



Regímenes urbanos en el centro de Bogotá (2008 – 2021). Un análisis desde la reestructuración residencial

Urban regimes in downtown Bogota (2008 - 2021). An analysis from residential structuring and restructuring

Historial del Artículo

Recibido:

12 de septiembre de 2022

Revisado:

20 de octubre de 2022

Aceptado:

24 de noviembre de 2022

Juan Camilo Álvarez Naranjo^a

^a Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile. Correo: jcalvarez2@uc.cl
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5754-0396>

Palabras clave

Centralidad, reestructuración, regímenes urbanos, vivienda

RESUMEN

Existen caracterizaciones del proceso geohistórico de la producción de espacio urbano limitadas por la importación de conceptos acríticos como lo son los regímenes políticos del fordismo y postfordismo (Beuf, 2016; Harvey, 1989). El presente trabajo tiene por fin explorar la categoría de regímenes urbanos en la estructuración y reestructuración residencial del centro de Bogotá. Para ello, la indagación se centrará en el Decreto 492 de 2007 el cual adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, Plan Zonal del Centro de Bogotá, la cual instala una agenda de recomposición socioespacial en el centro y se entiende como un espacio de estructuración constante. A partir de una metodología de trabajo mixta, el estudio busca la composición de los regímenes urbanos del desarrollismo y el período neoliberal periférico en las áreas centrales. Finalmente, se concluye que la reestructuración en el marco del régimen neoliberal periférico intensificó la producción de nuevas áreas residenciales, sin embargo, tras diez años de su ejecución en el centro, no ha logrado resolver problemas como la habitabilidad de esta zona.

Keywords

Centrality, housing, restructuring, urban regimes

ABSTRACT

There are characterizations of the geohistorical process of urban space production limited by the importation of uncritical concepts such as the political regimes of Fordism and post-Fordism (Beuf, 2016; Harvey, 1989). This paper aims to explore the category of urban regimes in the residential structuring and restructuring of downtown Bogotá. To this end, the inquiry will focus on Decree 492 of 2007, which adopts the Strategic Operation of Downtown Bogota, Zonal Plan of Downtown Bogota, which installs an agenda of socio-spatial recompositing in the center and is understood as a space of constant structuring. Based on a mixed working methodology, the study seeks the composition of the urban regimes of developmentalism and the peripheral neoliberal period in the central areas. Finally, it is concluded that the restructuring within the framework of the peripheral neoliberal regime has been intense in the construction of new residential areas. However, after ten years of its implementation in the center, it has not been able to solve problems such as the habitability of this area.

Introducción

Jaramillo (1986) identificó que Bogotá como aglomeración urbana sufría un proceso de transformación de la estructura de distribución socioespacial, particularmente en el centro de esta. Sin embargo, para el autor, la interpretación de dicho proceso aún no era lo suficientemente clara y, por lo tanto, en aquel momento, a partir de la fuerza argumentativa de su análisis sobre la economía política dicho espacio, se atrevió a vaticinar *destino del centro de Bogotá*.

Para su análisis, Jaramillo (1986) establece al menos cuatro aspectos que van a comprender la geohistoria del centro de Bogotá y su marco de estructuración y de reestructuración con respecto al modelo socioespacial de esta área. El primero tiene que ver con un entendimiento del centro como un modelo tradicional de partición socioespacial. Así, entonces, comprende que desde mediados del siglo XX la ciudad abandona su condición centralizada, con un único núcleo y rodeado por un cinturón periférico. Ello produjo una espacialidad jerarquizada, donde el norte se expande a través de la producción espacial continua, así mismo, esta localización se desarrolla en torno a un cono de alta renta, con una estructura física de baja densidad y viviendas unifamiliares; mientras tanto, el sur y el oriente, se establecen como localización de los barrios populares, el cual se estableció principalmente a través de terrenos de propiedad ilegal de tierra que posteriormente fueron legalizados¹.

El segundo aspecto tiene que ver con el encuentro del límite a la suburbanización extensiva, de acuerdo con el autor, producto de la consolidación de las relaciones propiamente capitalistas en la producción de espacio construido. Con ello se manifestó una producción espacial racional², que desplazó a los antiguos ‘urbanizadores’, y el capital se concentró en una real industria de la construcción.

Un tercer aspecto que caracteriza Jaramillo (1986) es el deterioro físico, económico y funcional del centro. Esto es explicado a través de un vaciamiento del centro al ser desplazado de todas aquellas actividades que valorizaban su área.

Finalmente, y como respuesta a esa *muerte social del centro*, se concluye que existe una percepción técnica de ese deterioro, el cual ha sido construido a través de una necesidad clara de reestructuración de los valores absolutos, con el fin de restablecer las actividades económicas, políticas y funcionales que le devuelvan a este espacio el lugar privilegiado que le corresponde. No obstante, Jaramillo (1986) comprende que, si bien el centro de Bogotá ha perdido parte de su preeminencia relativa en las actividades anteriormente señaladas, esto se debe a los desplazamientos de las actividades, entre ellas las habitacionales, y al reacomodo de núcleos secundarios y terciarios del entramado urbano.

En esa misma línea, Montoya (2014) y Beuf (2016) observan la reestructuración del proceso geohistórico del centro de Bogotá, admitiendo una crisis de la planificación racional moderna –caracterizada por Jaramillo (1986)– y la introducción de un modelo –político– de planificación urbana en la ciudad que está orientado a una organización comunicacional, fragmentada, globalizada y con un interés especial en construir una nueva morfología urbana a través de la liberalización del mercado del suelo.

Para Montoya (2014), el modelo que conduce a esta nueva reestructuración se plantea a partir del Acuerdo Estratégico para Bogotá 2000 y el Plan de Ordenamiento Territorial –de ese mismo año–, donde se señala el paso de una forma de construcción no solo desde la producción espacial de ambientes construidos, sino reafirmando una acción comunicativa que vincule la cualificación estética y moral, reivindicativo de la justicia social en la ciudad, pero con una orientación que se dé más allá de las disputas materiales, y que esté colocada en el seno de la estructura cultural.

Beuf (2016), al analizar dicha reestructuración, entiende que la política urbana para el centro asume una nueva producción de centralidad que se disputa entre la competitividad urbana y la inclusión social. Con esto, comprende que el proyecto del centro está inscrito en una conformación territorial que se sujeta a una escala nacional e internacional. La primera escala se verá gestionada desde la valoración

¹ Si bien es cierto la lectura de Jaramillo (1986) no hace una referencia clara hacia el occidente, de acuerdo con Beuf (2016), Montoya (2018), Álvarez (2017), entre otros, en este sector se produce a partir de la creación de suburbios residenciales para la clase media aspiracional, en donde se juegan los patrones de producción de vivienda multifamiliar, por medio de conjuntos residenciales cerrados y con una infraestructura para el consumo y transporte para autos, un ejemplo fundacional, es Ciudad Salitre. Así mismo, algunas sendas, como la de la Calle 26 y la Carrera 50 las cuales trasladan la administración pública estatal a estas localizaciones, dando paso a proyectos como el Centro Administrativo Nacional CAN y Centro Administrativo Distrital CAD.

² Producto entre otros, de la instalación de una “[...] conciencia más clara sobre la planeación de los destinos urbanos, lo que determina un esfuerzo sistemático y regulado para actuar sobre el diseño de la ciudad” (Cardeño, 2007, p. 44), lo que determina la creación del Departamento de Urbanismo por medio del Acuerdo 28 de 1933, así como la contratación del arquitecto Karl Brunner como director, quien promovió y propuso el primer Plan Maestro del Centro de Bogotá.

–política, económica e ideológica– del centro como uno de características *históricas*, donde se reconstruye el ideario de nación a través de la cultura e historia del espacio urbano; y el segundo, a través de un centro *internacional* que concentra el poder económico y las actividades comerciales internacionales.

Si bien es cierto, estas investigaciones asimilan distintas fases geohistóricas de la producción de espacio en el centro de Bogotá, a través de procesos cíclicos de estructuración y reestructuración de la política urbana y la planeación para dicha área, lo cierto es que se identifican desde lo que Alzate (2019) denuncia como importaciones acriticas de nociones como desarrollismo fordista y posfordista. Con lo cual, cabe preguntar ¿cómo analizar desde la reestructuración la producción geohistórica del área residencial en el centro de Bogotá que contribuya al debate crítico sobre el espacio urbano latinoamericano?

Así entonces, el objetivo del presente trabajo es explorar la categoría de régimen urbano como una herramienta de análisis para la geohistoria de la última reestructuración del espacio urbano en el centro de Bogotá. Por lo tanto, el Decreto 492 de Operación Estratégica del Centro Plan Zonal del Centro de Bogotá (PZCB) del 2007 es fundacional del fenómeno y permite a establecer una nueva reestructuración de la política y la planeación urbana en esta área.

Por ello se hace necesario exponer el fondo conceptual de la estructuración y la reestructuración urbana desarrollada por la teoría social y geografía crítica latinoamericana. En segundo término, identificar la reestructuración residencial del régimen urbano neoliberal periférico y su aplicación al caso del Plan Zonal del Centro de Bogotá, posteriormente, comprender el proceso geohistórico del centro a través de transformaciones residenciales en la producción espacial del centro de Bogotá y finalmente, ofrecer al lector algunas conclusiones, las cuales aportan a la comprensión del fenómeno a partir de una economía política del espacio geográfico y sus formas habitacionales resultantes.

La estructuración y reestructuración: mirada a través de los regímenes urbanos

En la teoría social contemporánea, la estructuración y la reestructuración se analiza a partir de la radicalización del proceso de modernidad (Andrade, 2015). Uno de los primeros en comprender esta lógica fue Giddens (1995), quien ha desarrollado una teoría de la estructuración sobre la formulación de una idea en la que el ser humano es un ser social históricamente conformado.

