

EJE AMBIENTAL HACIA LAS AGUAS. Dibujo de Roberto Londoño.

Alianza entre lo público y lo privado

Empresa de Renovación Urbana

JORGE MAHECHA

La capital de Colombia ha vivido una fuerte transformación en los últimos años gracias a procesos sociales, económicos y urbanos que han cambiado la visión de la ciudad y le han permitido proyectarse como una de las más importantes ciudades de Latinoamérica.

Además de los programas pedagógicos de cultura ciudadana, lucha contra la desigualdad social y acceso a servicios públicos y educación para los cerca de 7 millones de habitantes, Bogotá asumió el reto de transformarse en una ciudad moderna, acogedora y con más espacios para la gente.

Hasta finales del siglo pasado, Bogotá carecía de un norte para el desarrollo urbanístico de la ciudad. Durante las décadas de los ochenta y noventa, la ineficacia de las normas urbanísticas quedó al descubierto cuando se consolidó el mito de la creación de polos de desarrollo, los cuales provocaron de inmediato el debilitamiento de la economía, la salida del mercado inmobiliario de los centros históricos y el engrosamiento de la frontera entre ricos y pobres.

La ciudad comenzó a expandirse y muchos habitantes salieron de la ciudad para las denominadas “poblaciones dormitorio”, creando explosiones demográficas en las localidades aledañas a Bogotá, con conocidas consecuencias para sus economías e infraestructura de servicios.

La expedición de la Ley 388 de 1997, orientada a configurar un nuevo ordenamiento territorial y urbano en Colombia, ofreció una serie de normas que redefinieron la función pública del urbanismo y de la propie-



**OBSERVATORIO
ASTRONÓMICO**

Cra. 8 N° 8-00

Considerado el primer observatorio de la América hispana, es una de las construcciones más destacadas del conjunto que conforma la Casa de Nariño. La construcción, entre 1803 y 1804, fue realizada por el arquitecto capuchino fray Domingo de Petrés, como parte de la Expedición Botánica. Se destaca por la colocación de una torre octágona de 56 pies de altura, de gran utilidad para científicos como el ingeniero Julio Garavito Armero.

dad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la participación democrática en el ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística.

Un tema especial que abordó la ley fue en relación con las acciones urbanísticas, a las cuales confirió la tarea de clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, según las áreas de objeto de los diferentes tratamientos.

Esta norma permitió que los planes de ordenamiento territorial adoptaran un esquema de desarrollo de los centros urbanos basado en planes parciales y unidades de actuación con áreas mínimas de 20 hectáreas, abandonando el modelo de desarrollo de lote a lote y obteniendo amplias porciones de tierra cedidas para la construcción de parques y obras públicas.

La Ley 338 de 1997 permite clasificar los usos del suelo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad y con el objetivo de un desarrollo sostenible.

En ese sentido, una de las herramientas más creativas de esta legislación fue la necesidad de establecer “planes parciales”, entendidos como instrumentos para desarrollar y complementar las disposiciones de los planes de ordenamiento en áreas determinadas del suelo y de la expansión urbana.

Pero más allá de fijar los criterios para el desarrollo de las ciudades, la Ley 338 de 1997 rompió con los viejos esquemas y puso en la mente de todos aquellos que intervienen en el desarrollo urbanístico el tema de la renovación urbana como respuesta al agotamiento del suelo disponible para urbanizar.

La actual normatividad no solo garantiza un crecimiento ordenado sino que articula diferentes objetivos económicos y sociales que permiten humanizar las ciudades y sacarlas del caos, el desequilibrio y la pobreza, esto gracias a que suministra herramientas que permiten una relación más dinámica entre el Estado, los propietarios de predios, el sector privado y los ciudadanos definiendo claramente las áreas residenciales, comerciales, industriales, de expansión y de reserva natural.

El centro, el futuro de la ciudad

El actual Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT), Decreto 190 de 2004, da un gran impulso a los proyectos de renovación urbana, entendidos no sólo como un paquete de iniciativas públicas, sino como un programa de mejoramiento y recualificación de la ciudad mediante la realización de acciones integrales plasmadas en intervenciones urbanísticas con políticas y metas definidas.

El centro de la ciudad se articula no sólo con las cadenas productivas de su entorno inmediato sino también con la economía regional, lo que se evidencia en el hecho de que diariamente circulan por sus calles 1.7 millones de personas.



