

desplazamiento y gentrificación. Un aspecto positivo es la imagen que proyecta la Universidad como promotora, que es la principal carta de garantía que tienen los propietarios¹⁴.

Imagen 4. Divulgación proyecto Fenicia



Fuente: Colectivo No se tomen Las Aguas

Sumado a lo anterior, los residentes y propietarios señalan como aspecto negativo el lento avance del proyecto previo al inicio de las obras, ya que si bien fueron informados por la universidad en su momento sobre los tiempos que demandaban los procesos de información conciliación, estructuración y ejecución de las obras, son conscientes de que los retrasos ocasionados por las dificultades de concertación con algunos vecinos y la emergencia sanitaria del covid 19, pueden producir sobrecostos en el proyecto y un posible desistimiento tanto del promotor como de los inversionistas y desarrolladores. Con respecto a lo anterior, la universidad se ha pronunciado en varias oportunidades dando un parte de tranquilidad a los vecinos en cuanto a la garantía de ejecución del proyecto, haciendo énfasis en que este tipo de desarrollos implican numerosas actividades y trámites administrativos y legales que muchas veces no son visibles para la comunidad pero que son necesarios para el éxito del programa Progresía Fenicia.

¹⁴ Testimonios aportados por el señor Antonio Monroy administrador del conjunto residencial Multifamiliares Calle 20 y Luis Carlos Ricaurte residente del mismo edificio.

Los vecinos destacan la importancia de los programas líderes del Proyecto Fenicia como incentivos para garantizar su permanencia. Por ejemplo, el programa de refuerzo escolar ha traído beneficios para los hijos de muchos residentes que no cuentan con los recursos suficientes para contratar servicios de apoyo académico adicional al recibido en las escuelas, y como valor agregado se garantiza el acceso a los diferentes servicios del campus. Así mismo, una externalidad positiva del programa ha sido el afianzamiento de las relaciones entre estudiantes y vecinos, que tradicionalmente se había limitado al ámbito comercial entre los primeros y los trabajadores y propietarios de negocios del sector.

En adición a lo anterior, el programa de formación para el trabajo ha tenido gran aceptación por parte de la comunidad, pues ha permitido que jóvenes de escasos recursos que no tienen acceso a educación superior se capaciten en programas como cocina, construcción y carpintería y muchos de ellos han sido contratados por comerciantes del sector, generando oportunidades de crecimiento y mejoramiento de su calidad de vida.

3.4.3 Comerciantes

Entre los comerciantes existe una imagen positiva del proyecto tanto por la posibilidad de permanecer en el sector como por la oportunidad de mejorar el paisaje urbano y de renovar las edificaciones existentes, las cuales consideran se encuentran en un importante grado de deterioro. No obstante, existe una preocupación en cuanto a la forma en que serán reubicados durante el proceso constructivo, lo cual puede generar pérdidas económicas durante un largo periodo de tiempo.

A través del Programa Emprende Fenicia la universidad ha venido trabajando con los vecinos y comerciantes para ayudarlos a mejorar sus capacidades en materia de emprendimiento, innovación y sostenibilidad. De esta manera, los propietarios de comercios ubicados dentro de la zona de influencia tienen la posibilidad de capacitarse de forma gratuita durante un semestre con docentes de la facultad de administración para mejorar las prácticas comerciales asociadas cada tipo negocio, teniendo en cuenta las nuevas particularidades de la zona una vez haya culminado el proyecto.

Se han hecho acercamientos a todo tipo de negocios, tanto formales como informales, como tiendas, papelerías y restaurantes, descubriendo el potencial que cada uno de estos tiene para el desarrollo económico de la zona. En este sentido, el acompañamiento del equipo técnico del proyecto resulta fundamental para el desarrollo y la competitividad de cada emprendimiento desde una nueva visión de ciudad.

Un aspecto a resaltar es que los comerciantes ven en la universidad un aliado importante para el desarrollo y la sostenibilidad de sus negocios, ya que los programas de capacitación son totalmente gratuitos y cada vez llegan a más personas. Dado que la implementación del proyecto se hará por etapas, se espera minimizar el impacto en el comercio y a futuro maximizar los beneficios tanto para las antiguas como para las nuevas empresas¹⁵.

En cuanto a los vendedores y la población ambulante, se identificaron 15 familias ocupantes de predios del espacio público las cuales se han reunido con el equipo de Progresía Fenicia para conversar sobre el estado del proyecto y las alternativas que el Gobierno Nacional y el Distrital ofrecen para resolver su situación. Dado que los predios que ocupan en la Unidad de Actuación Urbanística 4 hacen parte del espacio público y por ende no poseen ningún título de propiedad, no es posible vincular a esta población al esquema de reemplazo metro a metro propuesto en proyecto para evitar su desplazamiento.

Frente a lo anterior, las familias expresan estar preocupadas ya que aunque la universidad se ha comprometido a encontrar soluciones junto con el desarrollador y el gobierno local una vez se haya definido el cronograma de inicio del proyecto, su situación particular dificulta la garantía de permanencia en la zona¹⁶. Por el momento, la solución planteada por el fideicomiso ha sido informar a las familias sobre el esquema de ahorro programado que exige el Gobierno para acceder al plan de subsidios para adquisición de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

¹⁵ Declaraciones tomadas de entrevista a Andrea Ballares Báez, comerciante formal de la zona.

¹⁶ Testimonio de Carlos López residente informal de la zona.

La mayoría de los comerciantes consultados coinciden en cuanto a que la renovación del Triángulo de Fenicia traerá beneficios en materia de seguridad, ya que se generará una mayor sentimiento de identidad de los vecinos con el barrio, lo cual promoverá la colectivización de su cuidado. Sumado a esto, el diseño del proyecto atraerá no solo a nuevos residentes sino a nuevos consumidores, ya que está diseñado para dar vida a zonas poco transitadas y/o deterioradas, gracias a la creación de una alameda con un perfil más amplio y con una mejor distribución de las actividades culturales, académicas y comerciales de la zona.

3.4.4. Gobierno Local (Administración Distrital)

El objetivo principal del Gobierno Local como facilitador del proceso es el de lograr la transformación de una zona estratégica de la ciudad que aunque presenta un conflicto en el uso del suelo tiene un gran potencial de desarrollo. Su función se centra en establecer las reglas de juego para que el promotor logre concertar los intereses y necesidades de todos los actores involucrados generando una renovación urbana incluyente.

A pesar de que la ley faculta a las entidades públicas para promover los sistemas de participación ciudadana, en el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia se ha optado por dejar en manos del promotor la articulación y puesta en marcha del proceso participativo y transferir sus costos administrativos. En este sentido, el papel de la administración distrital ha sido principalmente de acompañamiento y seguimiento.

Los expertos consultados señalan que la renovación de espacios urbanos más que una política de gobierno requiere de una política de estado perdurable en el tiempo, que no sólo se enfoque en la aplicación de la ley sino que promueva cambios culturales para reconfigurar la tradicional tendencia de crecer hacia la periferia y de esta manera lograr construir ciudades compactas, resilientes e integradas con el entorno. Es decir, la renovación urbana debe partir del respeto por el medio ambiente, el espacio construido, el patrimonio y las tradiciones, lo cual es posible mediante la inclusión de los habitantes en el proceso de toma de decisiones

Respecto a lo anterior, es responsabilidad del Estado promover la vinculación voluntaria de los ciudadanos a proyectos asociativos que permitan a los hogares de menores ingresos

acceder a viviendas de calidad en zonas céntricas, donde se goce de mayores áreas de espacio público y en las cuales las mezclas de actividades reduzcan las brechas sociales entre ricos y pobres. De esta forma, la caracterización de territorios objeto de renovación urbana debe regirse por una serie de principios orientadores de las acciones estatales tales como: La distribución equitativa de cargas y beneficios, la mezcla equilibrada de usos de suelo, la protección e integración del patrimonio y el respeto a la vida urbana, económica y cultural de los habitantes tradicionales de las zona.

Muchas urbes latinoamericanas y algunas colombianas están migrando del concepto tradicional de renovación urbana de enfoque mercantilista a una nueva visión de ciudades incluyentes, que si bien contemplan la transformación del territorio, le otorgan un valor importante a los espacios existentes, integrándolos y mejorándolos de tal forma que conserven su identidad. Más importante aún, las nuevas tendencias consideran la permanencia de los residentes como un insumo esencial para la gestión y materialización de los proyectos a gran escala pero de mayor impacto social y con baja huella ambiental.

Por otro lado, los proyectos de renovación urbana son vistos hoy en día como una herramienta para financiar la conservación del patrimonio y mantener vivas las tradiciones comunitarias que dan valor histórico a muchos sectores de la ciudad. Por ejemplo, a través de Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, el Gobierno Distrital ha promovido programas como “Adopta un monumento”, el cual vincula a entidades públicas, a personas naturales y a la empresa privada a la protección y preservación de monumentos y bienes de interés cultural emblemáticos de Bogotá. Esta iniciativa ha permitido dilucidar la importancia del patrimonio como potenciador del valor histórico de la ciudad y a su vez ha generado retornos económicos para la misma.

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia” es una muestra clara de las potencialidades y las oportunidades para el país de fomentar procesos de desarrollo equitativos, democráticos e incluyentes, mediante el modelo asociativo entre residentes, la academia y el sector público y privado. Este ejercicio ha demostrado entre otras cosas, que la coordinación institucional para la planeación e implementación de los planes de

renovación urbana, más allá del marco regulatorio para su adopción implica un compromiso con las personas, pues es indispensable crear un escenario de confianza que muchas veces el Estado no es capaz de generar.