Esta conceptualización ofrece como síntesis el análisis –de acuerdo con Andrade (2015)–, de la relación múltiple que existe entre relaciones y acciones humanas, las cuales, las tradiciones sociológicas habían asumido únicamente a través de dualismos como lo son, por ejemplo, las relaciones entre individuo y la sociedad, el subjetivismo y el objetivismo, la sociedad y la naturaleza, etc.

Sin embargo, Giddens (1995) afirma que aquella respuesta dualista no es más que una contestación a las distintas interacciones humanas que reconocen básicamente en tres escenarios: la acción humana, que son aquellas competencias que tienen los individuos para realizar actividades e influir en el comportamiento de los demás, lo que trabaja con un fuerte acervo en las relaciones de poder; las estructuras, que son los sistemas sociales que validan o afirman ese sistema de acciones; y la estructuración, que es, finalmente, la que consolida estructuras y agentes.

Para los estudios sobre el espacio quien ha ofrecido un análisis fundamental es Lefebvre (1971), ya que este afirma que en el:

[...] devenir hay estructuras que se constituyen: después el futuro las disuelve gradualmente o destruye bruscamente. Pero la disolución o la ruptura de los equilibrios momentáneos, la desestructuración no viene después de la constitución de las estructuras. En el seno de los equilibrios, en el corazón de las estructuras es donde éstas actúan; desde el comienzo las fuerzas que las disolverán o las romperán producirán la desestructuración. (Lefebvre, 1971, p. 162)

Según esto, y articulando ambas lógicas, tanto Lefebvre (1971), como Giddens (1995), no se detienen únicamente en las compartimentaciones de las nociones de forma, función, estructura, agente y acción humana, sino que comprenden un movimiento para conseguir el análisis de un todo. Es decir, estas categorías, que van moviéndose –y para Lefebvre (1971) principalmente– de manera dialéctica, son importantes para percibir la realidad de la diversidad y la coexistencia de tiempos históricos, pero por ningún motivo pueden ser separadas.

Por lo tanto, la estructuración y reestructuración implican un movimiento no solo de orden social y temporal –como señala Giddens (1995)–, sino también espacial (Lefebvre, 1971). Esta consideración debe tenerse en cuenta toda vez que el movimiento de la estructuración y reestructuración histórica de orden dialéctico se localiza en el espacio y se desplaza en él, lo que va formando una producción de las formas, funciones y estructuras sociales y espaciales. Sin

embargo, para Lencioni (2015), no necesariamente toda estructuración y reestructuración social tienen un efecto directo en una de tipo espacial.

Esto se produce principalmente porque existen maneras diferenciadas de actuación que no se acumulan en la producción de espacio, aún a pesar de que sí se generan en una producción social. Un claro ejemplo, de acuerdo con la autora, puede ser el cambio de un régimen de trabajo precapitalista a uno esencialmente capitalista, donde el trabajador vende su fuerza de trabajo ya no por un número de mercancías producidas, sino por salario a través de horas trabajadas.

Si bien hay allí una reestructuración en la relación social entre el capital y el trabajo, lo que significa un aumento en la rentabilidad para el capital, no necesariamente esta se ajusta con una expansión del negocio a través de la producción de capitales fijos (Harvey, 2005, 2007) o la búsqueda de nuevas localizaciones. Es por ello, que tanto para Lencioni (2015) como Santana et al. (2021) que el sentido de la estructuración y reestructuración espacial se deben situar para su análisis en la comprensión de relaciones y condiciones específicas, localizadas en espacios determinados y observados a partir de la lógica de producción propia.

Ahora bien, en el espacio urbano, Soja (2008) comprende que, desde las crisis urbanas de la década de los sesenta, en casi todas las regiones metropolitanas se han experimentado transformaciones a partir de desarrollos amplios en la economía mundo dando como fruto un proceso de reestructuración urbana³. Para el autor, los estudios urbanos establecido que la reestructuración urbana es una realidad. Sin embargo, las formas en las cuales se han conceptualizado se encuentran en constante debate puesto que, existen tradiciones que establecen distintos tipos de análisis sobre el proceso.

No obstante a ello, en lo que refiere al proceso de reestructuración urbana sostenido desde la década de los 60 a los 90 –al menos en el norte global y algunas ciudades de los países en desarrollo– Soja (2008) comprende que existe, desde el rompimiento con la metrópolis industrial moderna, hacia el modelo *posmetrópolis*, al menos dos elementos esenciales para buena parte de la literatura que conceptualiza la reestructuración.

En primer término, una crisis del sistema económico que se interpuso al crecimiento económico de los países industriales durante el período entre guerras y la guerra de Vietnam, el que condujo a un proceso de *reestructuración generado por crisis* “cuyas consecuencias serían percibidas en todas las escalas de la vida humana, desde la global hasta la local, marcando otro punto de inflexión en la geohistoria del capitalismo industrial-urbano” (Soja, 2008, p. 150).

Y, en segundo término, y producto de una transformación de la economía política del espacio urbano, una nueva gestión urbana que surgía de las coaliciones políticas duraderas, con manifiestos públicos, acompañadas por algunas funciones y tareas del aparato estatal, particularmente en la esfera de gobiernos locales (Bassols, 2021; De Mattos, 2012; Soja 2008). A este último criterio en el análisis de la reestructuración, se le conoce como *régimen urbano*. A continuación, exploraremos esa línea conceptual.

Regímenes urbanos: una herramienta para el análisis de la economía política de la producción del espacio urbano

Siguiendo con esa línea argumentativa en torno a la búsqueda de esas relaciones espaciales y condiciones específicas para el análisis de las distintas fases geohistóricas presentes en la periodización urbana colombiana –y especialmente bogotana–, se expondrá el concepto de régimen urbano como noción sintética que permite una visión crítica de los procesos de estructuración y reestructuración.

De acuerdo con Bassols (2021), a finales de los años 80 existe una preocupación por la relación del análisis urbano por un enfoque que relacionara la ciudad, el gobierno y el poder. Esta relación, teniendo en cuenta el análisis de Porras (2021), en la perspectiva del régimen urbano introdujo elementos conceptuales que no solo analizan las interdependencias entre actores gubernamentales e informales para el gobierno de la ciudad, sino que también establecen las correlaciones entre recursos y decisiones, estructuras y agencias y explican la formación y mantenimiento de agendas urbanas impulsadas a través de coaliciones más o menos duraderas.

La primera autora en introducir esta teoría en Estados Unidos fue Stone (1989), la cual insertó el debate de la teoría del régimen urbano con el fin de abordar la ciudad desde las

³ No obstante a ello, el autor afirma que a lo largo de la historia de la ciudad y en la era urbana, han existido constantes procesos de reestructuración, que van desde la ciudad antigua, hasta una cuarta revolución urbana que es la que se sucede después de la crisis en la reestructuración de la metrópolis.

ciencias sociales. En su obra, Stone (1989) comprende las condiciones en las cuales se generan esas coaliciones políticas, que son acompañados de manifiestos públicos y funciones o tareas del aparato estatal, particularmente en la escala de gobierno local (Bassols, 2021).

De acuerdo con Bassols (2021), Porras (2021) y Díaz (2010), la esta teoría animó buena parte de la teoría urbana en su proceso de gestión del capitalismo a finales del siglo XX, principalmente porque estableció, de acuerdo con Stone (1989), una coordinación entre los intereses de las agencias privadas y el aparato público al menos tres elementos: a) un marco normativo que soporte decisiones de coordinación; b) una cooperación entre diversos participantes; y c) una agenda para llevar a cabo proyectos de gran envergadura.

En ese sentido se valora un desarrollo de la ciudad sobre la base de un principio que compromete distintos elementos de la vida y la gestión urbana –comunitaria– en virtud del aparato institucional con el fin de lograr acuerdos que posibilitan una *producción social del poder* (Stone, 1989). Esta producción contiene cuatro tipologías básicas de regímenes urbanos que caracteriza Stone (1989 citando a Bassols, 2021): la del desarrollo, progresista, radical y conservador.

- En su expresión urbana y regional, el régimen del desarrollo está anclado a un *poder sistémico* que brinda la comunidad de negocios locales o grupos empresariales anclados regionalmente, ello quiere decir, que la élite empresarial dominio el escenario local y la cooperación con otros grupos se produce por demandas de grupos emergentes con base urbana.
- El régimen progresista se sitúa en una agenda más allá de la expansión económica, de esto se derivan preocupaciones de los gobiernos y comunidades en temas como la protección ambiental, los derechos civiles y libertades individuales y colectivas, gatillando acciones que elaboran en comunidad proyectos alternativos de vivienda, políticas sociales orientadas a la lucha contra la segregación y la desigualdad, etc.
- El régimen urbano radical incrementa una movilización más amplia de la sociedad urbana de masas, orienta su apoyo ciudadano bajo los principios de equidad social, acceso a empleo, apoyo a los sectores vulnerables, etc. El proyecto es fuertemente crítico de las políticas económicas, sociales y culturales de orden *regresivo*, como lo es el modelo neoliberal.
- Y finalmente, la última tipología, es el régimen conservador, la cual hace que la gobernanza urbana se gestione principalmente bajo la estructura burocrática e institucional.

Ahora bien, Bassols (2006, 2021) afirma que la obra de Stone (1989) ha sufrido críticas que han fortalecido la propuesta teórico-metodológica de su obra ya que han nutrido el debate acerca de las cooperaciones público-privada de las grandes ciudades en el norte global. En ese sentido John (2001) ha observado el papel de esta teoría como uno que reinventa la política local. Así mismo, Rast (2015) ha valorado una crítica donde pone en el centro el carácter localista y lo lleva hacia un giro a la región, poniendo especial interés a los procesos de negociación-cooperación.