PANORÁMICA DE BOGOTÁ DESDE MONSERRATE HACIA EL SUR OCCIDENTE. Foto: Archivo ERU.

Pero lo más importante del POT es que logró que todos los actores involucrados en los procesos de desarrollo urbano volvieran sus miradas al centro de la ciudad como un punto vital para su desarrollo.

Procesos como los desarrollados en el antiguo sector de El Cartucho, hoy denominado Parque Tercer Milenio, o en la Avenida Jiménez, hoy denominado Eje Ambiental, han tenido un gran impacto en la imagen del centro de la ciudad y en la relación con sus habitantes y visitantes.

En la actualidad Bogotá cuenta con 1.923,4¹ hectáreas de renovación urbana en 14 localidades. 544,03² se encuentran en el centro tradicional e internacional

de la ciudad, equivalentes al 28,28 por ciento del total del área de renovación.

Como eje del concepto de ciudad-región, el Centro de Bogotá se ha convertido en un referente fundamental para entender la dinámica de la economía y la compleja red de relaciones que posibilitan su desarrollo. El centro de la ciudad se articula no sólo con las cadenas productivas de su entorno inmediato sino también con la economía regional, lo que se evidencia en el hecho de que diariamente circulan por sus calles 1.7 millones de personas.

Pero a pesar de esos avances urbanísticos, algunas áreas del centro de la ciudad se encuentran alejadas de aquel pasado memorable y del atractivo legado arquitectónico colonial, republicano y moderno, y por eso deben ser recuperadas, no sólo para disfrute de propios y extraños, sino para integrarlas al sistema productivo de la ciudad.

¹ Zonas de renovación urbana. Secretaría de Planeación Distrital. (Octubre 2007)

² Información a partir de las zonas aprobadas para renovación urbana en el Plan Zonal del Centro. Empresa de Renovación Urbana (Área Técnica).



PALACIO DE JUSTICIA

Calle 12 entre Cras. 7 y 8, Costado Norte, Plaza de Bolívar

Han existido tres edificaciones como sede y símbolo del poder judicial colombiano. El primero, un edificio de estilo neoclásico del arquitecto Pablo de la Cruz, en funcionamiento hasta 1920, siendo destruido durante El Bogotazo. El reemplazo, diseñado por Roberto Londoño, al que se le atribuyó una tendencia modernista, fue destruido el 6 de noviembre de 1985 durante la toma realizada por el grupo guerrillero M-19. El actual, se construyó sobre los restos de tal holocausto.

Renovación, un buen negocio

El trabajo de la recuperación de áreas urbanas deterioradas no es sólo una misión gubernamental. Como se dijo anteriormente, el proceso de renovación urbana no sólo es un trabajo de fachada, de mejorar arquitectónicamente ciertas edificaciones o poner al servicio nuevos equipamientos.

Los proyectos de renovación urbana buscan potencializar las cualidades tradicionales de cada sector, impulsando proyectos productivos y redensificándolos para hacerlos atractivos para que los ciudadanos los habiten.

En este caso, la participación de las comunidades ubicadas en las áreas de renovación, y el aporte del sector privado, tanto como fuente de recursos como promotor de nuevas ideas para operaciones estratégicas, es fundamental.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá constituye un marco legal para que los proyectos de renovación urbana involucren la inversión privada dentro de la política de la competitividad de la ciudad.

El POT ha permitido racionalizar los usos del suelo y su tratamiento, la orientación de la inversión pública y privada, así como la participación de la comunidad en los proyectos que impulsan el mejoramiento de su calidad de vida. Esto último es de gran trascendencia porque, contrario a lo que ocurría anteriormente, los proyectos de renovación urbana no pretenden generar el desplazamiento de las poblaciones ubicadas en las áreas seleccionadas. Por el contrario, la ley establece mecanismos para que se hagan partícipes de los proyectos, garantizando su permanencia en la zona y rendimientos sociales y económicos para ellos y la ciudad.

La renovación urbana no puede seguir dependiendo únicamente de la construcción de grandes parques metropolitanos. La nueva era de la renovación comienza con la intervención del espacio privado, con responsabilidad y acatando la ley, lo que constituye una diferencia histórica en el manejo del suelo en las ciudades colombianas.