4. Desarrollo de Progresía Fenicia

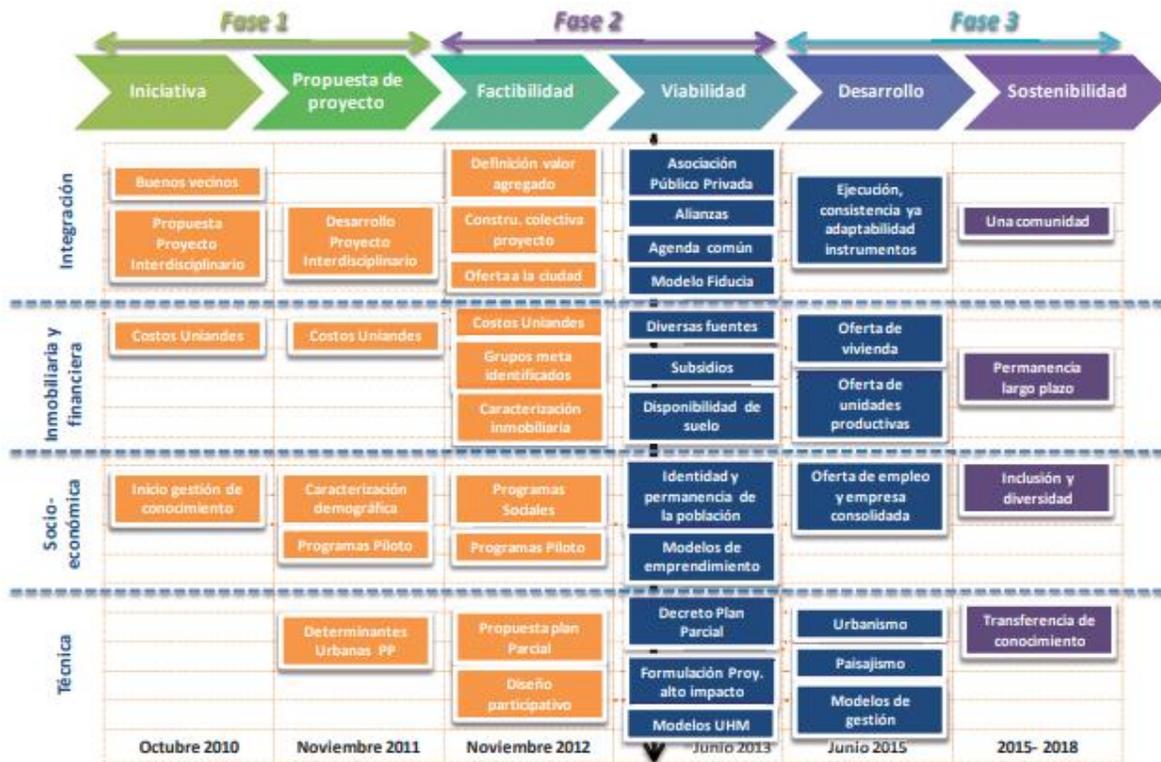
El desarrollo general del Programa Progresía Fenicia se estructuró en 3 fases divididas en 4 dimensiones o categorías que agrupan áreas, acciones y variables necesarias para el cumplimiento de los objetivos de alto impacto. Estas dimensiones son:

1. Visión 2020.
2. Socioeconómica.
3. Financiera e inmobiliaria.
4. Técnica.

A su vez, se definieron los siguientes 4 ejes estratégicos para articular cada una de las dimensiones y optimizar el proceso de toma de decisiones durante el desarrollo del programa: Integración, productividad, sostenibilidad e impacto. Mediante estos lineamientos se buscó:

1. Alinear los intereses de los beneficiarios, promotores y gestores del proyecto.
2. Fortalecer a la comunidad residente y nueva para garantizar su permanencia en el sector.
3. Contar con recursos financieros y disponibilidad de suelo para el desarrollo del proyecto.
4. Desarrollar una propuesta urbana, incluyente e innovadora que mezcle usos de suelo.

Gráfico 1. Plan de Actividades por Fases



Fuente. Documento técnico de soporte. Universidad de los Andes 2014.

En la fase 3, el desarrollo y ejecución física del proyecto se desarrollará a través de Unidades de Actuación Urbanística, cuyo avance a la fecha se explicará a continuación.

4.1. Estado actual del proyecto

Una de las principales preocupaciones expresadas por los vecinos, comerciantes y estudiantes del sector es el grado de avance del proyecto a la fecha. En este sentido, los expertos que han participado en el desarrollo del Programa Progresía Fenicia manifiestan que al ser un modelo de desarrollo urbano participativo se requieren de ciertos plazos para la concertación y delimitación del área y que en muchos casos resulta complejo conciliar los intereses con la totalidad de los propietarios.

A finales del año 2021, el proyecto cuyo desarrollo se hará mediante cinco Unidades de Actuación Urbanística (UAU) reportaba los siguientes niveles de avance:

Las UAU 1 y 4 se delimitaron y concertaron con niveles de aprobación entre los propietarios del 94% y el 96% respectivamente. La UAU 1 tiene abierto el fideicomiso desde el 27 de marzo de 2019 y algunos propietarios han hecho entrega de sus inmuebles. Por su parte, en mayo de 2019 finalizó el proceso de aceptación de las bases de actuación para la UAU 4 (Uniandes, 2019).

Con la expedición del Decreto 509 de 2019 se delimitó la UAU 3 y se iniciaron conversaciones con los vecinos para fijar las condiciones de desarrollo del área en la cual se encuentra gran parte del espacio público y las zonas comerciales del proyecto. Mediante este proceso se discutieron las bases de actuación referentes a las condiciones de reemplazo y los posibles traslados.

Por medio del Decreto 105 de 2020 se delimitó y declaró como de Desarrollo Prioritario la UAU 5, la cual comprende el 31.8% del área total del Parcial de Renovación Urbana y es la primera que posee inmuebles de propiedad horizontal. La universidad dio inicio al proceso de concertación de las bases para la actuación y el reconocimiento de los inmuebles una vez superada la emergencia sanitaria causada por el COVID-19, con lo cual se alcanzó la delimitación del 79.8% del terreno que total del proyecto.

La UAU 2 fue delimitada mediante el decreto 275 de 2020, con esto se da por terminado el proceso oficial de delimitación de las 5 unidades de actuación urbanística del proyecto y se da inicio al proceso de discusión y concertación con los vecinos y propietarios.

El desarrollo de la UAU 1 es de vital importancia para el éxito del proyecto, ya que en ella se construirían las viviendas de reemplazo (aproximadamente 300 viviendas de interés prioritario). Esto hará posible la intervención de las siguientes unidades de actuación urbanística, en especial la UAU 2 que es la que permitirá generar ingresos para financiar el resto del proyecto.

Se estima que el proyecto sea desarrollado en un horizonte de tiempo de entre 10 y 15 años desde el momento en que se realicen los trámites de construcción hasta la entrega de los

apartamentos a los propietarios. Dentro de las garantías ofrecidas por la promotora durante el proceso de transición están:

- La permanencia de los propietarios en los apartamentos hasta que estén listas las viviendas de reemplazo.
- El pago del impuesto predial una vez el inmueble sea vinculado al patrimonio autónomo.
- Exenciones tributarias por concepto de impuesto de renta y ganancias ocasionales como resultado el proceso de renovación urbana.
- Cobertura de los costos de escrituración del inmueble en el patrimonio autónomo por parte del promotor.

4.2. Desarrollo Planes Parciales de Renovación Urbana Bogotá

A enero de 2021, en la Secretaría de Planeación de Bogotá se habían presentado 33 planes parciales de renovación urbana, 27 de iniciativa privada y 6 de iniciativa pública que ya han sido aprobados en su totalidad por el Gobierno Distrital. Por su parte, de los 27 planes parciales tramitados por desarrolladores privados, a la fecha 9 han sido adoptados (aprobados), 13 se encuentran en etapa de formulación, 2 en estado de viabilidad y solamente un desistimiento.

Tabla 1. Planes Parciales de Renovación Urbana Bogotá D.C

NOMBRE DEL PLAN PARCIAL	INICIATIVA	ESTADO ACTUAL
Clínica Shaio	Privada	Adoptado
Cafam	Privada	Adoptado
Proscenio	Privada	Adoptado
Ciudad CAN	Pública	Adoptado
Ciudadela Nuevo Salitre	Privada	Adoptado
Éxito Montevideo	Privada	Adoptado
Bavaria Fabrica	Pública	Adoptado
Triangulo de Bavaria	Pública	Adoptado
Ferrocarril-Calle 13	Privada	Adoptado
Estación Central	Pública	Adoptado
Voto Nacional La Estanzuela	Pública	Adoptado
San Bernardo Tercer Milenio	Pública	Adoptado
Dispapeles	Privada	Adoptado
Bodegas del Rhin	Privada	Adoptado

El Pedregal	Privada	Adoptado
Uniminuto	Privada	Formulación
Noa	Privada	Formulación
Kira	Privada	Formulación
Plaza Chicó	Privada	Formulación
Textilia	Privada	Formulación
Cartón de Colombia	Privada	Formulación
San Rafael	Privada	Formulación
Centenario	Privada	Formulación
Corferias –EAAB-ESP	Privada	Formulación
M30	Privada	Formulación
La Merced	Privada	Formulación
Benfor	Privada	Formulación
Centro Urbano	Privada	Formulación
La Sabana	Privada	Modificación
Triángulo de Fenicia	Privada	Modificación
Centro Empresarial Ecopetrol	Privada	Viabilidad
CAR-Universidad Libre	Privada	Viabilidad
Salitre Oriental	Privada	Desistido

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación. Elaboración propia.

De los 15 planes parciales de renovación urbana aprobados en Bogotá, tan sólo el Plan Parcial “El Pedregal” (aprobado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014) presenta un avance significativo y se encuentra en etapa de ejecución. Los demás planes parciales a pesar de haber sido presentados hace más de 7 años a la Administración Distrital no cuentan con estudios suficientes o se han visto inmersos en conflictos con la comunidad impidiendo continuar con las etapas de desarrollo de los proyectos.

En casos como El Pedregal y Proscenio, los vecinos han denunciado que las obras podrían crear problemas de movilidad y restar vocación residencial a la zona. En el caso del primero, el plan se ejecutó tal y como se han venido haciendo los desarrollos urbanos en la ciudad, limitándose a las etapas de información pero con un claro interés inmobiliario y muy poca participación de la comunidad. En la actualidad el Plan Parcial el Pedregal se encuentra detenidos por problemas financieros e incumplimientos por parte del desarrollador.