Sin embargo, existen otras críticas como la de Jones-Correa & Wong (2015), donde se afirma que el régimen urbano tiene un carácter elitista sobre el poder, puesto que solo moviliza a recursos a grupos de poder para llevar adelante sus agendas. Así mismo, esta postura apuesta a que el concepto, si bien es valioso, no es capaz de, como está planteado, movilizar la diversidad de actores están en la política local.

De acuerdo con Alzate (2019) y Bassols (2021), existe otra crítica en un sentido más radical, es que el concepto de regímenes urbanos deviene de la teoría de la regulación, el que tiene por fin caracterizar los modos de producción capitalista a partir de fases de estabilidad, en la cual, las relaciones sociales se sustentan bajo un modo particular de desarrollar regímenes de acumulación, modos de regulación e incluso contradicciones propias del capitalismo.

Para Alzate (2019) y de acuerdo con Peet & Hardwick (2009, citado por Alzate, 2019), la teoría de la regulación considera que estos estadios del modelo de regulación capitalista se comprenden a partir de los regímenes de acumulación y de los modos de regulación. En el primero se hace referencia al “[...] conjunto de relaciones sociales de producción y tipos de medios de producción, mientras que la segunda a las relaciones políticas, sociales e ideológicas que le dan sustento y coherencia momentánea al primero” (Alzate, 2019, p. 205).

Para la autora, sin embargo, existe una profundidad poco abordada en torno a la espacialidad, con la que se pueden observar y potenciar los análisis en los regímenes de acumulación y los modos de regulación. Estos tendrían sentido en el marco de los regímenes urbanos a partir de una crítica desde la economía política del espacio a la gobernanza trazada por las coaliciones público privadas y los mecanismos que cooperación que se desarrollan, si se tiene en cuenta los estadios de regulación del capital.

El primero a partir de una reconceptualización de la teoría de la regulación hacia los “regímenes políticos” que son explicados a partir de mecanismos políticos-económicos de poder, que son ejercidos por las instituciones gubernamentales para transitar la mudanza económica y social a una formación social de orden capitalista (Peet, 2012). Esto se observa con regímenes políticos como la *Democracia Keynesiana* (1945-1973) que como se advirtió, corresponden al enfoque desarrollista, y la *Democracia Neoliberal* (1980-presente) que corresponde al tiempo *globalizador* (Harvey, 1990; Soja, 2008).

El segundo se refiere a la adaptación desde la figura de Estado hacia regímenes de producción urbana, donde se pone en virtud el conjunto de mecanismos políticos y económicos desarrollados por las instituciones gubernamentales para generar cambios y continuidades en las distintas prácticas de control, organización, producción y reproducción del espacio urbano (Alzate, 2019; Soja, 2008).

Alzate (2019) afirma que los regímenes urbanos permiten dar cuenta de una geohistoria urbana colombiana, si se tiene en cuenta que, a partir de combinaciones y tipologías, se establecen características que se analizan a partir de la planeación urbana, políticas sectoriales, marcos jurídicos técnicos, políticas de gestión, financiación y regulación de escala regional, nacional e internacional.

Para ello, establece un nuevo marco de características que ha derivado en al menos cuatro tipologías de regímenes urbanos distintas a la de Stone (1989) y que tiene concordancia con la teoría de la regulación: el primero, un *fordista-keynesiano* basado en un pacto de capital-trabajo, que se cierra mediante una planificación gerencial; un segundo, que se despliega a partir de un urbanismo que busca insertar a las ciudades en un mercado global de producción especulativa e inversión selectiva con flujos globales en la matriz de inversión de capital, este sería un *régimen urbano posfordista*.

El tercero y el cuarto son, de acuerdo con Alzate (2019), especiales de América Latina. El *régimen urbano desarrollista* que se basó en el desarrollo estatal de una modernización urbanizadora con la cual se promocionó y subsidiaron capitales fijos, se crearon industrias nacionales –bajo el modelo de sustitución de importaciones– y se impulsó el abaratamiento de costos en la reproducción de fuerza de trabajo. Y el siguiente reestructuró un *régimen urbano neoliberal periférico*, el cual se basa en la mercantilización progresiva de todos los ámbitos de la vida urbana.

Con respecto a este último, Pereira e Hidalgo (2008), así como Hidalgo et al. (2016), establecen dentro de sus reflexiones que la reestructuración en su dimensión urbana y territorial en América Latina encuentra referencias en torno a las formas actuales de producción inmobiliaria, las cuales alteran la relación entre lo público y lo privado, de manera diferenciada a como lo establecía la propuesta teórico-metodológica de Stone (1989) y ha influido en los cambios de las aglomeraciones urbanas latinoamericanas.

Con ello, se observa una intensificación de la ciudad privada, que catapulta la acción de los emprendimientos inmobiliarios y genera una intensificación de procesos como el de la exclusión, la segregación y la violencia, los cuales tienen patrones espaciales justamente en concordancia con el tipo de producción social de espacio diseñada para ella. Por lo mismo, la centralidad se vuelve un espacio de estructuración constante, ya que hay una búsqueda persistente en mejorar las rentabilidades con un retorno más veloz (De Mattos, 2012).

Finalmente, y como se observará en el análisis, la reestructuración obedece a procesos espaciales diferenciales que son examinados desde el régimen urbano neoliberal periférico en Bogotá propuesto por Alzate (2019), con lo cual esta apuesta exploratoria nos permite ofrecer una caracterización de una geohistoria de las áreas centrales, las cuales cuentan con un tratamiento especial en el entramado metropolitano.

Entre ellos, los de principal enfoque para este trabajo estarán el análisis de las relaciones gubernamentales a partir de los esquemas de cooperación territorial, examinados desde la normativa nacional, regional, metropolitana y de escala central; la reestructuración en la gestión urbana tendiente a organizarse bajo alianzas público-privadas; y la más importante, la reestructuración de la economía de escala central para la producción de vivienda subsidiada –macroproyectos– que buscan dar soluciones orientadas al mercado para problemas del déficit cualitativo, ocasionados por estrategias para reducir el cuantitativo (Alzate, 2019).

Metodología

Definición del área de estudio

Antes de adentrarnos en los tipos de análisis, de acuerdo con los objetivos de la indagación, nos centraremos en el área de estudio y su temporalidad. Para ello es necesario adherir al espacio estipulado en el Decreto 492 del 2007 el cual define el Plan Zonal del Centro de Bogotá (Figura 1) y que, de acuerdo con Beuf (2016) y Álvarez (2020), se

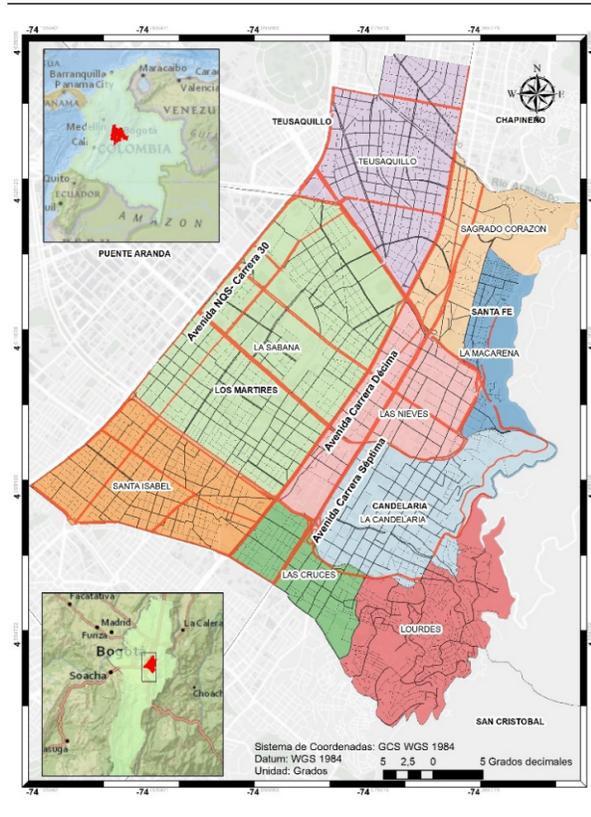


Figura 1. Localización Plan Zonal Centro de Bogotá (PZCB).
Fuente: elaboración propia con base en IDECA (2021).

fija a partir de una producción de centralidad en la que se construyen modelos urbanísticos en la geohistoria social del centro y se especializan áreas de acuerdo con referentes ideológicos y modelos territoriales que se suceden en las normativas y planes estratégicos a lo largo del tiempo.

Es decir, el centro de Bogotá, además de ser un espacio físico en donde se desarrolla buena parte de las actividades productivas, de prestaciones de servicios y actividades que generan la aglomeración de la vida urbana; también se define desde su contenido social. Así entonces, “[...] el centro es una parte de la ciudad delimitada espacialmente (por ejemplo, situada en la confluencia de un esquema radial de vías de comunicación) que desempeña una función a la vez *integradora* y *simbólica*” (Castells, 1986, p. 263).

Por lo tanto, el centro como espacio concebido –de acuerdo con la estructura lefebvriana– dentro del Plan Zonal del Centro de Bogotá, se define a partir de un modelo de ciudad, el cual, se ajusta al régimen urbano de producción

neoliberal periférica de espacio geográfico. Así las cosas, el decreto ajusta su espacialidad a:

[...] el centro de la ciudad será un espacio ambiental, histórico, cultural, turístico, residencial, económico, administrativo, comercial y de servicios, con un alto nivel de competitividad, vocación al liderazgo estratégico, y referente cultural de la región. Este escenario se logrará mediante objetivos, estrategias, programas y proyectos que garanticen el mejoramiento de la competitividad económica, la inclusión e integración social y el respeto y promoción de la cultura y el medio ambiente. (Secretaría Distrital de Planeación, 2007, p. 75)

De acuerdo con Beuf (2016), la producción concebida del centro en un modelo de continuidad implica la renovación y la creación de planes estratégicos en dos centralidades construidas, el centro histórico –el cual contiene los valores turísticos, culturales e identitarios de la ciudad–, y el centro económico –el cual se enmarca en la producción del centro internacional y la extensión hacia la UPZ Las Nieves–.