Para el caso de Bogotá, es clara la importancia de los instrumentos de planificación, la reglamentación de las UPZ (Unidades de Planeación Zonal), “planes parciales” y los instrumentos de gestión del suelo, entre ellos los concernientes al reajuste de suelos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para casos de renovación urbana declarados de utilidad pública; y de los instrumentos de financiación que pueden ser tratados desde alianzas público-privadas los derechos de edificabilidad, la reglamentación del suelo e inversiones públicas³.

3 Empresa de Renovación Urbana. *Bogotá: La renovación urbana y el derecho a la ciudad*. Alcaldía Mayor de Bogotá. (2006)

La nueva era de la renovación urbana comienza con la intervención del espacio privado, con responsabilidad y acatando la ley, lo que constituye una diferencia histórica en el manejo del suelo en las ciudades colombianas.



PANORÁMICA DE BOGOTÁ DESDE MONSERRATE HACIA EL OCCIDENTE, CALLE 26, CENTRO INTERNACIONAL. Foto: Archivo ERU.

Renovación con visión gerencial

La renovación urbana en Bogotá, hasta finales del siglo XX, fue el resultado de esfuerzos diversos de varias entidades, públicas y privadas, sin coordinación alguna ni visión a largo plazo.

En noviembre de 1999, el Concejo de Bogotá expide el Acuerdo 33 con el objetivo de crear una entidad que asuma la dirección de la recuperación de las zonas deterioradas de la ciudad.

Con un carácter industrial y comercial, La Empresa de Renovación Urbana (ERU) nació para articular todas las voluntades de los sectores público y privado y plasmarlas en proyectos sostenibles y de gran impacto con la ciudad.

De esta forma, es función de la ERU “gestionar, liderar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas in-

tegrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano, y para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes”⁴.

A partir de 2004, la Empresa cuenta con un presupuesto propio para comenzar a realizar gestión de suelo en las áreas definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, estableciendo áreas de oportunidad para operaciones urbanísticas.

Actualmente una de las grandes metas de la Empresa es la transformación del Centro de Bogotá, dándole continuidad a los procesos iniciados en años anteriores.

⁴ Concejo de Bogotá, Acuerdo 33 de noviembre 10 de 1999.



PALACIO DE SAN CARLOS

Calle 10 N° 5-51

La edificación sirvió, primero, como vivienda en el siglo XVI y luego como seminario de la Compañía de Jesús. A partir de 1774 fue sede de la Real Biblioteca de Santa Fe y en 1783 se destinó al Cuartel del Batallón Auxiliar. Comprada por don Juan Manuel Arrubla fue mejorada y vuelta a regentar por el gobierno, en 1828, como Palacio Presidencial en el gobierno de Simón Bolívar. Hoy es sede de la Cancillería.



PARQUE TERCER MILENIO, AL FONDO IGLESIA DEL VOTO NACIONAL. Foto: Archivo ERU.

A partir de la reforma administrativa de la Alcaldía Mayor de Bogotá, en noviembre del 2006 la Empresa de Renovación Urbana pasó a ser una entidad vinculada de la Secretaría de Hábitat, entidad que tiene como misión “formular las políticas de gestión del territorio urbano y rural en orden de aumentar la productividad del suelo urbano, garantizar el desarrollo integral de los asentamientos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales, facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y articular los objetivos sociales y económicos de ordenamiento territorial y de protección ambiental”⁵.

Junto a la ERU, son empresas vinculadas a la Secretaría de Hábitat la Caja de Vivienda Popular, Metrovivienda y la Unidad Especial Administrativa de Servicios Públicos. De igual forma, tienen vinculación especial la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, la Empresa de Teléfonos de Bogotá y la Empresa de Energía.

Esta sinergia permite coordinar los esfuerzos de las diferentes entidades distritales encargadas del tema de vivienda, renovación y servicios públicos para hacer actuaciones urbanas integrales, reducir costos y agilizar los procesos.

Para el 2008, la Empresa de Renovación Urbana tiene como prioridades dos actuaciones urbanísticas ubicadas en San Victorino y en el Eje Ambiental que buscan consolidar el carácter y la historia comercial y urbana de estas zonas y recuperarlas como zonas para disfrute de los ciudadanos.

5 *Portafolio de servicios*. Bogotá: Secretaría de Hábitat. (2008)



MAQUETA DEL CENTRO COMERCIAL SAN VICTORINO. Foto: Archivo ERU.