En cuanto al desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia, si bien la estructura del mismo ha retrasado el inicio de las obras, como ya se mencionó a la fecha

hay un avance del 100% en la delimitación y concertación de las bases de actuación. Dada la complejidad de este plan parcial, el promotor se ha enfocado en alcanzar el mayor nivel de participación e integración de la comunidad para que al momento del inicio de las obras el proyecto pueda adelantarse sin contratiempos.

Conclusiones

Una vez evaluados los aspectos claves utilizados para la formulación e implementación del Plan de Renovación Urbana “Triangulo de Fenicia” e identificados los actores estratégicos involucrados en el proceso, se presentan las siguientes conclusiones:

El proceso adelantado por la Universidad de los Andes resulta ser un hecho histórico en la ciudad y en el país, puesto que es la primera vez que se desarrolla un modelo de renovación urbana participativa e incluyente que adopta las necesidades de los residentes tradicionales de una zona específica, evitando externalidades negativas como el desplazamiento y la gentrificación.

Mediante el Programa Progresía Fenicia y el Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia se busca que la Universidad de los Andes teja relaciones urbanas con su entorno, en un sector de la ciudad que fue definido como zona de renovación urbana exclusiva en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para este propósito, se ha diseñado un plan de mejoramiento urbano, económico, social y ambiental que organiza el espacio público y privado, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos.

El hecho de que la universidad se haya hecho cargo de la promoción del proyecto reduce el riesgo de que la renovación de la zona sea hecha por terceros de una manera tradicional, que por lo general es excluyente (ya que se valoriza el suelo y se limita el acceso a los residentes habituales). La propuesta en la que se ha involucrado al sector público, a propietarios, a residentes, a la academia e inversionistas privados contempla además la protección de los principales bienes de interés económico, cultural y ambiental del centro de la ciudad.

El proceso participativo adelantado durante las etapas de formulación, viabilidad y adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia tuvo un enfoque diferente al

realizado en otros proyectos de desarrollo urbano. La Universidad de los Andes como promotora buscó espacios de concertación adicionales a los establecidos por las leyes y sus decretos reglamentarios y se ha mantenido en continuo contacto con la comunidad para que éstos sigan vinculados al proyecto y generen mayor grado de apropiación y compromiso con el mismo.

Los espacios de participación entre los diferentes actores trajeron resultados importantes que pueden ser empleados en la formulación de nuevos proyectos urbanísticos en la ciudad y en el país. Muestra de ello es la incorporación de las principales preocupaciones de la comunidad (en materia urbanística, económica y social) en el Decreto Distrital 420 de 2014 que adopta el Plan Parcial, lo cual le da credibilidad al proyecto.

La evidencia muestra que la participación ciudadana resulta ser una pieza fundamental en el desarrollo del modelo de ciudad, ya que por una parte permite conservar el tejido social y crear vínculos entre las diferentes instituciones y actores involucrados en el proceso de transformación del territorio y por otra parte hace posible conciliar los intereses de las partes afectadas desde las etapas iniciales, lo cual al final reduce los costos económicos y administrativos que muchas veces entorpecen los proyectos.

Como señala Llache (2014) el proceso de formulación de un plan parcial de renovación urbana resulta ser una tarea bastante compleja en la medida en que tiene que articular decisiones de orden técnico (definidas en el POT) con necesidades y expectativas de las comunidades. El papel de la administración pública como mediador entre la comunidad y los particulares es de suma importancia para lograr transparencia y eficiencia a lo largo del proyecto.

Por otra parte, el Plan Parcial Triangulo de Fenicia que materializa los objetivos del Programa Progresía Fenicia, representa una oportunidad única para el centro histórico y para la ciudad de Bogotá. En el primer caso permitirá renovar una zona declarada de importancia estratégica para ciudad por sus valores económicos, ambientales, culturales y patrimoniales y por otro

ayudará a reducir el déficit habitacional que se vive en la ciudad y que de no tomar las medidas necesarias se incrementará en las próximas décadas.

El proyecto tiene como prioridad garantizar la permanencia de los residentes actuales (propietarios, arrendatarios y comerciantes), la protección del medio ambiente, el espacio público y del patrimonio, le da una vocación peatonal a la zona, prioriza la mezcla de usos y fortalece la convivencia entre diferentes grupos poblacionales. En materia social, destina un 20% del área de vivienda a la construcción de viviendas de interés prioritario y propende por la reubicación de aproximadamente 15 familias asentadas en el espacio público.

Resulta importante señalar que el proyecto cuya ejecución en principio está proyectada para un periodo de 15 años (en cinco etapas), busca generar mayor cantidad de áreas públicas, zonas verdes y mezclas de usos suelo, siguiendo la tendencia que se vive en la ciudad de densificar antes que expandir. Si bien es cierto que no se han cumplido los plazos establecidos, la universidad como promotora se ha enfocado en generar el mayor grado de concertación entre la población para garantizar el éxito del proyecto.

Como valores adicionales el estudio del Plan Parcial de Renovación Urbana “Triangulo de Fenicia” demuestra que:

1. Es posible desarrollar de manera exitosa planes parciales mediante el modelo asociativo para propietarios y el modelo urbano participativo.
2. Es económicamente viable construir viviendas de reemplazo en propiedad horizontal mediante un esquema asociativo de cesión de la propiedad y una ampliación del área construida con el fin de densificar.
3. Se pueden generar alternativas de reubicación de las familias que ocupan espacio público mediante el trabajo coordinado entre la administración pública y el promotor.
4. Se ofrece la oportunidad preferencial de compra de inmuebles para los arrendatarios que deseen permanecer en el sector.
5. Se garantiza el acompañamiento y el desarrollo de programas de gestión social durante la implementación del proyecto.

6. El proyecto es participativo en beneficios, pues el propietario como aportante del terreno actúa como socio y percibe valorización y en algunos casos utilidad.
7. Es incluyente, ya que los propietarios y los habitantes tradicionales tienen mecanismos efectivos de permanencia.
8. Es atractivo para el inversionista, porque ya sea el promotor y/o constructor los aportes iniciales van directo a la promoción del proyecto y no quedan congelados durante los primeros años como inversión en suelo.
9. El resultado es más equitativo ya que promueve una mejor distribución de cargas y beneficios entre los actores que intervienen (propietarios, promotor, inversionistas, ciudad).

Por último, teniendo en cuenta las opiniones de los agentes involucrados, se puede concluir que Triangulo de Fenicia es un buen modelo de prácticas urbanísticas porque evidencia la importancia de utilizar instrumentos de planeación y gestión para formalizar los acuerdos diseñados entre los diferentes actores. No obstante, aunque en principio es un buen ejercicio académico que ya ha dejado bastantes lecciones aprendidas y que en el futuro dejará muchas más, se requiere de un análisis mucho más profundo del impacto social de las prácticas implementadas y una evaluación de si en realidad los programas sociales mejoran las condiciones de los propietarios y moradores de la zona. De esta manera, se podrá determinar qué prácticas tuvieron un impacto significativo, cuáles requieren rediseñarse y cuáles podrían excluirse para lograr el mejor resultado al momento de poner en marcha proyectos futuros de renovación urbana participativa e incluyente¹⁷.

Bibliografía

- Arteaga I y Escallón C (2012). Entre la renovación y el reciclaje de tejidos urbanos consolidados. El debate actual en Bogotá. *Hábitat y Sociedad*, 2012, no 5, p. 57-75. Disponible en www.habitatsociedad.us.es.
- Benach, N. (2009). *El centro histórico bajo presión: flujos globales y derecho a la ciudad*. En R. Tello & H. Quiroz (Eds.), *Ciudad y diferencia. Género, cotidianeidad y alternativas*. Barcelona: Edicions Bellaterra.

¹⁷ Basaso en la entrevista realizada a Johny Tascon del componente técnico de Triangulo de Fenicia.

- Betancur, J (2009). El segundo saque de América Latina: Implicaciones para la planificación urbana”, en la ciudad latinoamericana en el siglo XXI: Globalización, neoliberalismo, planeación. Universidad Nacional de Colombia.
- Caicedo Medina, V. E. (2013). Modelo urbano participativo. El caso del plan parcial fenicia en Bogotá. *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*. Recuperado a partir de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5344>.
- Cámara Menoyo, Carlos (2012) Las iniciativas de participación ciudadana en el urbanismo. El urbanismo participativo, una nueva forma de entender la ciudad y la ciudadanía en la configuración de espacios públicos. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales. Universidad de Almería. Vol. 2, No 01, 2012
- Corredor Téllez, J. (2013). Participación ciudadana en renovación urbana en Bogotá: retos y dificultades. *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*. Recuperado a partir de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5343>.
- Delgado Manuel (2017). El urbanismo contra lo urbano. La ciudad y la vida urbana en Henri Lefebvre. En *revistarquis*. Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica. Vol. 7, No 1.
- González, Sara. (2007). Trepano por la jerarquía urbana: nuevas formas de gobernanza neoliberal en Europa. *UOC Papers*, p. 5, 6–12.
- Gómez Orea, D. (2002): *Ordenación territorial*. Madrid, Ediciones Mundi-Prensa.
- Gutiérrez, A (2014) Incidencia de la participación en las políticas de regeneración urbana en Cataluña: Actores, ciudadanía y desigual poder local. En revista *Scripta Nova*, No. 493 (09), 1 de noviembre de 2014.
- Hernández Araque, M. J. (2016). Urbanismo participativo. Construcción social del espacio urbano. *Revista de Arquitectura*, 18(1), p. 6-17.
- Llache, I (2014). Renovación Urbana, Derecho a la Ciudad y Planes Parciales: Reflexiones a partir del “Triángulo de Fenicia” En Bogotá D.C. Pontificia Universidad Javeriana. Diciembre de 2014.
- Reyes, C. (2011). La ciudad viva. Urbanismo emergente o “Tactical Urbanism”. Recuperado de: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=9651>