Sin embargo, en los criterios de ordenamiento, además de las características morfológicas y funcionales de la estructura urbana se planifican en cuatro categorías: patrimonio, vivienda, servicios y comercio (art. 33). En ese sentido existe un interés en promover el desarrollo de programas de vivienda nueva o de rehabilitación, con énfasis en vivienda de interés social; así mismo, generar procesos de mejoramiento de vivienda, que apoyen el concepto de vivienda productiva⁴, aprovechando el sentido que tiene la zona y finalmente detener el desplazamiento.

Aspectos metodológicos

Con el fin de establecer los requerimientos metodológicos de la presente indagación, esta se centrará en lo que Páramo & Otálvaro (2006) denominan un *método alternativo de investigación* mixto. En este,

[...] es importante reconocer que las técnicas, tanto cualitativas como cuantitativas, pueden usarse juntamente con el argumento que el uso combinado de técnicas de recolección y análisis de información aumenta su validez, concepto no exclusivo de la investigación tradicional, y contribuye además a la solución de problemas, cuando se trata de investigación orientada a la transformación de la realidad. (p. 4)

⁴ De acuerdo con el Decreto, así como el Plan de Acción de Vivienda, la vivienda productiva es un desarrollo arquitectónico individual o colectivo, que incluye ambientes y espacios que pueden ser aprovechados económicamente, principalmente mediante el mercado de arriendo.

Tabla 1
Tabla de criterios metodológicos

Objetivo general			
<i>Explorar</i> la categoría de régimen urbano como una herramienta de análisis para la geohistoria de la última reestructuración del espacio urbano en el centro de Bogotá.			
Objetivos específicos	Técnicas	Instrumentos	Análisis
Identificar la estructura analítica del régimen urbano y su aplicación residencial al caso del Plan Zonal del Centro de Bogotá.	Revisión Documental: Decretos y Acuerdos <ul style="list-style-type: none"> • Distritales de Renovación Urbana en la Zona. • Recolección de información geoespacial. 	Base de Datos de la Secretaría de Planeación Base de datos de la Secretaría de Hábitat; DANE; IDECA; Proyecto con subsidios de vivienda otorgados Secretaría Distrital de Hábitat, 2021.	Análisis matricial a través de la información recolectada.
Comprender el proceso geohistórico del centro a través de transformaciones en la producción residencial del centro de Bogotá.	Revisión Documental; Recolección de información Geoespacial.	Sinupot Bogotá; Datos Abiertos Secretaría de Hábitat.	Análisis estadístico de datos descriptivos.

Fuente: elaboración propia.

En ese sentido, se usarán técnicas cualitativas en el análisis de fuentes bibliográficas, como los documentos de soporte técnico, Decretos Distritales y planes urbanos, particularmente el Decreto 492 con el fin de establecer la política y normativa, así como los objetivos que se trazan dichos planes en torno a la producción de áreas residenciales en el centro de Bogotá.

Así mismo, se analizarán algunos datos que permitan establecer y categorizar la producción de proyectos residenciales y alianzas público privadas que financian y mantienen la infraestructura para la diversificación social y espacial de las zonas colectivas, todo ello a través de las bases de datos de la infraestructura de datos geoespaciales de Bogotá (IDECA), del Departamento Nacional de Estadística DANE y las secretarías de Hábitat y de Planeación Distrital (Tabla 1).

Resultados y discusión

Tipologías residenciales en el régimen urbano desarrollista para el centro de Bogotá

Teniendo en cuenta a Alzate (2019), los procesos de estructuración y reestructuración en torno del mercado de la vivienda y el suelo en el régimen desarrollista se caracterizan por la creación de bancos hipotecarios, sumado al Estado como centralizador de las funciones de construcción y gestión inmobiliaria, todo ello con el fin

de ampliar la escasa cobertura de vivienda, a partir de políticas contra cíclicas que crearan un empleo y demanda interna; así mismo, programas de vivienda social financiados mediante fondos estatales (Alzate, 2019; Cuervo & Jaramillo, 2010; De Mattos, 2012).

En ese sentido, una tipología residencial importante generada en el Centro de Bogotá fue el Plan de Renovación Urbana Parque Central Bavaria (Imagen 1). Este proyecto, de acuerdo con Jiménez (2007), se centra en la revaloración de un contexto urbano que pretendía consolidar al Centro Internacional de Bogotá, y por lo tanto su origen se remonta a 1953. En ese momento, la ciudad tenía un crecimiento y proliferación de actividades de alta jerarquía, es decir, comercio internacional, prestación de servicios financieros, corredores de información, etc., lo que hacía necesario nuevos requerimientos por espacios especializados de carácter central.

En el año 1986, se lanza el Plan de Recuperación de Centro de Bogotá, el cual tiene como objetivo, la adopción de políticas básicas para el fortalecimiento de la actividad residencial, así como la aceptación de acciones desarrolladas en la recuperación del espacio público (Jiménez, 2007). En ese sentido, el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) y el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo, junto con la Alcaldía Distrital y las empresas privadas crearon el proyecto⁵.

⁵ Jiménez (2007) destaca la Nacional Fiduciaria, la empresa de Cervecería Bavaria S.A. —quien había participado en el montaje del desarrollo urbano en el régimen desarrollista a través de la *higienización* de las Zonas Populares del Centro a propósito de la ubicación de la Industria Cervecera en

En el marco de la estructura residencial, y al ser el proyecto concebido como un complejo urbanístico y arquitectónico de actividad múltiple en el cual se desarrollan actividades comerciales, de servicios y con un alto valor estético en el paisaje urbano, provocó que la activación de vivienda para estratos altos en el Centro de Bogotá se produjera como contraofensiva al desplazamiento de este sector social a los conos de alta renta del norte (Imagen 1).

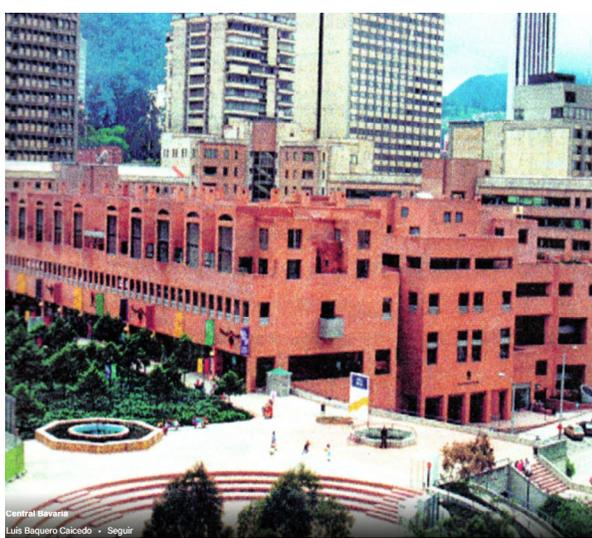


Imagen 1. Proyecto de renovación urbana Parque Central Bavaria. Fuente: Samper & Baquero (s/f).



Imagen 2. Renovación Urbana Nueva Santa Fe. Fuente: DAR_CONS diseño I evolución (s/f).

El área de vivienda desarrollada de acuerdo con Samper & Baquero (s/f) está concentrada al Edificio Parque Central Bavaria, donde existe una cantidad de 28 apartamentos, que comparte con 73 ocupaciones comerciales y 62 oficinas en los primeros niveles. La tipología de vivienda para esta zona sigue algunos criterios de composición y forma asumidos desde la estructuración hacia espacios abiertos con miras al parque longitudinal, jardín –o cuidado vegetal urbano–, paso peatonal privado y conexión a distintos módulos.

Esto se enmarca en lo mencionado por Alzate (2019), donde el proceso de estructuración en el régimen urbano desarrollista tiene por finalidad instalar los cambios estilísticos y la introducción de la densificación para las clases medias y altas, así como también la promoción estatal de vivienda, y además un desdoblamiento del centro histórico entre áreas protegidas para la conservación paisajística y las áreas de negocios emergentes. No obstante, en el centro de Bogotá, otro factor importante, fue responder rápidamente al proceso de desplazamiento de esta área como espacio residencial.

Un ejemplo de dicha preocupación es la apuesta del Banco Central Hipotecario en llevar una apuesta tipológica residencial multifamiliar por medio de otro Plan de Renovación Urbana, en este caso el proyecto Nueva Santa Fe (Imagen 2). En este proyecto, de acuerdo con Montoya (2004), se crea un nuevo paradigma en la respuesta tipológica de la generación de edificios y apartamentos a partir de la unión de una propuesta de producción residencial multifamiliar, y a la vez, un impulso por iniciativas de espacios públicos.

Este escenario de la apuesta del régimen desarrollista de áreas residenciales está enmarcado en la estrategia de producción de espacios construidos donde con la creación de mecanismos como las corporaciones de ahorro y vivienda, se lograban canalizar los ahorros privados hacia el Banco Central Hipotecario, con el fin de competir con la banca comercial (Cuervo & Jaramillo, 2010; De Mattos, 2012; Santana, 2018). Esto, de acuerdo con Ballen (2009) así como también por Cuervo & Jaramillo (2010), condujo a que la especulación en la construcción colectiva de vivienda, experimentaran un aumento en el volumen de creación de espacios residenciales y donde se produjeron proyectos de enorme cuantía, no solo en Bogotá, sino en toda Colombia⁶.

los asentamientos donde anteriormente se producía “chicha de maíz”, generando una campaña de insalubridad de esa bebida–, y Ospinas & Cía S.A., bajo la dirección del urbanista Fernando Jiménez.

