RENOVACION URBANA Y REUBICACIÓN DE LA POBREZA EN EL CENTRO DE BOGOTÁ

MARIA DANIELA CASTAÑO DE LA TORRE

EDY YOJANA SEPÚLVEDA GUERRERO

UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

CENTRO DE INVESTIGACIONES SOCIO JURÍDICAS

BOGOTÁ

2013

RENOVACION URBANA Y REUBICACIÓN DE LA POBREZA EN EL CENTRO DE BOGOTÁ

MARIA DANIELA CASTAÑO DE LA TORRE

CÓDIGO 41123038

EDY YOJANA SEPÚLVEDA GUERRERO

CÓDIGO 41123004

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADOS

Docente Asesor:

NOHORA HELENA PARDO POSADA

UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

CENTRO DE INVESTIGACIONES SOCIO JURÍDICAS

BOGOTÁ

2013

Nota de aceptación

Firma del Presidente del Jurado

Firma del Jurado

Firma del Jurado

DEDICATORIA

A Dios. Porque por El estamos culminando nuestra carrera, ayudándonos a abrir puertas de éxito. A mi madre, Edna De La Torre por ser tan luchadora e incansable; y a mi padre, Luis Alberto Castaño, gracias papas por darle color a mi vida y por confiar siempre en mí, y gracias a ello he encontrado el camino y mi razón de ser. Mis hermanos Estefanía y Juan Pablo, quienes se guían por mis pasos y son mi razón de vivir. A mi familia. Mi tía Piti, a mis primos Juangui, Orlando y Diego. Al recuerdo de mi abuelo Augusto De La Torre, mi maestro eterno... Quien despertó en mí el interés por esta carrera, la pasión por descubrir el mundo del derecho. A mi abuela Julia que desde siempre fue mi modelo a seguir. A mis abuelos Rocio y Alberto por sus consejos. A mi tía Patricia quien me enseño el valor de amarme y desde el cielo me acompaña. A todos aquellos maravillosos seres que han compartido junto a mí sus enseñanzas y mis logros en estos años, así como quienes han estado para darme una voz de aliento en los momentos difíciles. En especial a Alejandra Q, Esteban C, Liliana J, Catalina A, Adriano M, Luis Eduardo O, María Fernanda Saavedra, Juana M, Esmeralda C, que no solo recorrieron junto a mí este camino sino que ayudaron a construir mi presente y sobre todo a ti Yojana, compañera de tesis por resistir el tiempo y vivir a mi lado cientos de horas de estudio así como momentos felices y otros irónicos pero de aprendizaje mutuo en el transcurso de realizar este proyecto.

María Daniela.

Al Dios amado y a quienes con su apoyo y amor incondicional han hecho posible este sueño: mi esposo y mis hijos. También a mis padres y hermanos.

Yojana

Bogotá D.C. 2013

AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar un agradecimiento especial a nuestra: Alma Mater, UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA, que contribuye a la formación de profesionales integrales basada en valores liberales de justicia, rectitud y excelencia.A los maestros de la Universidad por quienes nuestra gratitud, no logra compensar su dedicación y su paciencia en especial a la Doctora Nohora Helena Pardo nuestra asesora.

A la comunidad de los barrios Alameda y Santa Fe de Bogotá, A su Líder Helena Gallo Bernal por su colaboración y participación activa en este proyecto de grado.

AUTORIDADES ACADÉMICAS UNIVERSIDAD LIBRE

Fundador

Benjamín Herrera Cortez

Presidente Nacional

Dr. Luis Francisco Sierra Reyes

Sensor Nacional

Antonio José Lizarazo Ocampo

Rector Nacional

Dr. Nicolás Enrique Zuleta Hincapié

Presidente Seccional

Dr. Eurípides de Jesús Cuevas Cuevas

Rector Seccional

Fernando Dejanon Rodríguez

Decano

Dr. Jesús Hernando Álvarez Mora

Secretario Académico

Dr. Álvaro Aljure Moreno

Director Centro de Investigaciones

José Helvert Ramos Nocua

Docente Asesor Metodológico y teórico

Dra. Nohora Helena Pardo Posada

CONTENIDO

Pag.