- Rincón, P (2006). Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo: Análisis de los procesos de re-densificación. Universidad Nacional de Colombia.
- Roca, J. (2010). El marco urbanístico de la política de la vivienda. En Maldonado, J. L. (ed.) La política de vivienda en España. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, p. 195-236.
- Rojas, J (2010). La Política de la demolición: Renovación Urbana y Hábitat Social en Francia y en Colombia. En revista Scripta Nova, No. 331 (72), 1 de agosto de 2010.
- Smith, N. (2010). The History of Gentrification. En J. Brown-Saracino, The Gentrification. Debates. New York: Routledge.
- Martínez, M (2005). Urbanismo, participación ciudadana y planificación estratégica de ciudades. Recuperado de: https://www.miguelangelmartinez.net/IMG/pdf/2005_Plan_estrategica_ciudades.pdf
- Merlin, P. y Choay, F. (1988). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. París: Presses universitaires de France.
- Montoya J (2014). Bogotá, urbanismo posmoderno y la transformación de la ciudad contemporánea. En Revista de geografía Norte Grande, No. 51. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000100003>.
- Moya L. y Díez de Pablo, A. (2012). “La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas.” Urban No. 4, p. 113-122.
- Mozo, J (2015). “El urbanismo y la participación ciudadana”. En Revista Encuentros multidisciplinares, Vol. 17, No 50, 2015, p. 23-30
- Napawan, Nina y Snyder, Brett (2016). Participatory urbanism towards place-understanding. En *Strategic Design Research Journal*. , Vol. 9 Issue 2, p 67-74
- Universidad de los Andes (2014). Ajustes a la Formulación Plan Parcial Triángulo Fenicia. Recuperado de http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_2014-08-08-min.pdf
- Fenicia.co
- Ley 388. Diario Oficial de la República de Colombia No. 43.091, Bogotá, Colombia, 24 de julio de 1997.
- Decreto Distrital 619, Bogotá, Colombia, 28 de julio de 2000.
- Decreto Distrital 190, Bogotá, Colombia, 22 de junio de 2004.
- Decreto 492, Bogotá, Colombia, 26 de octubre de 2007.

- Decreto 562, Bogotá, Colombia, 12 de diciembre de 2014.
- Decreto 420, Bogotá, Colombia, 1 de octubre de 2014.

ANEXOS

FICHA TÉCNICA ENTREVISTA ABIERTA

TÉCNICA: Dentro del trabajo de investigación se realizaron 6 entrevistas abiertas a miembros de la comunidad académica, residentes, expertos en urbanismo, estudiantes y ex asesores gubernamentales. Se formularon 5 preguntas relacionadas con la visión de cada uno de los actores, las debilidades, fortalezas y oportunidades del proyecto y las perspectivas a futuro de acuerdo con el trabajo realizado por la universidad.

FECHA DE REALIZACIÓN: 3, 10, 12, 15 y 20 de diciembre de 2021 y 31 de enero de 2022.

LISTA DE PERSONAS ENTREVISTADAS:

Carlos Sánchez Beltrán

Luis Carlos Ricaurte

Rafael Gómez Santos

Johnny Tascón Valencia

Antonio Monroy

Andrea Ballares Báez

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

¿Cuáles cree usted han sido los elementos clave para que en el desarrollo del programa progresara Fenicia se lograran armonizar los intereses de los promotores y las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

¿Cuáles son los principales actores involucrados en el proyecto de renovación urbana Triangulo de Fenicia?

¿Cuáles son los principales problemas que enfrentan proyectos de renovación urbana con enfoque participativo en la ciudad y el país?

¿Cuáles es su percepción actual frente a sus contrapartes, frente al modelo de renovación urbana planteado y frente al desarrollo general del proyecto?

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

Entrevista Johnny Tascón Valencia- Miembro del Componente Técnico de Proyecto Progresía Fenicia

¿Cuáles cree usted han sido los elementos clave para que en el desarrollo del programa progresía fenicia se logaran armonizar los intereses de los promotores y las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

La Universidad de los Andes como promotora no buscaba simplemente habilitar u obtener suelo para construcción, sino que desde un principio buscó alinear a un conjunto de actores para poder desarrollar el proyecto. En este sentido, la promesa de valor del proyecto es ser participativo en beneficios, ya que el propietario del inmueble actúa como socio, lo cual le permite percibir valorización y una posible utilidad.

A su vez el proyecto es incluyente, ya que tanto los propietarios como los habitantes tradicionales tienen mecanismos efectivos de permanencia, a diferencia de los arrendatarios que aunque no están definidos en la legislación son necesarios, por lo cual un reto para el promotor es generar mecanismos de permanencia para estos últimos.

Es atractivo para el inversionista, porque ya sea el promotor y/o constructor, los aportes iniciales van directo a la promoción del proyecto y no quedan congelados durante los primeros años como inversión en suelo. Es un proyecto que maneja importantes volúmenes de recursos de capital, que no se inmovilizarán para tareas de adquisición predial.

¿Cuáles son los principales actores involucrados en el proyecto de renovación urbana Triangulo de Fenicia?

Todos los actores son igualmente importantes, aunque la comunidad juega un papel importante, ya que sin su compromiso este proyecto no podría salir adelante. Se destaca el papel de la universidad en cuanto a sus esfuerzos por lograr un resultado más equitativo y una mejor distribución de cargas y beneficios entre los actores que intervienen (propietarios, promotor, inversionistas, ciudad).

¿Cuáles son los principales problemas que enfrentan proyectos de renovación urbana con enfoque participativo en la ciudad y el país?

En mi opinión, el problema es que la renovación es muy compleja para un desarrollador tradicional que siempre va a preferir la compra directa de predios para desarrollar a la integración inmobiliaria que propone la renovación, y más aún la apuesta participativa que implicaría llegar a acuerdos de restitución y compensación socio económica con propietarios y moradores de las zonas a intervenir, lo que lo hace altamente complejo si se compara con la operación tradicional de comprar suelo para desarrollar. Pero el modelo del desarrollo predio a predio es en buena parte causa del modelo de expansión descontrolado de la ciudad hacia sus extremos, así como la subutilización y deterioro de los centros urbanos, por lo que urge un mecanismo que le dé mayor viabilidad a este modelo.

Los procesos de desarrollo urbano en las ciudades tienen como materia prima el suelo, el cual por lo general está en manos de propietarios privados. Hay cierto consenso técnico y político en cuanto a las virtudes de la densificación como mejor forma de desarrollo urbano y de crecimiento de la ciudad. No obstante, el área promedio más de la mitad de los lotes de la ciudad es de menos de 100 metros cuadrados, lo cual hace bastante difícil sacar adelante proyectos de renovación y hacer renovación urbana en zonas consolidadas de la ciudad donde la fragmentación predial es muy grande.

¿Cuáles es su percepción actual frente a sus contrapartes, frente al modelo de renovación urbana planteado y frente al desarrollo general del proyecto?

Mi percepción frente al modelo de renovación urbana planteado es que es positivo en la medida en que permite llegar a acuerdos con los propietarios, sin embargo los tiempos que tarda en lograr estos acuerdos hace que el modelo sea difícil de sostener y que genere riesgos del lado del desarrollador que ralentiza el inicio de las acciones físicas (obras) de renovación. Lo anterior aplica para mi percepción sobre el desarrollo general del proyecto.

La gente tiende a creer que en Fenicia no ha pasado nada porque no se ven los edificios, pero lo que no entienden es que el proceso es más complejo de lo que parece y requiere de muchos temas. Por ejemplo, en primer lugar, la Secretaría de Hábitat en 2014 reconoció a Fenicia

como un proyecto asociativo, lo cual habilita que bajo las reglas del decreto 448 de 2014 puedan hacerse expropiaciones para garantizar que el acuerdo de voluntades se cumpla. Por su parte, la universidad ha trabajado en ir acordando los reajustes por etapas a través del proceso de delimitación de las diferentes unidades de actuación urbanística.

La delimitación del terreno mediante unidades de actuación urbanística es algo novedoso en Bogotá, ya que no solo permite la ejecución del proyecto de manera ordenada sino que cuenta con la condición de desarrollo prioritario, lo cual implica que hay un periodo de tiempo máximo para que los propietarios se pongan de acuerdo con respecto a su vinculación al proyecto. Cabe resaltar que el proceso de vinculación de la comunidad y de consignación de predios al fideicomiso ha sido más complejo de los esperado, ya que en cada unidad de actuación urbanística por lo general hay más propietarios que predios y en algunos casos los propietarios son desconocidos por la comunidad, lo cual hace que las etapas de concertación requiera esfuerzos adicionales por parte del promotor.

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

Sí, sin embargo también requiere un análisis de evaluación de impacto social de las prácticas implementadas y una evaluación de si en realidad, los programas sociales mejoran las condiciones de involucramiento de los propietarios y moradores del sector delimitado con el plan parcial. Esto con el fin de determinar qué prácticas tuvieron un impacto positivo alto, cuáles requieren rediseñarse y cuáles podrían descartarse por no aportar directamente al objetivo de la renovación urbana participativa e incluyente.

Este proyecto nos ha enseñado la importancia de contar con nuevas formas de coordinación y cooperación entre propietarios, promotores y gobiernos locales y en esta medida va a permitir que la densificación sea una realidad en ciudades como Bogotá. Es un buen modelo de prácticas porque muestra la importancia de utilizar instrumentos de planeación y gestión como los planes parciales como mecanismos para formalizar acuerdos entre los diferentes actores. En este caso pasar del plan al contrato.