⁶ Teniendo en cuenta a Montoya (2004), proyectos como Niza en el noroccidente de Bogotá, Ciudad Tunal primera etapa, al sur de la capital de la República y La nueva Villa del Aburrá en la ciudad de Medellín, fueron parte de este proceso, abarcando la generación de grandes sectores urbanos.

Sin embargo, su desarrollo fue desigual y diferencial, ya que, la producción estatal de vivienda multifamiliar social en Bogotá, como afirma Ballen (2009), solo tiene “[...] un pequeño auge cuantitativo con la realización de varios proyectos de alturas medias por diferentes entidades, entre ellos el proyecto de Ciudad Salitre realizado junto con inversión privada, el cual es reconocido por su planteamiento urbano, aunque dista de ser accesible para habitantes de bajos ingresos” (p. 109).

Esta es la principal razón por la cual, aunque por medio del Decreto 2489 de 1980, se generaron amplias libertades para re-densificar en zonas consolidadas la vivienda estatal en el Centro de Bogotá –a pesar de tener sectores disponibles para la creación de vivienda– no se logra de desarrollar de manera plena (Figura 2).

Con ello a la vista, y comprendiendo también el agotamiento y contradicción del régimen urbano desarrollista,

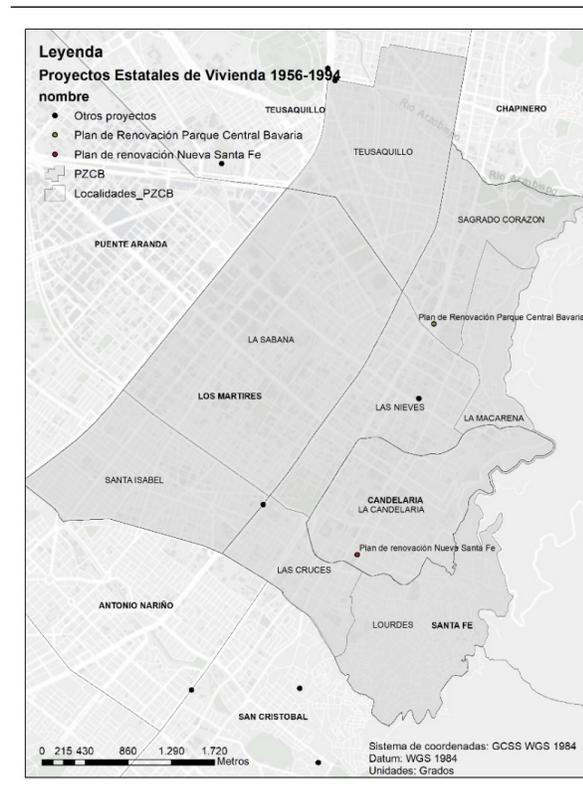


Figura 2. Proyectos Estatales de Vivienda realizados en el área del PZCB entre el período 1956- 1994. Fuente: elaboración propia con base en Ballen (2009).

empieza a asomarse el régimen urbano neoliberal periférico a partir de la instauración de la constitución política de 1991, la Ley 9 de 1989 –también conocida como Ley de Reforma Urbana– y la apertura de mercados a través de la implementación del sistema de subsidios como mecanismo estatal para el acceso a vivienda de la población de bajos ingresos.

Tipologías residenciales en el régimen urbano neoliberal periférico para el centro de Bogotá

La estructuración dinámica del centro de Bogotá se puede traducir en la implementación del Decreto 492 del 2007, también denominado Plan Zonal del Centro de Bogotá. Sin embargo y antes de ingresar a él, existen una serie de ajustes normativos que se producen en el ordenamiento normativo general del país y que es importante de situar.

Para el año de 1997, se implementa en Colombia la Ley 388 de Desarrollo Territorial la cual exige a los municipios la adopción de Planes de Ordenamiento Territorial (POT) para todas las ciudades del país, instaurando una nueva política de tierras, y también modificando el concepto de Vivienda de Interés Social desarrollado por la Ley 9 de 1989 (Álvarez, 2020; Ballen, 2009).

En ese sentido, Bogotá en el año 2000 y en concordancia con la demanda de la Ley 388 de 1997, adopta el Decreto 619, el cual tiene por objetivos la planeación del ordenamiento territorial del Distrito Capital en un horizonte de largo plazo, crea un modelo abierto de ordenamiento, vincula la planeación de Bogotá a un sistema de planeación regional, controla los procesos de expansión urbana periférica, avanza en un modelo de ciudad región diversificada con un centro especializado en servicios y desarrolla instrumentos de planeación, gestión urbanística y regulación del mercado del suelo para la región⁷.

En esa perspectiva, a partir del artículo 6, y con el fin de detener la conurbación y mantener un perímetro urbano consolidado, una política de manejo establecida es la promoción de planes parciales y planes zonales. Los primeros son instrumentos que se articulan a los objetivos del ordenamiento territorial, con el fin de concretar acciones en la gestión del suelo a partir de condiciones técnicas, jurídicas y económicas –financieras– que permitan la generación de soportes para nuevos usos urbanos o transformación de espacios existentes. Los segundos

⁷ Este Decreto posteriormente es revisado por el Decreto Distrital 469 del 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 del 2004. En este último se generan algunas modificaciones normativas, entre otras, los objetivos de la Estructura Ecológica Principal de la Ciudad, el sistema hídrico, la clasificación del sistema de áreas protegidas, y algunos manejos sobre las áreas de riesgo.

son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de las áreas, con criterios para armonizar los usos de suelo, así como juicios para la gestión de planes parciales en el marco de toda la estrategia de ordenamiento territorial (Decreto 469 del 2003).

Bajo este esquema de estructuración, se crea el Plan Zonal del Centro de Bogotá a través del Decreto 492 del 2007, el que tiene como objetivo un conjunto de actuaciones, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión e intervención económica, social y espacial que se desarrollan a propósito de consolidar la estrategia de ordenamiento establecida por el POT. Dentro de sus principios, al menos tres reestructuran de manera directa la gestión y creación de áreas residenciales, el primero *es un centro para vivir*, el cual garantiza la oferta habitacional a través de la recuperación y desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como la creación de zonas de renovación urbana. La segunda, *un centro conservado, renovado y consolidado*, el cual proyecta operaciones integrales y proyectos urbanísticos e inmobiliarios, y el tercero, *un centro competitivo*, el cual define esta área como un espacio atractivo para la inversión pública y privada, a través de condiciones normativas que estimulen la ejecución de proyectos y el establecimiento de distintas actividades (Secretaría Distrital de Planeación, 2007).

De acuerdo con Alzate (2019), la formación de estos mecanismos reguladores, gestión y financiamiento urbano, tiene un conato –o caja de resonancia– en la producción de espacio urbano en el régimen neoliberal periférico, que privilegia la vivienda, ya que ella contribuye a la valorización como instrumento de financiación de toda la demás estructura urbana, la cual transfiere los costos de urbanización a los propietarios del suelo, y a la vez, los hace partícipes de las mayores rentas a los promotores inmobiliarios y la estructura financiera que lo propicia.

Así entonces, podemos ver un aumento de proyectos urbanos residenciales que aprovechan los principios de competitividad, residencia –soportado en la necesidad del mantenimiento de la población y atraer nuevos habitantes– y renovación, en al menos tres criterios: vivienda social, vivienda social de renovación urbana y vivienda no social.

En la Figura 3, se puede observar el crecimiento de proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, con oferta disponible en áreas de preventa, construcción o terminados para el año 2022. Al prestar atención en el comportamiento espacial de las zonas de aglomeración de la mayoría de los proyectos, se evidencia que es hacia la zona nororiental del plan, donde se genera una mayor presión inmobiliaria

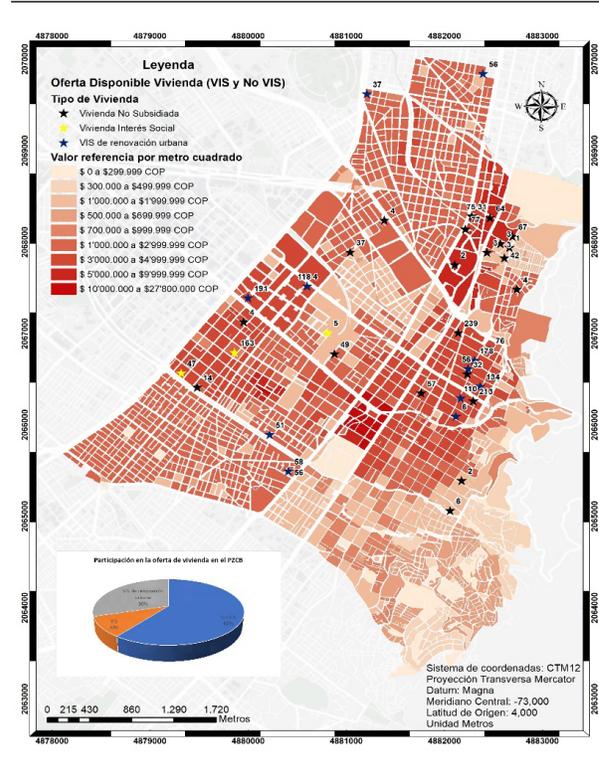


Figura 3. Oferta de vivienda nueva en el PZCB. Fuente: elaboración propia con base en Galería Urbana-Secretaría de Hábitat (2022a).

en la oferta disponible, así como en la construcción de nuevos edificios para vivienda, principalmente para la oferta No VIS.