La renovación, hoy, en Bogotá

Para el 2008, la Empresa de Renovación Urbana tiene como prioridades dos actuaciones urbanísticas ubicadas en San Victorino y en el Eje Ambiental que buscan consolidar el carácter y la historia comercial y urbana de estas zonas y recuperarlas como zonas para disfrute de todos los ciudadanos.

Centro comercial de San Victorino

Uno de los hitos de la renovación urbana en Bogotá ha sido la construcción del Parque Tercer Milenio que recuperó una amplia zona de espacio público que durante años fue considerada “tierra de nadie” debido a su abandono urbanístico evidente y a que se había convertido en territorio prolífico para la delincuencia.

Este parque impactó positivamente la imagen de los barrios circundantes como San Bernardo, Santa Inés y, sobre todo, el tradicional sector de San Victorino, ubicado en el costado norte del parque.

San Victorino, adicionalmente, sufrió otro proceso de renovación con la recuperación de la antigua plaza Antonio Nariño, convertida hoy en el Parque de la Mariposa, contiguo a la Avenida Jiménez.

Desde principios del siglo XIX San Victorino ha tenido un proceso de consolidación como una zona de comercio popular. Las grandes casas de los terratenientes y familias distinguidas de la antigua Bogotá dieron paso luego a pequeñas factorías y luego a la red de locales comerciales por todos conocida.

En el área comprendida por la carrera 11 y la Avenida Caracas, entre las calles 9 y 10, la Empresa de Renovación Urbana pretende realizar un gran proyecto comercial que no sólo contribuirá a potencializar la actividad comercial de la zona (tanto de carácter formal como los denominados “madrugones”) sino que servirá como complemento a las obras del Parque Tercer Milenio y servirá de conector urbano con los desarrollos urbanísticos del Parque de La Mariposa y el Eje Ambiental.



PALACIO ECHEVERRI

Cra. 8 N° 8-09

El conjunto de cuatro casas que componen el lugar se construyó en un antiguo terreno del Convento de Santa Clara, ordenado por Gabriel Echeverri, quien requería viviendas para cada uno de sus hijos. Luego la propiedad, en otras manos, pasó a otros usos y etapas, pero conservando la unidad arquitectónica creada por el arquitecto francés Gastón Lelarge entre 1904 y 1909. Edificio que disfruta hoy el Ministerio del Interior.



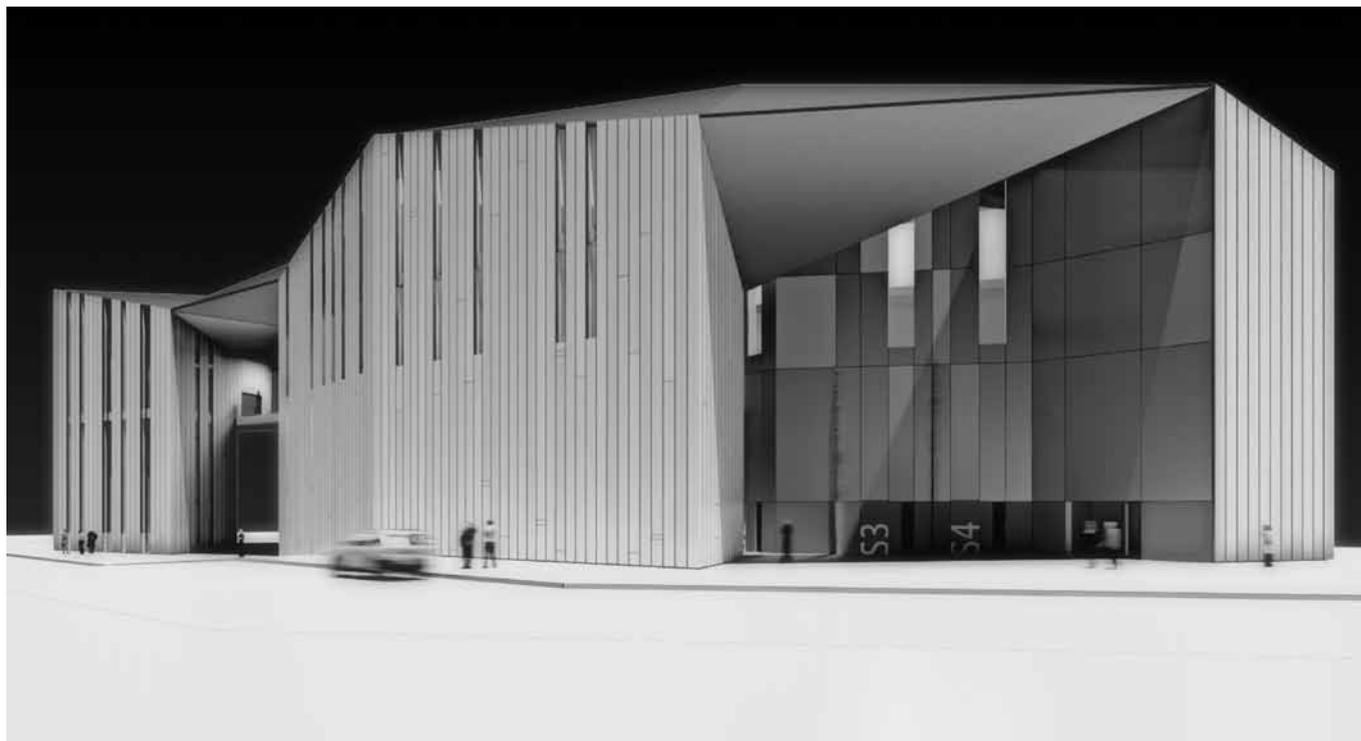
PANORÁMICA DE BOGOTÁ DESDE MONSERRATE HACIA LA AVENIDA 19 CON CARRERA 3°. Foto: Archivo ERU.