Entrevista Ingeniero Carlos Sánchez- Ex asesor del gobierno local

¿Cuáles cree usted han sido los elementos clave para que en el desarrollo del programa progresiva fenicia se lograran armonizar los intereses de los promotores y las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

Los modelos de desarrollo comunitario no han pasado de ser una curiosidad de investigación en la academia, la universidad puede teorizar sobre el tema pero no tiene una larga tradición en el desarrollo de este tipo de programas, en el caso de Fenicia resulta interesante que la universidad como promotora se haya apoyado de varias disciplinas para ayudar a romper ese grado de escepticismo que existe hacia la academia en Colombia y más aún hacia la Universidad de los Andes, por ser demasiado técnicos y etéreos en cuanto a los planteamientos que se hacen. No en vano que durante muchos años se haya acusado a la misma de estar de frente a Monserrate y de espaldas a Bogotá y a su propio barrio.

Considero que la universidad ha sido un buen agente articulador de los intereses de la comunidad y de los actores involucrados en el proyecto, pero aunque el trabajo no es tan académico sí es un ejercicio académico que le conviene a la misma para darse cuenta de que puede ser mucho más difícil de lo que consideraban al principio y de que deben incorporar no sólo uniandinos sino a personal de diferentes universidades y disciplinas. La universidad hoy en día está más integrada con la realidad del estudiante y su entorno y eso es parte de las nuevas oportunidades para que este tipo de proyectos puedan tener un buen pronóstico, ya que aunque la universidad siempre ha estado conectada con la realidad nacional, está en deuda con la cotidianidad desde el estudiante, desde la vida barrio y de la misma ciudad y aunque la universidad tiene la capacidad de lograrlo, tiene que tener un enfoque que haga que estas reticencias o desconfianzas del vecindario sean más fáciles de vencer.

¿Cuáles son los principales problemas que enfrentan los proyectos de renovación urbana con enfoque participativo en la ciudad y el país?

Hay elementos que revisar en cada situación de desarrollo de los proyectos y que producen diferentes lecciones aprendidas. El primero es que el modelo muchas veces por razones de licenciamiento o por facilidad de los promotores se sobresimplifica y se dejan de utilizar elementos que son la seguridad del desarrollo económico del proyecto. Por ejemplo, se

inician obras preliminares de adecuación que resultan siendo muy costosas por el afán de mostrar algo cuando el mercadeo no está bien organizado. Segundo, se proyectan escenarios de mercadeo demasiado optimistas que se pueden validar por medio de procesos de fiducia de parqueo, de fiducias de administración y pagos de obras y de fiducias de manejo de los derechos inmobiliarios. Esas herramientas están en el mercado y los promotores las conocen, pero por ahorrarse algunos pesos rompen la seguridad recíproca del desarrollo de los proyectos, ya que cuando se pierde el ritmo de inversión y mercadeo se deteriora la confianza, lo cual es esencial para el éxito de este tipo de proyectos. Por otra parte, muchas veces se sobresimplifica la ingeniería de los proyectos y se hacen modelos demasiado optimistas de los costos de los proyectos, lo cual ha llevado a hacer que los mismos sean financieramente inviables.

Otras veces el problema está en que cuando se intervienen zonas urbanas consolidadas se rompen los aspectos culturales y comerciales formales e informales de la economía del sector, lo que hace que los posibles participantes del proyecto vean que el modelo de reemplazo metro a metro no sea atractivo, ya que no se está aumentando el valor de su inmueble sino que están afectando su vida económica.

Los mecanismos de participación ciudadana conocidos, por regla general más que ineficientes son incompletos, en cuanto a que más allá de la necesidad de generar espacio público y mayores áreas de zonas verdes en la ciudad es importante mejorar la calidad de vida con las oportunidades económicas y con los espacios de interacción comunitaria, lo cual no es un tema de simplemente poner un operador a desarrollar el proyecto. Para los esquemas participativos, el principal problema, según la experiencia, es que los desarrolladores de los proyectos opinan que hay que eliminar negocios que generan cierto tipo de impacto arquitectónico en las zonas de desarrollo, sin tener en cuenta que éstos hacen parte de la vida cultural, económica y familiar de la gente que allí vive. En este sentido, se debe ir más allá de lo que hacen muchos tecnócratas que es multiplicar espacios construidos y generar espacios verdes y de mayor movilidad, lo cual no está mal pero está incompleto, ya que se debe incluir el aspecto comunitario desde su cosmogonía, desde su sentido de la vida urbana, económica y cultural, que es lo que hace que esos enclaves de ciudad tengan una enorme dinámica económica, así no sean fiscalmente interesantes en principio.

Las leyes en el país están relativamente bien formuladas lo difícil es que se cumplan, y en Colombia los modelos empresariales asociativos no son el tipo de paradigma que mejor entiende y asimila la gente y por ende no son los que más se difunden e impulsan, aunque existan agencias encargadas de esto.

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

Es muy prematuro hablar del éxito del modelo, aunque considero esta práctica le dará a la universidad y a la ciudad la información y las herramientas necesarias para la estructuración de proyectos de desarrollo urbano futuros. El reto principal del promotor, es el de manejar un lenguaje que permita que muchos residentes que tienen muchos temas en común y a su vez muchas diferencias puedan fácilmente lograr compromisos hasta el punto de que estén seguros de que están hablando de las mismas categorías, de intereses recíprocos, de que tienen la misma visión de las oportunidades en el tanto en el micronegocio de cada pequeño socio como el del gran empresario.

Entrevista a Rafael Gómez. Experto en urbanismo y ex alumno de la Universidad de los Andes

¿Cuáles cree usted han sido los elementos clave para que en el desarrollo del programa progresiva fenicia se lograran armonizar los intereses de los promotores y las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

En el caso de Bogotá los planes de renovación se hacen en espacios urbanos consolidados que en muchos casos tienen problemas, en el caso del Triángulo de Fenicia se busca solucionar principalmente un problema de acceso a espacio público, espacios verdes y equipamientos urbanos, lo cual requiere de un proceso de negociación de cargas y beneficios, y es precisamente lo que se busca mediante el modelo de unidades de actuación urbanística, llegar a un equilibrio entre cuánto se va a cargar y cuál va a ser el beneficio. Al momento de su puesta en marcha, en la fase primaria del plan, se requirió del consenso de todos o de la mayoría de los involucrados e incluso de las personas que están alrededor del plan parcial y durante este proceso saltó a la luz que hay zonas que están afectadas por tenencias irregulares o hay títulos de algunos predios que están inmersos en algún tipo de proceso como por ejemplo de sucesiones. No obstante, la universidad ha venido realizando un excelente trabajo para resolver este tipo de inconvenientes, de tal manera que los predios puedan ser consignados en la fiducia y pueda constituirse un patrimonio autónomo, que al final va a ser el garante de los créditos necesarios para el desarrollo del mismo proyecto.

Por otra parte, el proyecto ha podido avanzar gracias al compromiso de la universidad con los vecinos y de estos últimos con su barrio. El aspecto comunitario resulta ser esencial para crear lazos de confianza y armonizar intereses colectivos, y en este punto la universidad ha hecho un importante esfuerzo por reforzar dichos lazos y hacerle ver a las personas que cuentan no solo con un socio sino con un aliado para los diferentes propósitos presentes y futuros de la comunidad.

¿Cuáles son los principales problemas que enfrentan proyectos de renovación urbana con enfoque participativo en la ciudad y el país?

Uno de los principales problemas que los urbanistas desarrolladores enfrentan al momento de viabilizar un plan parcial, es la gestión predial porque muchas veces se vuelve un cuello de botella, ya que si bien se puede contratar a una firma de abogados que analice todos los títulos de propiedad, en el momento en que se entra a la parte de la socialización del plan y se hacen las intervenciones predio a predio se encuentra que en muchos de estos hay problemas jurídicos e incluso catastrales.

Otro de los principales problemas y que de hecho ocurre con el proyecto Fenicia, es que su ejecución es bastante lenta y no se tienen en cuenta los cambios que se presentan en el mercado, por lo cual ante imprevistos los desarrolladores se ven obligados a realizar modificaciones e incluso a suspender o cancelar los proyectos, pues las cifras no permiten hacer un cierre financiero para el inicio de las obras.

Según mi experiencia, el problema con los espacios de participación es que en la mayoría de los proyectos se convierten más en un tema de trámite (la ley lo exige) que, en mecanismos reales de participación, ya que los desarrolladores si bien organizan reuniones, exponen los diseños y los aspectos técnicos de los proyectos, al final imponen sus puntos de vista y las opiniones de las personas no son tenidas en cuenta. Aún cuando la gente se siente informada, se exponen temas que no dominan y el uso de un lenguaje demasiado técnico los priva de herramientas para controvertir lo que se les presenta en el papel.

¿Cuáles es su percepción actual frente a sus contrapartes, frente al modelo de renovación urbana planteado y frente al desarrollo general del proyecto?

Un aspecto clave del proyecto ha sido la capacidad de los desarrolladores para ser creativos al momento de demostrarle a la comunidad que esa intervención les va generar valor tanto a sus predios como a la zona en su conjunto. Es decir, no solo es importante la negociación con las personas directamente afectadas, porque de entrada ellos van a obtener una serie de beneficios como el reemplazo de su vivienda por una nueva de igual área y en consecuencia la valorización de su patrimonio, sino que se deben hacer visibles los beneficios a las personas indirectamente afectadas o que no están vinculadas formalmente al proyecto.

Como los planes parciales se desarrollan en zonas donde antes había viviendas, muchas de las cuales fueron autoconstruidas, y ahora habrán barrios planificados, es necesario hacerles entender (como ha hecho la universidad) que aunque su predio va a dejar de existir van a poder acceder a los beneficios del plan y van a ser realmente compensados, y aquí entra también la capacidad del desarrollador de generar confianza, que es en esencia la base de un proyecto de estas características. En este sentido, se resalta la capacidad de la universidad para informar a la comunidad de que, si bien se tendrán que hacer concesiones que pueden afectar su estilo de vida de manera temporal, como en el caso de su reubicación mientras se culmina la fase constructiva del proyecto, su impacto será mínimo y los beneficios y retornos futuros serán mucho mayores tanto para ellos como para sus familias.