Esto obedece, en principio, al valor del metro cuadrado del suelo que, con respecto con las demás zonas del plan, es una de las que más se ha valorizado en los últimos años, pero que, a su vez, lo hace sobre la base de procesos de obsolescencia urbana en esa misma zona (Imagen 3). Así mismo, y como lo afirma Alzate (2019) y Santana et al. (2021), el régimen neoliberal periférico basa buena parte de la valoración de las áreas residenciales, a partir de la construcción de un modelo subsidiario. De acuerdo con estos autores, así como con Hidalgo et al. (2016), esta estructura se presta de tal manera debido a que el mercado privado de vivienda barata aprovecha los objetivos del plan con el fin de reproducir una economía de escala de la vivienda social, donde las estrategias se centran en reducir los índices cuantitativos de viviendas para el sector.

Del mismo modo, el Estado neoliberal –y su régimen urbano de regulación–, en América Latina –y en este caso en Bogotá–, juega un papel definitivo en la expansión residencial como nicho de renta y acumulación. Así



Imagen 3. Proyecto de vivienda Novum Ricaute. Plan Zonal Centro de Bogotá. Fuente: Viviendo.co y Google Maps.

entonces, se expresa una geografía de la metropolización (Arenas & Hidalgo, 2014; Montoya, 2018) que demuestra que existe una planificación y ordenamiento territorial a partir de marcos normativos, los cuales responden a un conjunto de criterios que, sistematizados frente al interés de la inversión inmobiliaria, impactan de manera significativa en la ciudad, dibujando un centro dinámico, pero de la misma manera vulnerable.

¿El centro un lugar para vivir o un lugar para construir?
El papel del subsidio en el PZCB

Un aspecto que debe observarse también es el papel del subsidio a la demanda y como este ha estimulado la oferta de vivienda en los años siguientes a la puesta en marcha del Decreto del PZCB.

Tanto para Alzate (2019), como para Santana et al. (2021), las políticas de vivienda en el régimen urbano neoliberal periférico se caracterizan en Colombia por el impulso al sector construcción con el fin de promover el empleo y sectores como el de materias primas e insumos⁸. Para el caso de Bogotá, como se puede observar en la Figura 4, existe un crecimiento exponencial en las licencias de construcción, lo que, en efecto, comprueba la hipótesis de los autores señalados.

Para estos últimos autores, un elemento importante de observar del nexo Estado-promoción en la producción capitalista residencial está en la tendencia al aumento y cruce de distintos subsidios directos –que pueden ser otorgados tanto por instituciones nacionales, como de escala departamental o metropolitana– o indirectos –como son los subsidios a tasas de interés hipotecarios o incentivos fiscales– (Santana et al., 2021). En la Figura 5 se puede observar el comportamiento de los distintos subsidios habitacionales y cómo estos configuran una espacialidad en la producción de vivienda.

Para el centro de Bogotá, sin duda, otro factor tiene que ver con el acceso al suelo barato para construir. Esto tiene entonces una integridad directa con lo dispuesto por el Decreto 492, que como vimos actúa en esas dos direcciones, el plan de acción de vivienda que busca una financiación adecuada de los proyectos de vivienda, con lo que la dinámica de subsidios a la demanda estimula la construcción. Y la segunda dirección, que el plan parcial de renovación urbana sea el instrumento que establezca las áreas del suelo urbano para el tratamiento en modalidad de redesarrollo⁹, para lo cual, se hace necesario gestionar el suelo a partir de condiciones técnicas, jurídicas, de diseño, de uso de suelo, pero, sobre todo, económico-financieras (Figura 6).

⁸ Para el momento en que se escribe el presente artículo, el informe de Galería Inmobiliaria y reconocido por el Ministerio de Vivienda, afirma que el mes de mayo del 2022 se han vendido 18.504 unidades de vivienda nueva. Eso representa un crecimiento del 17 % respecto al mismo mes del año 2021; 13.397 fueron VIS, con un crecimiento del 18 % en dichos meses. En lo que va del 2022, se han vendido 103.036 unidades de VIS y no VIS, siendo el resultado histórico más alto hasta un mes de mayo en Colombia. Esto se debe, principalmente, al efecto de los subsidios de vivienda que se han otorgado, 239.878 para la compra de vivienda, de los cuales el 73 % son para viviendas VIS. Esto se ha enmarcado en una lógica de reactivación económica postpandemia, y sobre la cual, se ha puesto, desde el gobierno nacional, un interés superlativo desde el 2021.

⁹ De acuerdo con los tratamientos urbanísticos, esta refiere a zonas en las que se requiere efectuar una sustitución de la estructura urbana o arquitectónica mediante la reurbanización, lo que genera nuevos espacios, ya sean públicos o privados.

Esto sin duda incide en la cantidad de licencias aprobadas con posterioridad a la aprobación del plan. En la Figura 4, se puede observar un crecimiento considerable de licencias aprobadas en el PZCB desde el año 2006, con un sostenimiento aún más amplio en la curva de

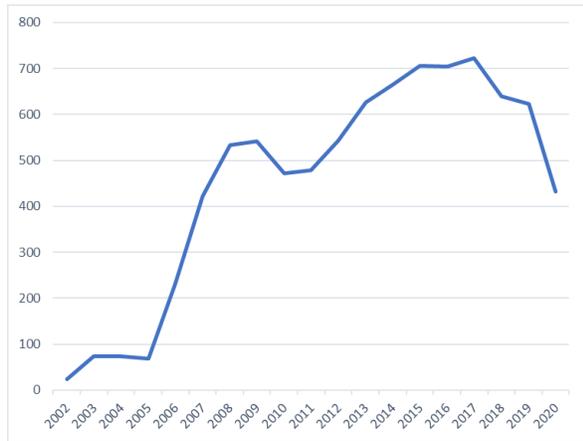


Figura 4 . Licencias de construcción aprobadas en el PZCB. Fuente: Elaboración propia con base datos de Secretaría Distrital de Hábitat (2021).

aumento para el año 2007, con un descenso menor para el año 2009, y desde allí un aumento solo interrumpido hasta el 2017, tiempo en el cual, las licencias vuelven a bajar considerablemente.

Este cambio cíclico, de acuerdo con Rojas et al. (2016), se explica a partir de la forma en la cual se subsidia la tasa de crédito hipotecario, los planes de inversión en construcción y los planteamientos normativos del licenciamiento que marcan las tendencias en la producción de áreas residenciales.

Pero con el número de unidades de vivienda y la construcción de proyectos residenciales, el objetivo del Plan Zonal acerca de generar un centro habitable ¿sí se cumple? Cabe recordar, que una de las deudas históricas del centro como lugar, es la lógica de vaciamiento de su población. Para lo que, uno de los principios es un *centro para vivir*, donde se garantiza la oferta habitacional a partir de modalidades de recuperación y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda con miras a mejorar las condiciones de residencia de la población del centro, así como atraer nuevos habitantes de todos los niveles de ingreso.

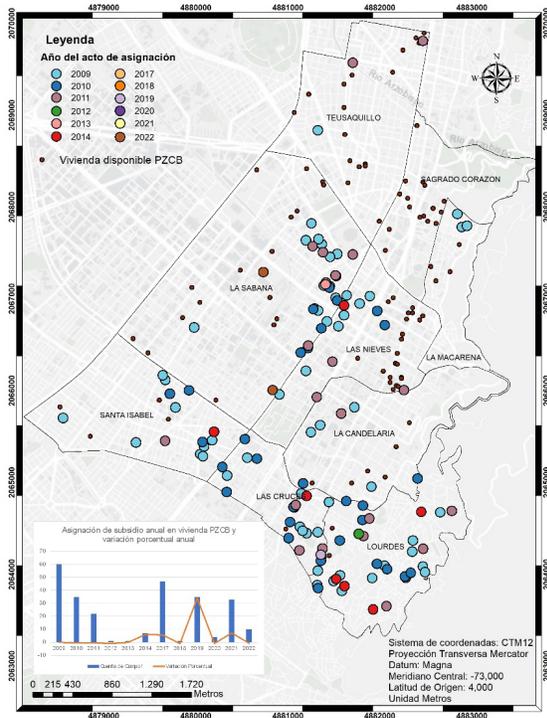


Figura 5. Subsidios aprobados en proyectos residenciales en el PZCB. Fuente: elaboración propia con base en datos de la Secretaría Distrital de Hábitat (2022b).

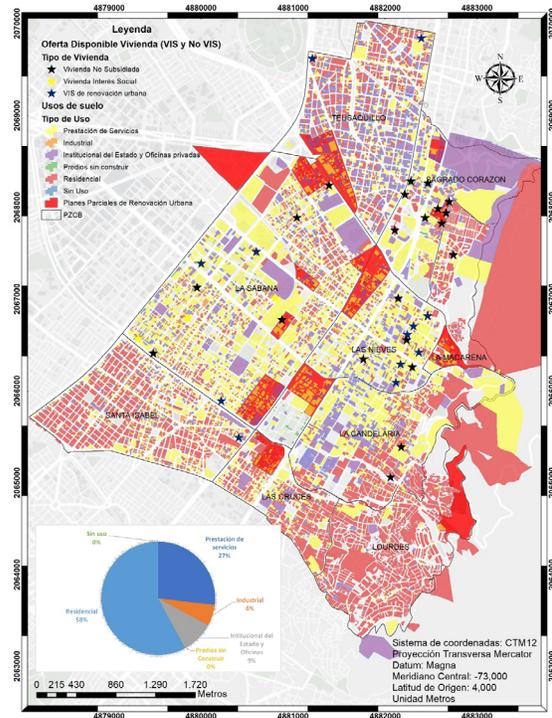


Figura 6. Vivienda social y planes de renovación urbana en el PZCB. Fuente: elaboración propia con base en datos de la Secretaría de Planeación Distrital de Hábitat (2022b).