El proyecto, cuya construcción comenzará a finales de 2008, dispondrá en un área de 130 mil metros de todos los servicios de un centro comercial tradicional: locales comerciales, plazuelas de comidas, áreas de juegos, etc., pero que también dispondrá de espacios para que algunos grupos de vendedores ambulantes del sector puedan ofrecer sus productos.

Pero la gran propuesta de este proyecto no sólo radica en entregar al centro de la ciudad un área comercial de primer nivel, sino que busca constituirse en el eje que fortalezca las cadenas productivas del sector. Para eso se ha dispuesto la construcción de un gran centro de apoyo logístico que acogerá diferentes empresas que apoyen el trabajo de los comerciantes de San Victorino para mejorar su competitividad en la ciudad, la región y el país: empresas de carga, mensajería, bancos, compañías de financiamiento, entre otras, tendrán asiento allí. De igual forma, el centro logístico tiene dispuestas áreas para realizar foros y capacitaciones a los comerciantes en temas relacionados con su actividad comercial.

Se construirá un *show room* donde se realizarán ferias comerciales y exposiciones temporales que contribuirán a mejorar las cadenas productivas y las cadenas comerciales del sector.

En la carrera tercera con calle 19, cerca del Eje Ambiental de la Avenida Jiménez, la Secretaría del Hábitat, bajo la gerencia de la Empresa de Renovación Urbana (ERU), desarrollará junto con la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) un complejo público de 5.000 metros cuadrados con biblioteca, salas para exposiciones y conciertos.



MAQUETA DEL CENTRO CULTURAL ESPAÑOL. Foto: Archivo ERU.

Los diseños del centro comercial están a cargo de la firma Quintero-Wiesner, quien obtuvo el primer lugar en el concurso de diseño urbano arquitectónico y paisajístico⁶.

La estrategia de comercialización también rompe paradigmas en el sector inmobiliario. Tomando como base los modelos aplicados a la venta de propiedades públicas, el sector solidario, las asociaciones de comerciantes y los grupos organizados de vendedores ambulantes serán los primeros convocados para comprar los locales del centro comercial, cumpliendo así con un compromiso social con la gente del sector.

Centro Cultural Español

En el segundo semestre de 2008 se iniciará la construcción de una nueva obra para Bogotá que, además de consolidar el carácter cultural del centro de la ciudad, se convierte en la primera operación exitosa de cooperación entre el Distrito y un gobierno extranjero en proyectos de renovación urbana.

En la carrera tercera con calle 19, cerca del Eje Ambiental de la Avenida Jiménez, la Secretaría de Hábitat, bajo la gerencia de la Empresa de Renovación Urbana (ERU), desarrollará junto con la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) un complejo público de 5.000 metros cuadrados con biblioteca, salas para exposiciones y conciertos.

La obra, cuyo diseño está a cargo del arquitecto Juan Manuel Peláez, será financiada en su totalidad por la AECI.