No obstante lo anterior, siempre va a existir un miedo de gentrificación y de ciertas presiones tanto económicas como psicológicas sobre los moradores tradicionales del barrio con la llegada de nuevos habitantes, lo cual hace que la permanencia de estos sea un proyecto a largo plazo que no depende simplemente de la entrega del nuevo predio por parte del constructor, y al ser algo tan novedoso y que nunca se ha visto en la ciudad estamos en mora de ver a futuro el trabajo de la universidad como articulador de las dinámicas sociales de la zona.

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

La Universidad de los Andes como promotora del proyecto Fenicia, a diferencia de otros promotores, ha demostrado a los habitantes del sector que tiene la capacidad de transformar el espacio urbano con su presencia durante décadas, haciendo que sea más fácil llegar a las personas. Así mismo, la universidad ha creado lazos de confianza con la comunidad, que ha visto cómo sus demandas han sido tenidas en cuenta, lo cual es un buen indicador de que a futuro se respetarán los compromisos adquiridos y se acogerán nuevas demandas conforme se vaya desarrollando el proyecto.

Este puede ser un modelo para replicar en otras partes del país porque todo lo que la universidad ha recorrido es un compendio de experiencias, en donde se evidencia el esfuerzo de ésta por reunir y conciliar ideas de personas que aunque se conocen tienen visiones opuestas del modelo de crecimiento y desarrollo deseado este sector. La universidad puede

recopilar información que permita identificar las bases de cómo se deben estructurar futuros planes parciales, algo de lo cual está en mora el gobierno central pues se deben hacer revisiones a normas vigentes como la 388 y la 1077, que son las que reglamentan la política de vivienda en Colombia.

Entrevista a Luis Carlos Ricaurte- Residente del sector y exalumno

¿Cuáles cree usted han sido los elementos clave para que en el desarrollo del programa progresiva fenicia se lograran armonizar los intereses de los promotores y las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

En el año 2012 cuando la Universidad de los Andes dio inicio a los talleres participativos con la comunidad se percibía cierto grado de desconfianza entre los miembros de la comunidad porque muchos no entendíamos las verdaderas intenciones de ésta como promotora del proyecto, pues la experiencia vivida con Manzana 5 (Hoy City U) había creado bastantes reticencias entre los vecinos hacia los proyectos de renovación urbana. A pesar de esto, fuimos muchos los vecinos interesados en participar en los talleres y en entender de qué se trataba todo esto, y hay que reconocer que la universidad conociendo la complejidad técnica del proyecto hizo uso de un lenguaje entendible para la mayoría de nosotros.

Creo que a diferencia de muchos otros casos la universidad sí ha tenido en cuenta las peticiones de los vecinos y eso se evidencia en programas como el de refuerzo escolar, en donde estudiantes y profesores voluntarios desde el 2013 prestaron apoyo a los niños del barrio que tenían dificultades académicas en sus colegios. También es importante el trabajo realizado por la Veeduría Distrital y la Secretaría de Planeación de Bogotá para coordinar las mesas de trabajo en donde se llegaron a acuerdos entre la universidad, la comunidad y los miembros del comité “No se tomen las Aguas”, quienes en principio fueron los más reacios al proyecto.

Algo que favoreció en gran medida a que la comunidad se vinculara al proyecto fue la forma en que se planteó el esquema de reemplazo de vivienda uno a uno, ya que nos daban la oportunidad de escoger de qué manera queríamos que se nos compensara por los metros cedidos a la universidad, es decir no solo se dio la oportunidad de recibir una vivienda de igual tamaño sino que quién deseaba un inmueble de menor área podía recibir el área restante en estacionamientos o en comercio. Por otra parte, quién por alguna razón quisiera una vivienda de mayor tamaño a la cedida podía convertirse en socio y a su vez cliente del proyecto comprando el área restante del inmueble a ser entregado por la universidad.

¿Cuáles son los principales actores involucrados en el proyecto de renovación urbana Triangulo de Fenicia?

Tanto la comunidad como la universidad y las instituciones involucradas son actores importantes del proyecto, como mencioné anteriormente el trabajo adelantado por el gobierno local y la Veeduría Distrital fue importante porque de cierta forma acercó más a la comunidad con la universidad en las mesas de trabajo, haciéndonos creer que de verdad había un compromiso por sacar el proyecto adelante. El trabajo de los profesores y de la comunidad académica en general ha sido muy valioso, ya que le dio un valor agregado al proyecto con programas como el de refuerzo escolar, casa fenicia, la huerta urbana y los demás espacios de participación que dieron la oportunidad de acercar a vecinos que no se conocían y que de otra forma tal vez nunca lo hubieran hecho.

¿Cuáles son los principales problemas que enfrentan los proyectos de renovación urbana con enfoque participativo en la ciudad y el país?

Tal vez el principal inconveniente es el de generar confianza entre las partes involucradas, ya que de cierta forma existe un desequilibrio de poder entre un gigante como la Universidad de los Andes, las firmas desarrolladoras y el mismo Distrito y la comunidad del Barrio las Aguas, que podíamos ser invisibilizados por las mismas dinámicas de los esquemas inmobiliarios como ya se había visto con el proyecto de Manzana 5 en donde simplemente se hizo uso del mecanismo de expropiación por vía administrativa y la compra de predios.

¿Cuáles es su percepción actual frente a sus contrapartes, frente al modelo de renovación urbana planteado y frente al desarrollo general del proyecto?

La preocupación actual de la mayoría de los vecinos es el lento desarrollo del proyecto, puede que la universidad no haya dejado de trabajar en ningún momento pero todos estamos a la expectativa de ver el desarrollo inmobiliario como tal, es decir queremos ver edificios. Es claro que el proceso de acercamiento y conciliación entre la universidad y los vecinos es algo

dispendioso y que tiene sus términos pero el paso del tiempo puede hacer que se pierdan las expectativas frente al mismo. No obstante, creo que las cosas hasta el momento se han hecho bien y hay muchas oportunidades de cambiar nuestro barrio y nuestro estilo de vida para bien de toda la comunidad, pero desafortunadamente eventos como la pandemia han hecho que la situación de muchos de nosotros no sea la mejor e incluso la universidad se ha visto afectada en sus actividades cotidianas y en la incorporación de nuevos estudiantes que le dan vida a la zona y que mueven sectores importantes como el comercio.

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

Es un modelo de buenas prácticas en la medida en que es incluyente y sobretodo innovador, habrá que ver el resultado final y que efectivamente se llegue a buen puerto, pero por el momento la universidad ha demostrado que es parte de la comunidad y no la comunidad en sí misma y que no tienen la última palabra al momento de tomar decisiones, lo cual es muy importante.

Un proyecto de este tipo se sostiene sobre las bases de la confianza, no sólo en su construcción sino en su fortalecimiento y aunque no tendría elementos suficientes para decir que puede replicarse a nivel nacional sí considero que es una buena apuesta, pues la experiencia dejará muchas lecciones aprendidas sobre cómo negociar con la comunidad y construir colectivamente una idea de ciudad en sintonía con lo que se espera de las ciudades del futuro.

Entrevista Antonio Monroy-Administrador del conjunto residencial Multifamiliares

¿Cuáles cree usted han sido los elementos clave para que en el desarrollo del programa progresara Fenicia se lograran armonizar los intereses de los promotores y las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

Un aspecto importante para el avance del proyecto es la imagen positiva que proyecta la Universidad de los Andes como promotora, que es la principal carta de garantía que tenemos los propietarios de los apartamentos. La universidad ha estado siempre en el barrio y a través de las diferentes charlas y mesas de participación nos ha hecho entender que en lugar de ser una amenaza es un vecino más, que comparte intereses con la comunidad y que tanto esta como nosotros nos necesitamos mutuamente.

La universidad desde el principio realizó el acercamiento con los vecinos de manera organizada y respetuosa, no puedo decir que trató de imponer sus intereses o que difundió información falsa frente al proyecto. Por otro lado, siempre ha habido un acompañamiento tanto a los vecinos residentes como a los propietarios y en Casa Fenicia siempre hay personal dispuesto a atender a las preguntas de la comunidad.

Los programas dispuestos por la universidad para potenciar las capacidades de los vecinos es otra aspecto a resaltar, personalmente puede decir que conozco a vecinos que se han beneficiado de las capacitaciones en talleres de cocina y carpintería y algunos de ellos han sido contratados por restaurantes del sector.

¿Cuáles son los principales actores involucrados en el proyecto de renovación urbana Triangulo de Fenicia?

Principalmente los vecinos, los comerciantes formales e informales y como garante del proyecto la universidad. El Gobierno Distrital en las primeras fases jugó un papel importante pero en este momento y después de la delimitación de las unidades de actuación urbanística la mayoría del trabajo lo desempeña la universidad.

¿Cuáles son los principales problemas que enfrentan los proyectos de renovación urbana con enfoque participativo en la ciudad y el país?

No sabría responder a esta pregunta pero supongo que la falta de confianza que producen los constructores, ya son ellos los que tienen el conocimiento técnico y el poder para imponer sus intereses frente a los propietarios. En el caso de Fenicia, la demora en la ejecución de las obras ha demostrado la complejidad de este tipo de proyectos y eso con el tiempo va despertando muchas preguntas entre los vecinos que esperan ver pronto materializado el proyecto.

¿Cuáles es su percepción actual frente a sus contrapartes, frente al modelo de renovación urbana planteado y frente al desarrollo general del proyecto?

Al igual que muchos vecinos yo llevo viviendo en esta zona más de 20 años y nunca hemos visto cambios significativos fuera de las transformaciones del campus de la universidad. Por esto, además de innovador me parece una oportunidad para nuestros hijos de vivir en un espacio más agradable y seguro y que a futuro les traerá beneficios económicos por temas como la valorización de la vivienda y el sector.

En cuanto a los vecinos, se observó mucha resistencia al principio del proyecto pero con el tiempo la universidad pudo solucionar las diferencias y hacernos ver que aunque tendremos que incomodarnos por un tiempo son más los beneficios que las cosas negativas que pueda traer mientras se culminan las obras.