Sin embargo, y de acuerdo con las cifras entregadas por la Secretaría Distrital de Planeación (2022) con base en el Censo del 2018 realizado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), este indicador no ha sufrido transformaciones importantes desde la adopción del Plan Zonal para las localidades en donde este tiene incidencia (Figuras 7 y 8).

Para Neumann Novack & Hidalgo (2019), este proceso tiene como clave una política de reestructuración de las áreas centrales a partir de una mezcla de la población y

valorización inmobiliaria a partir de la inclusión de vivienda para personas de diferentes niveles de ingresos. Con ello, las políticas de este nivel desarrollan estrategias de reproducción de capitales toda vez que generan una idea de *city living*, donde se plantean dos criterios: el primero, valorizar la construcción de nuevos bloques de vivienda en el centro y reforzar la idea que se puede vivir allí.

Ahora bien, la explicación del porque no existe un aumento correlativo entre los proyectos de vivienda –que como se observó tuvo un impulso fundamental en los años en que

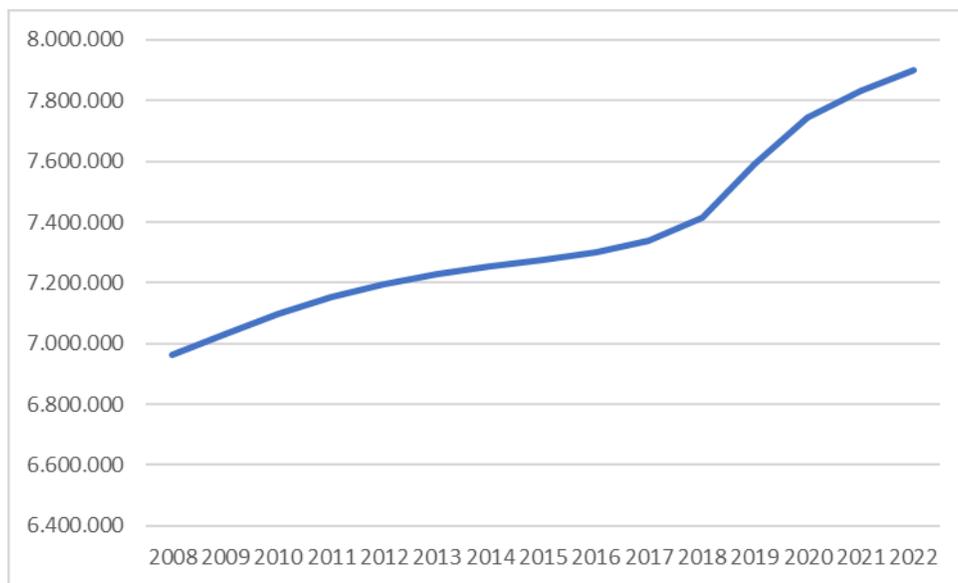


Figura 7. Dinámica poblacional en Bogotá (2008-2022). Fuente: elaboración propia con base en Secretaría Distrital de Planeación (2022).

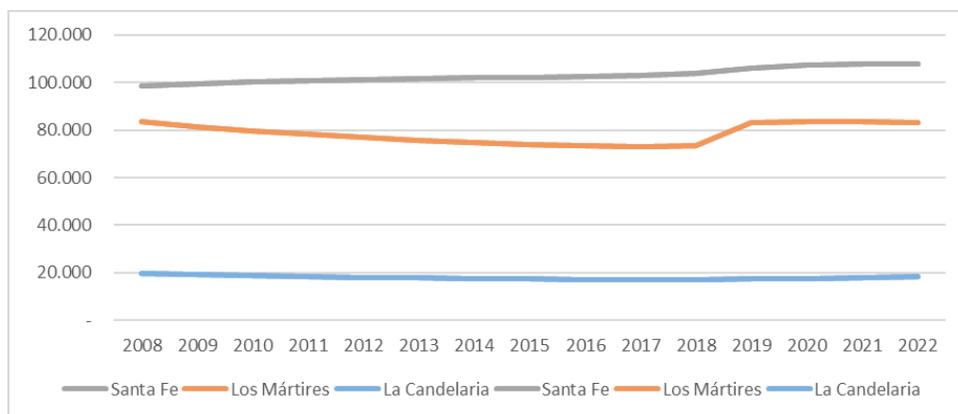


Figura 8. Dinámica poblacional en las Localidades del PZCB. Fuente: elaboración propia con base en Secretaría Distrital de Planeación (2022).

el plan ha tenido vigencia— y la población, es porque la lógica de ocupación del centro se ha desarrollado en dos niveles. Uno, a partir expulsión de población residente, normalmente de extracción popular hacia zonas periféricas, y en el segundo, es que las viviendas disponibles —subsidiadas y no subsidiadas— han sido construidas con ambientes de áreas privadas entre los 40 y 20 metros cuadrados, y muchas de ellas promocionadas como viviendas de inversión.

Conclusiones: exploraciones posibles

El proceso de reestructuración residencial del área central de Bogotá entre los procesos geohistóricos del régimen desarrollista al régimen neoliberal periférico ha transformado la producción espacial urbana. Esto se ha generado a partir de los procesos políticos, jurídicos y financieros que han desarrollado nuevas estructuras físicas, pero también las formas de habitar el espacio.

Así mismo, el concepto de régimen urbano contribuye al análisis en esta exploración en torno a observar de manera crítica, la economía política del espacio urbano en sus diferentes temporalidades. Si bien es cierto, la tendencia teórica-metodológica de Stone (1989) y sus continuadores ha sido fundacional para el análisis de las distintas reestructuraciones que han acaecido en ciudades de Estados Unidos, perspectivas desde la geografía y los estudios urbanos críticos como Soja (2008), Harvey (1990, 2005) y particularmente para el caso de Latinoamérica Bassols (2006) y Alzate (2018), han contribuido a observar el fenómeno lejos de aportaciones acrílicas del concepto.

El fenómeno de reestructuración en el régimen neoliberal periférico, sostiene un aparato técnico, político y financiero que en el centro de Bogotá se gestiona desde proceso constante de revalorización a través de la reurbanización de áreas que han perdido funcionalidad *habitacional*, pero que está jalonada, entre otras, por la ampliación y creación de planes parciales de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo y la instrumentalización de distintos subsidios, que generan una especulación en el espacio.

Un aspecto importante y que toma relevancia, es que, tanto en el régimen desarrollista, como en el neoliberal, el papel de la producción de espacios construidos para uso residencial es vital con el fin de coordinar la agenda política-económica del espacio urbano en el centro. Esto ha generado que el centro sea siempre un espacio de valorización constante, lo cual rebate la idea en la cual sitúa el lugar de la vivienda social —subsidiada— con intensidades superiores en las áreas periféricas de la ciudad.

En ese sentido, se desarrolla en la ciudad una intensidad diferencial, puesto que los instrumentos de los planes parciales de renovación urbana modulan la estrategia de construcción, así como el mercado de vivienda promovido para el área central de la ciudad.

Finalmente, el Plan Zonal del Centro de Bogotá enmarcado en el régimen neoliberal periférico, contiene aspectos diferenciadores, como el bajo impacto en la redensificación residencial promovida por la idea de un centro para vivir; ya que, si bien es cierto hay una alta construcción de áreas residenciales, evidentemente no hay un resultado en la cantidad de habitantes en las zonas intervenidas.

Referencias

- Álvarez, J. C. (2017). *El centro de Bogotá como espacio crítico. Plan Parcial de Renovación Urbana: “Estación Central”* [Trabajo de grado presentado como requisito para optar por el título de licenciado en educación básica con énfasis en ciencias sociales, Universidad Distrital, Bogotá]. <http://hdl.handle.net/11349/6771>
- Álvarez, J. C. (2020). *Producción espacial de la vivienda social en el área central de Bogotá: entre el re-desarrollo y la producción desigual de espacio urbano* [Trabajo de grado para optar al título de Magister en Geografía Mención Intervención, Academia de Humanismo Cristiano, Santiago, Chile]. <http://bibliotecadigital.academia.cl/xmlui/handle/123456789/5607>
- Alzate, A. M. (2019). Regímenes urbanos en Colombia: del urbanismo desarrollista al neoliberal. En D. Santana, V. Alvarado y R. Hidalgo (Eds.), *Las geografías del neoliberalismo en América del Sur* (pp. 200-230). Geolibros Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Andrade Carreño, A. (2015). Los postulados fundamentales de la teoría de la modernidad reflexiva de Anthony Giddens. *Acta Sociológica*, (67), 87-110. <https://doi.org/10.1016/j.acso.2015.04.004>
- Arenas, F., & Hidalgo, R. (2014). La planificación territorial en los espacios metropolitanos: desafíos de sustentabilidad y gobernanza para el desarrollo urbano chileno. En J. Montoya, R. Hidalgo, P. Brand & L. Pérez (Eds.), *Metropolizaciones Colombia-Chile. Experiencias de Bogotá, Medellín, Santiago y Concepción* (pp. 2227-2236). Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia.