El denominado Centro Cultural Español pretende ser un lugar para potencializar la actividad artística de Bogotá mediante el apoyo permanente y constante de la administración distrital y el gobierno ibérico y contribuir, de paso, a la consolidación de esta zona del centro de la ciudad como una alternativa para la vivienda y el desarrollo económico de la ciudad.

Este proyecto urbano es una de las prioridades de la actual administración distrital en su Plan de Desarrollo en el sentido de consolidar operaciones estratégicas que permitan la vinculación de capital extranjero y promover la diversidad cultural.

⁶ Informe Ejecutivo Centro Comercial San Victorino. Empresa de Renovación Urbana. (Marzo 2008)



PALACIO LIÉVANO

Cra. 8 entre Calles 10 y 11, Costado Occidental,
Plaza de Bolívar

Sede de la Alcaldía Mayor de Bogotá, se trata de una construcción que implementa elementos arquitectónicos y de decoración cercanos al renacimiento francés, según el diseño del arquitecto y escritor Gastón Lelarge. El edificio heredó el espacio ocupado por las antiguas Galerías de Arrubla, que fueron convertidas en cenizas debido a un incendio en 1900. La construcción actual se decidió en 1902, realizada por Julián Lombana, concejal de la ciudad.



EJE AMBIENTAL, CARRERA 3ª CON CALLE 19. Foto: Archivo ERU.

La Empresa de Renovación Urbana ya adquirió los 31 inmuebles entre la carrera tercera y el Eje Ambiental y las calles 19 y 20, donde estará ubicado el proyecto. De ese total, 18 inmuebles fueron adquiridos directamente a los propietarios. En el caso de los otros 13, los propietarios rechazaron las ofertas hechas por el Distrito, basadas en los avalúos comerciales realizados por la Lonja de Propiedad Raíz, por lo que se debió recurrir a la expropiación por vía administrativa.

Otros 3 lotes fueron cedidos por el Instituto de Desarrollo Urbano, y otros dos corresponden a espacio público.

En total, en la operación de compra de los terrenos se invirtieron cerca de 4.000 millones de pesos que ya fueron entregados, o están en proceso de entrega, a todos los propietarios.

Adicionalmente, desde febrero de 2006 hasta diciembre de 2007 se realizó un fuerte trabajo de gestión social para apoyar a los habitantes y propietarios de viviendas y negocios en su reubicación en otras zonas de la ciudad que beneficiaran sus actividades sociales y económicas. Este trabajo incluyó la consecución de nuevas viviendas, locales comerciales y trámite de subsidios.

Además, la ERU ha desembolsado 180 millones de pesos en reconocimientos económicos a los propietarios y arrendatarios como compensación por su retiro de la zona.

En total, durante los próximos cuatro años, la Secretaría de Hábitat y la Empresa de Renovación Urbana diseñarán proyectos en 50 hectáreas del centro de Bogotá, con una inversión superior a los 164.000 millones de pesos.



MAQUETA CENTRO CULTURAL ESPAÑOL PROYECTADA EN EL EJE AMBIENTAL, CARRERA 3ª CON CALLE 19. Foto: Archivo ERU.

En este momento se están dando los últimos detalles a los diseños exteriores e interiores del Centro Cultural, que estarán listos a finales de junio. Al mismo tiempo, la AECI y la ERU analizan las firmas que participarán en la construcción de la obra. La administración distrital y el gobierno español esperan que en octubre de este año comiencen las obras para que en el primer semestre de 2010 Bogotá disfrute de otro centro cultural de primer nivel.

En las áreas restantes de la manzana, la Secretaría de Hábitat coordina los estudios para la construcción de un complejo residencia y de comercio.

En total, durante los próximos cuatro años, la Secretaría de Hábitat y la Empresa de Renovación Urbana diseñarán proyectos en 50 hectáreas del centro de Bogotá, con una inversión superior a los 164.000 millones de pesos.

Simultáneamente se desarrollarán planes parciales de renovación, en áreas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, del norte y occidente de la ciudad, con el objetivo de crear nuevas áreas de oportunidad para desarrollar actuaciones urbanas que creen nuevas cadenas productivas y áreas de vivienda para Bogotá. ■

JORGE MAHECHA

Comunicador social y periodista de la Universidad Externado de Colombia, con especialización en comunicación organizacional. Actualmente es asesor de comunicaciones de la Empresa de Renovación urbana.