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

Teniendo como antecedente lo sucedido en City U, en donde los vecinos fueron expropiados por el mismo Estado, por medio de la ERU, Fenicia muestra una cara diferente y sería interesante aplicarlo en otras zonas de la ciudad y del país.

Entrevista a Andrea Ballares- Comerciante del sector

¿Cuáles cree usted han sido los elementos clave para que en el desarrollo del programa progresara fenicia se lograran armonizar los intereses de los promotores y las expectativas de transformación urbana de la comunidad?

Es importante el acercamiento que la universidad hizo a cada uno de los negocios y el acompañamiento del equipo técnico del proyecto que capacitó de forma gratuita a los comerciantes interesados en aprender nuevas técnicas de negocio, lo que ayudó a darse cuenta de los problemas en el manejo que muchos tenían de sus cuentas y de su inventario, que a futuro les servirá para reducir perdidas y crecer incluso si el proyecto no se desarrolla.

La universidad ha estado pendiente de las necesidades de los vecinos y con los años ha demostrado ser quizás el vecino más importante del sector, no por nada nuestras ventas dependen en su mayoría de ellos. Algo importante es que la renovación de la zona traerá mayor seguridad a la misma, lo cual es una gran preocupación entre los comerciantes y vecinos, además la renovación del espacio público será de gran ayuda para el crecimiento económico del sector.

¿Cuáles son los principales actores involucrados en el proyecto de renovación urbana Triangulo de Fenicia?

Todos, pero como le mencioné antes, de la universidad dependemos la mayoría de los comerciantes, sin restarle importancia a los vecinos para nuestros negocios pero con el avance del proyecto la universidad nos hizo ver que desde mucho antes es vecina y socia de la gente del barrio.

¿Cuáles es su percepción actual frente a sus contrapartes, frente al modelo de renovación urbana planteado y frente al desarrollo general del proyecto?

La imagen que tenemos es positiva porque nos da la posibilidad de permanecer en el sector, de capitalizar nuestros activos y de atraer a más personas a la zona. El tema del mejoramiento de la seguridad es importante porque en las noches el barrio es muy oscuro, lo cual se presta para que se cometan robos y otros delitos y el proyecto va a crear espacios más agradables para el peatón con mayores parques y mayor iluminación.

Tal vez la principal preocupación es el lento desarrollo del proceso pues debía estar en obra en este momento pero la universidad ha sido clara que sigue en pie. Una vez inicien las obras esperamos que nuestras ventas no se vean afectadas y que la universidad logre garantizar la operación continua de nuestros negocios.

¿Es un modelo de buenas prácticas que puede replicarse tanto a nivel local como nacional?

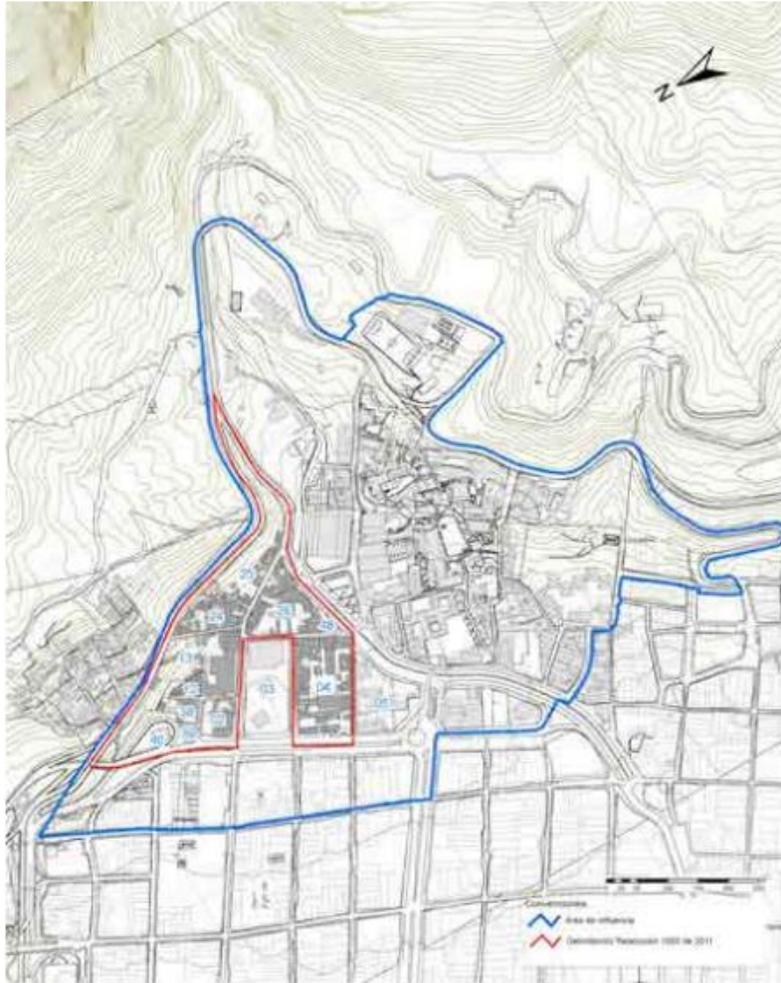
Es muy prematuro para dar una respuesta pero la universidad siempre ha estado en la zona y ha demostrado con la ampliación de su campus que tiene la capacidad para sacar adelante cualquier proyecto. A nivel local o nacional se necesitaría un aliado de iguales características porque el gobierno se limita a reglamentar pero no es muy eficiente adelantando proyectos que involucren a la comunidad.

Mapa 1. Delimitación Plan Parcial Triangulo de Fenicia



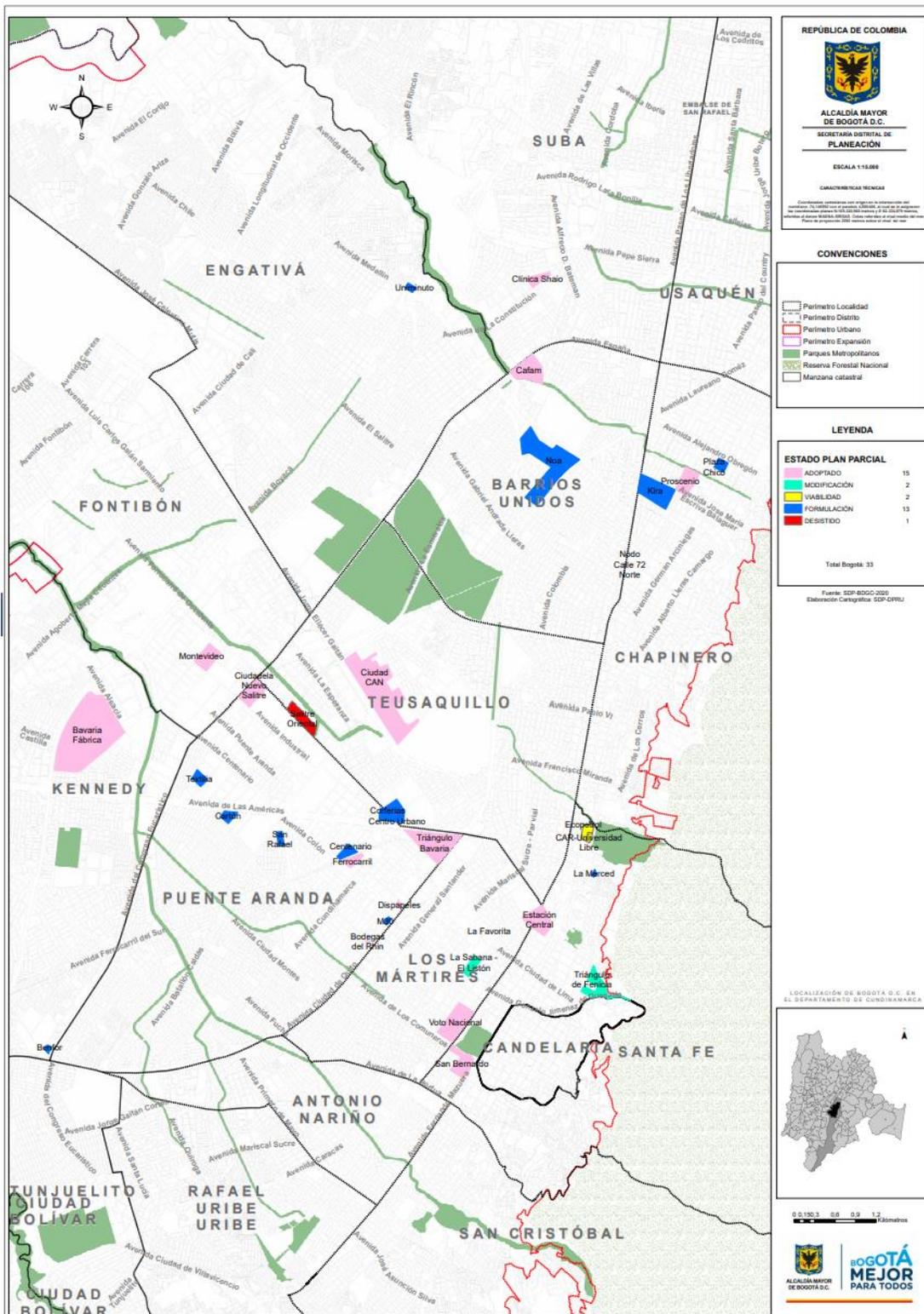
Fuente: DTS Universidad de los Andes.