- Ballen Zamora, S. A. (2009). Vivienda social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá. *Revista INVI*, 24(67), 95-124. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582009000300004>
- Bassols, M. (coord.). (2006). *Explorando el régimen urbano en México. Un análisis metropolitano*. El Colegio de la Frontera Norte, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, Plaza y Valdés.
- Bassols Ricárdez, M. (2021). Régimen urbano: de la ruta inicial a sus bifurcaciones. *Polis*, 17(2), 39-68. <https://doi.org/10.24275/uam/izt/dcsh/polis/2021v17n2/bassols>
- Beuf, A. (2011). Seminario Internacional: «Recomposiciones territoriales de las teperiferias en las metrópolis andinas». *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 40(3), 632-636. <https://doi.org/10.4000/bifea.1369>
- Beuf, A. (2016). Las centralidades urbanas como espacios concebidos: referentes técnicos e ideológicos de los modelos territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá (Colombia). *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 199-219. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.54776>
- Cardeño, F. A. (2007). *Historia del Desarrollo urbano del centro de Bogotá*. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Castells, M. (1986). *La cuestión urbana*. Siglo XXI.
- Cuervo, N. & Jaramillo, S. (2010). Dos décadas de política de vivienda en Bogotá. En S. Jaramillo (Ed.), *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades* (pp. 293-336). Olaacchi.
- DAR_CONS diseño I evolución. (s/f). DAR_CONS diseño I evolución. <http://laevolucionarquitectonica.blogspot.com>
- Decreto 364 de 2013. (2013). Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C, adoptado mediante el decreto distrital 619 del 2000, revisado por el decreto distrital 469 de 2003 y compilado por el decreto distrital 190 de 2004. <https://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/glosario/plan-zonal-y-plan-de-ordenamiento-zonal-poz>
- De Mattos, C. A. (2012). Restructuración económica y metamorfosis urbana en América Latina: de la ciudad a la región urbana (Experiencias latinoamericanas). *Revista del Instituto de la Ciudad*, 1(1), 77-100. <http://hdl.handle.net/10469/6376>
- Díaz Orueta, F. (2010). Regímenes urbanos y movimiento ciudadano en valencia. *CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad*, 9(9), 275-294. <https://doi.org/10.30972/crn.99912>
- Giddens, A. (1987). *Las nuevas reglas del método sociológico: crítica positiva de las sociologías interpretativas*. Amorrortu.
- Giddens A. (1995). *La constitución de la sociedad*. Amorrortu.
- González Meyer, R. (2011). La identidad local en las visiones de desarrollo. *Espacios*, 2(4), 49-69. <https://doi.org/10.25074/07197209.4.341>
- González Meyer, R. (2012). Una panorámica histórica de las Teorías del Desarrollo. *Revista de la Academia*, (17), 111-135. <http://bibliotecadigital.academia.cl/xmlui/handle/123456789/2028>
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Harvey, D. (1990). *La condición de la postmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Amorrortu.
- Harvey, D. (2005). *El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión*. CLACSO Argentina.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del Capital. Hacia una geografía crítica*. Akal.
- Hidalgo, R., Santana, D. & Alvarado, V. (2016). Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción de espacio: hacia una agenda de investigación alternativa. En R. Hidalgo, D. Santana, V. Alvarado, F. Arenas, A. Salazar, C. Valdebenito & L. Álvarez (Eds.), *Las costas del neoliberalismo: Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria. Experiencias en Chile y Argentina* (pp. 24-66). Geolibros. <https://www.researchgate.net/publication/311793208>

- Jaramillo, S. (1986). El destino del centro de Bogotá. *Revista Desarrollo y Sociedad*, (10), 73-88. <https://doi.org/10.13043/dys.10.3>
- Jiménez, F. (2007). Proyecto de Renovación Urbana: Parque Central Bavaria. *DEARQ: Journal of Architecture*, (1), 76-81. <https://doi.org/10.18389/dearq1.2007.10>
- John, P. (2001). *Local Governance in Western Europe*. Sage.
- Jones-Correa, M. & Wong, D. (2015). Whose Politics? Reflections on Clarence Stone's. *Regime Politics. Urban Affairs Review*, 51(1), 161-170. <https://doi.org/10.1177/1078087414558949>
- Lefebvre, H. (1971). *L'idéologie structuraliste*. Éditions Anthropos.
- Lencioni, S. (2015). Totalidad y tríadas: comprendiendo el pensamiento de Lefebvre. En C. De Mattos & F. Link (Eds.), *Lefebvre revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y el Derecho a la Ciudad* (pp. 57-77). Instituto de estudios urbanos, UC. <https://www.researchgate.net/publication/342083737>
- Ley 9 de 1989. (1989). Por el cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- Ley 388 de 1997. (1997). Por la cual se modifica la ley 9 de 1989 y la ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>
- Montoya, A. P. (2004). *Vivienda moderna en Colombia: Centro Urbano Antonio Nariño, Bogotá* [Publicación del programa de Maestría en Historia y Teoría del Arte y la Arquitectura. Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá].
- Montoya, J. W. (2014). Bogotá, urbanismo posmoderno y la transformación de la ciudad contemporánea. *Rev. geogr. Norte Gd.*, (57), 9-32. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000100003>
- Montoya, J. (2018). *De la ciudad hidalga a la metrópoli globalizada. Una historiografía urbana y regional de Bogotá*. Universidad Nacional de Colombia.
- Neumann Novack, P. & Hidalgo, R. (2019). Políticas de vivienda y reestructuración de áreas centrales de ciudades portuarias sudamericanas. En D. Santana, V. Alvarado & R. Hidalgo (Eds.), *Las geografías del neoliberalismo en América del Sur* (pp. 177-199). Geolibros Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Páramo, P. & Otálvaro, G. (2006). Investigación Alternativa: Por una distinción entre posturas epistemológicas y no entre métodos. *Cinta moebio*, (25), 1-7. www.moebio.uchile.cl/25/paramo.html
- Peet, R. (2012). Locura y civilización: capitalismo financiero global y el discurso anti-pobreza. En N. Benach (Ed.), *Richard Peet. Geografía contra el neoliberalismo* (pp. 229-255). Icaria.
- Pereira, C. & Hidalgo, R. (2008). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana*. Geolibros, Universidad Católica de Chile, Universidad de Sao Pablo.
- Porras Sánchez, F. J. (2021). Gobernanza y régimen urbano: más allá de la visión del interruptor. *Polis*, 17(2), 11-37. <https://doi.org/10.24275/uam/izt/dcsh/polis/2021v17n2/porras>
- Rast, J. (2015). Urban Regime Theory and the Problem of Change. *Urban Affairs Review*, SAGE, 51(1), 138-149. <https://doi.org/10.1177/1078087414559056>
- Rodríguez Ortiz, A. M. (2018). Conciencia colectiva: del estructuralismo marxista al biopragsmatismo. *Cuadernos De Filosofía Latinoamericana*, 39(119), 153-173. <https://doi.org/10.15332/25005375.5055>
- Rojas, M., Arango, C. & Bastidas, L. (2015). Modelamiento del ciclo de la construcción en Colombia mediante dinámica de sistemas. *Revista de Ingenieros Universidad de Medellín*, 15(29), 43-62. <https://doi.org/10.22395/rium.v15n29a3>
- Samper, A & Baquero, J. (s/f). Parque Central Bavaria. Bogotá, D.C. <https://www.behance.net/gallery/121403881/Parque-Central-Bavaria>
- Santana-Rivas, D. (2018). Aproximaciones a la producción financiera del espacio: de las geografías de las finanzas a las geografías de la financiarización. En J. Montoya (Ed.), *Temas y problemas de geografía humana. Una perspectiva contemporánea* (pp. 155-178). Universidad Nacional de Colombia.

- Santana-Rivas, D. (2020). Geografías regionales y metropolitanas de la financiarización habitacional en Chile (1982-2015): ¿entre el sueño de la vivienda y la pesadilla de la deuda? *EURE (Santiago)*, 46(139), 163-188. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612020000300163>
- Santana-Rivas, L. D., Ortiz Núñez, S. & Cardona Trujillo, H. (2021). ¿Y la producción capitalista de vivienda en Medellín (2009-2017)? Siguiendo pistas de financiarización. *Revista INVI*, 36(103), 235-267. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300235>
- Secretaría Distrital de Hábitat. (2015). *Política de vivienda y hábitat*. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Secretaría Distrital de Hábitat. (2021). Licencias de Construcción. <https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Licencias-de-Construccion/xevg-zwff6/data>
- Secretaría Distrital de Hábitat. (2022a). *Subsidios Asignados SDHT – Mi Casa Ya*. <https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/subsidios>
- Secretaría Distrital de Hábitat. (2022b). Proyectos con Subsidios de vivienda otorgados. <https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/proyecto-con-subsidios-de-vivienda-otorgados>
- Secretaría Distrital de Planeación. (2007). Decreto 492 del 2007 “Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”.
- Secretaría Distrital de Planeación. (2022). Visor de población. Bogotá, D.C. <https://www.sdp.gov.co/noticias/disponible-visor-de-poblacion-datos-bogota-localidad-y-upz>
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficante de sueños.
- Stone, C. (1989). *Regime Politics. Governing Atlanta, 1946-1988*. Press of Kansas, Lawrence.
- Vivendo.com.co. (2021). *Novum Ricaute. Tipo 1 -En lanzamiento- proyectos de vivienda en Bogotá*. https://www.vivendo.co/proyectos-vivienda/bogota/centro/apartamentos/rango-general/109146-novum-ricaute?campaignid=2040098350&adgroupid=80020062120&adid=555236850185&gclid=CjwKCAiAyfybBhBKEiwAgtB7fqiY44o0hw_rDVSWjg07n8OtOHm1N5XH6vK-IDbcf0MCVeMY7EF9GxoCl-kQAvD_BwE

Agradecimientos

Extiendo mis agradecimientos a los profesores Voltaire Alvarado Peterson y Luis Daniel Santana Rivas por sus comentarios y cuestionamientos en el período de investigación del Magister. También al profesor Rodrigo Hidalgo por sus valiosas contribuciones a nuevas perspectivas críticas de investigación, pero, sobre todo, por su constante motivación. Finalmente, a los profesores Andrés Núñez y Rafael Sánchez del seminario de investigación de geografía histórica del programa de Doctorado en Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.