Mapa 2. Área de Influencia Plan Parcial Triangulo de Fenicia



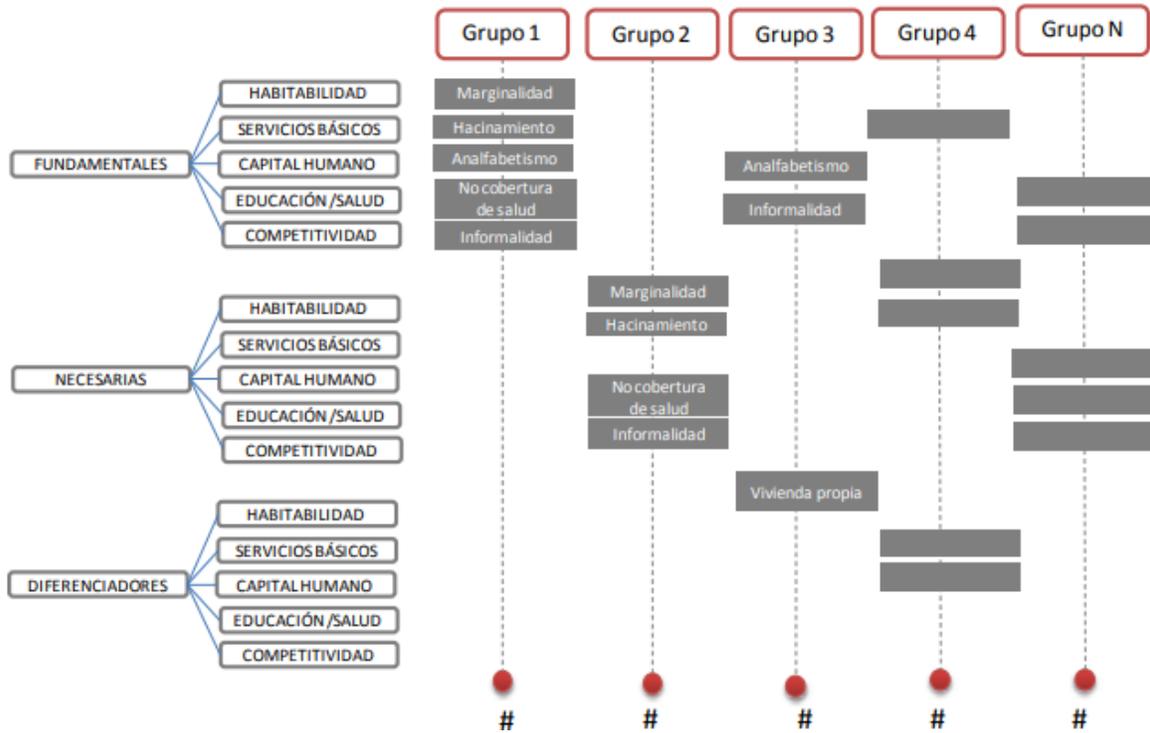
Fuente: DTS Universidad de los Andes.

Mapa 3. Planes Parciales de Renovación Urbana Bogotá



Fuente. Secretaría Distrital de Planeación

Gráfico 1. Metodología de caracterización socioeconómica



Fuente: Universidad de los Andes 2013

Gráfico 2. Mapa de desarrollo del proyecto



Fuente: progresafenicia.uniandes.edu.co, elaboración propia.

CONSENTIMIENTO INFORMADO

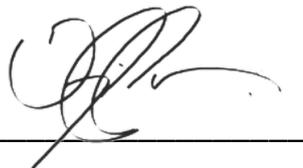
Yo, JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO, alumno del Máster Planificación Territorial y Gestión Ambiental impartido por la Universidad Internacional de Barcelona (UNIBA) manifiesto que los datos extraídos de la entrevista con la/el Sra. /Sr. **Johnny Tascón Valencia**, en su calidad de **Asesor externo del Programa Progresía Fenicia**, serán utilizados para realizar el Trabajo Final de Máster (TFM) titulado “Renovación urbana del centro tradicional de Bogotá: Estudio de Caso del Plan Parcial Triángulo de Fenicia” dirigido por la Doctora Jenniffer Kriss Thiers Quintana, profesora de UNIBA y de la Universidad de Barcelona (UB).

Por medio de la presente

Yo: **Johnny Tascón Valencia**, acepto ser entrevistado/a y doy mi autorización para que esta entrevista sea publicada en el TFM de JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO con fines exclusivamente académicos.

Fecha: 20 de enero de 2020

Nombre y firma: _____



Johnny Tascón Valencia

En Bogotá DC, a 31 de enero de 2022

CONSENTIMIENTO INFORMADO

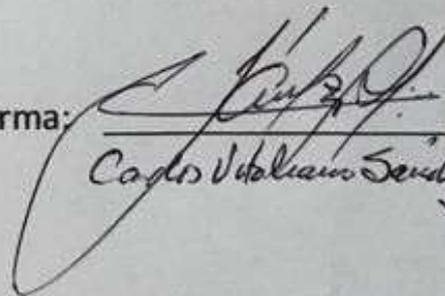
Yo, JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO, alumno del Máster Planificación Territorial y Gestión Ambiental impartido por la Universidad Internacional de Barcelona (UNIBA) manifiesto que los datos extraídos de la entrevista con el Sr. Carlos Sanchez Beltran, en su calidad de Ex asesor gobierno, serán utilizados para realizar el Trabajo Final de Máster (TFM) titulado "Renovación urbana del centro tradicional de Bogotá: Estudio de Caso del Plan Parcial Triángulo de Fenicia", dirigido por la Doctora Jenniffer Kriss Thiers Quintana, profesora de UNIBA y de la Universidad de Barcelona (UB).

Por medio de la presente

yo: Carlos Vitaliano Sanchez Beltran acepto ser entrevistado y doy mi autorización para que esta entrevista sea publicada en el TFM de JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO con fines exclusivamente académicos.

Fecha: 2021-11-24

Nombre y firma:


Carlos Vitaliano Sanchez Beltran

En Bogotá DC, a 24 de noviembre de 2021

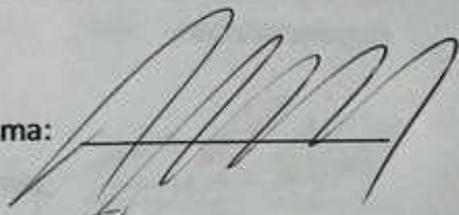
CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO, alumno del Máster Planificación Territorial y Gestión Ambiental impartido por la Universidad Internacional de Barcelona (UNIBA) manifiesto que los datos extraídos de la entrevista con la/el Sra. /Sr. Antonio Menroy Castro, en su calidad de Administrador, serán utilizados para realizar el Trabajo Final de Máster (TFM) titulado "Renovación urbana del centro tradicional de Bogotá: Estudio de Caso del Plan Parcial Triángulo de Fenicia" dirigido por la Doctora Jenniffer Kriss Thiers Quintana, profesora de UNIBA y de la Universidad de Barcelona (UB).

Por medio de la presente

Yo: Antonio Menroy Castro, acepto ser entrevistado/a y doy mi autorización para que esta entrevista sea publicada en el TFM de JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO con fines exclusivamente académicos.

Fecha: 12 de noviembre de 2021 Nombre y firma:



En Bogotá DC, a

12 de noviembre de 2021

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO, alumno del Máster Planificación Territorial y Gestión Ambiental impartido por la Universidad Internacional de Barcelona (UNIBA) manifiesto que los datos extraídos de la entrevista con la/el Sra. /Sr. Andrea Ballares Báez, en su calidad de Comerciante del Sector Triangulo de Fenicia, serán utilizados para realizar el Trabajo Final de Máster (TFM) titulado “Renovación urbana del centro tradicional de Bogotá: Estudio de Caso del Plan Parcial Triángulo de Fenicia” dirigido por la Doctora Jenniffer Kriss Thiers Quintana, profesora de UNIBA y de la Universidad de Barcelona (UB).

Por medio de la presente

Yo: Andrea Ballares Báez, acepto ser entrevistado/a y doy mi autorización para que esta entrevista sea publicada en el TFM de JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO con fines exclusivamente académicos.

Fecha: 3 de diciembre de 2021 Nombre y firma: _____


Andrea Ballares Báez

En Bogotá DC, a los tres (3) días del mes de diciembre del año 2021

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO, alumno del Máster Planificación Territorial y Gestión Ambiental impartido por la Universidad Internacional de Barcelona (UNIBA) manifiesto que los datos extraídos de la entrevista con la/el Sra. /Sr. Luis Carlos Ricaurte Lora, en su calidad de Residente del Conjunto Multifamiliares Calle 20, serán utilizados para realizar el Trabajo Final de Máster (TFM) titulado “Renovación urbana del centro tradicional de Bogotá: Estudio de Caso del Plan Parcial Triángulo de Fenicia” dirigido por la Doctora Jenniffer Kriss Thiers Quintana, profesora de UNIBA y de la Universidad de Barcelona (UB).

Por medio de la presente

Yo: Luis Carlos Ricaurte Lora, acepto ser entrevistado/a y doy mi autorización para que esta entrevista sea publicada en el TFM de JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO con fines exclusivamente académicos.

Fecha: 20 de diciembre de 2021

Nombre y firma: Luis Carlos Ricaurte Lora

Luis Carlos Ricaurte Lora

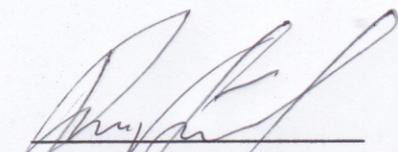
En Bogotá DC, a los veinte (20) días del mes de diciembre del año 2021

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Yo, JUAN DAVID NAVARRO DELGADILLO, alumno del Máster Planificación Territorial y Gestión Ambiental impartido por la Universidad Internacional de Barcelona (UNIBA) manifiesto que los datos extraídos de la entrevista con el Sr. RAFAEL VICENTE GÓMEZ SANTOS, en su calidad de Estudiante y asesor en urbanismo, serán utilizados para realizar el Trabajo Final de Máster (TFM) titulado “Renovación urbana del centro tradicional de Bogotá: Estudio de Caso del Plan Parcial Triángulo de Fenicia”, dirigido por la Doctora Jenniffer Kriss Thiers Quintana, profesora de UNIBA y de la Universidad de Barcelona (UB).

Por medio de la presente

Yo: Rafael Vicente Gómez Santos, acepto ser entrevistado y doy mi autorización para que esta entrevista sea publicada en el TFM de Juan David Navarro Delgadillo, con fines exclusivamente académicos.



Rafael Gómez Santos
C.C. 1.032.405.805

En Barcelona, a los 12 de enero de 2022