0. **INTRODUCCION**……. ……1-4
1. CAPITULO I
RENOVACIÓN URBANA EN EL CENTRO DE BOGOTÁ…… 5- 32

1.1 El proyecto……11-13
1.2 Aspectos jurídicos del proyecto de Renovación Urbana "Estación Central", etapa I, Barrio Alameda centro……...13-18
1.3 Principios……. 18-20
1.4 Plan parcial proyecto de renovación urbana estación central…….20-24
1.5 Etapa No. 1……..24-27
1.6 Empresa de renovación urbana de Bogotá……27-30
1.7 Jurisprudencia colombiana……...30-32

2. CAPITULO II
DERECHO COMPARADO- ESTUDIO DE CASOS…….33-46

2.1 Colombia……34-38
2.2 Perú……...38-41
2.3 España……..41-43
2.4 Brasil……..43-46

3. CAPITULO III
NECESIDADES DE RENOVACIÓN Y ACEPTACIÓN SOCIAL……...47-55

3.1 Condiciones sociales de los barrios Alameda y Santa Fe……...48-55
3.2 Gráficas……50-55
4. **CONCLUSIONES**……56-62
5. BIBLIOGRAFIA……63-65
6. ANEXOS……66-68

INTRODUCCION

Las ciudades son centros de desarrollo social, económico y cultural caracterizados por la densificación poblacional y por una economía basada en el comercio, la industria y los servicios. Así mismo las ciudades necesitan ser planeadas por las autoridades para la orientación de las fuerzas que definen su desarrollo y crecimiento, tales como la población, los mercados, las industrias, la movilidad, la inversión, los sistemas jurídicos y políticos etc. Para todo esto existen los Planes de Ordenamiento Territorial, POT, dentro de los cuales se contempla la renovación urbana como un mecanismo de reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos[1]. Para el cumplimiento de estas funciones se creó en Bogotá D.C, mediante el ACUERDO 33 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1999, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, ERU, con la misión de "renovar y revitalizar sectores de la ciudad para elevar su calidad de vida". Uno de esos sectores es el centro de la ciudad capital donde adelanta el *Proyecto de Renovación Urbana Estación Central* el cual se desarrollará en tres etapas, la Etapa I comprende los barrios Alameda y Santa Fe donde se desarrollará la fase III de Transmilenio a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU y en torno a esta obra se desarrollarán proyectos urbanísticos para oficinas, comercio, hotelería, mejoramiento de espacios públicos y vivienda.

[1]Decreto 190 de 2004.Articulo 159 . Registro Distrital 3122 de junio 22 de 2004

La **Ley 9 de 1989** en el artículo 39 define los proyectos de renovación urbana como "aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a *fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación*, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad" por lo que el problema de la presente investigación se presenta en la siguiente pregunta ¿Cumplirá la Etapa I del Proyecto de Renovación Urbana "Estación Central" de Bogotá, la finalidad de mejorar la calidad de vida de los moradores de las áreas de renovación contenido en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989?

La hipótesis planteada frente a este problema de investigación es la siguiente: la Etapa I del proyecto de renovación urbana "Estación Central" de Bogotá, pese a lograr el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano, el mejoramiento de la imagen del centro y la seguridad del sector, la generación de empleo, la reactivación económica y la atracción de la inversión privada; no cumple con la finalidad de mejorar la calidad de vida de las personas habitantes en el sector establecida para los proyectos de renovación urbana en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989. Aunque se logra un mayor beneficio para la ciudad, es evidente que aunque se ofrecen alternativas de participación para la comunidad del área a renovar el modelo adoptado en la práctica no es el de renovación urbana incluyente ocasionando el desplazamiento de los moradores originales del área de renovación a otras zonas de la ciudad, en condiciones desmejoradas y en su reemplazo llegará una población de

condicionessocioeconómicas más favorecidas y el problema de pobreza simplemente se trasladará a otro sector de la ciudad.

Como objetivo general de la investigación se pretende Establecer si la Etapa I del Proyecto de Renovación Urbana "Estación Central" de Bogotá, cumple con el fin de mejorar la calidad de vida de los moradores de las áreas de renovación contenido en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989. Los objetivos específicos son:

1. Describir los aspectos jurídicos que giran en torno al proyecto en la etapa I.

2. Examinar algunos procesos de renovación urbana adelantados en ciudades de otros países (derecho Comparado)

3. Conocer el nivel de aceptación del proyecto en la comunidad de los barrios Alameda y Santa Fe.

La estrategia metodológica utilizada en la presente investigación está basada en un enfoque de investigación socio jurídica que pretende ver cómo funciona el derecho en la práctica social, y la eficacia de la renovación urbana para mejorar el entorno físico y humano de un sector de la ciudad. El tipo de investigación llevado a cabo es el descriptivo pues busca especificar las propiedades de la Renovación Urbana frente a la comunidad de los barrios Alameda y Santa Fe. Como método se ha aplicado, el método teórico de inducción y deducción que permite ver cómo funciona la normatividad de Renovación Urbana en Colombia a partir de la experiencia de la fase I del Proyecto de Renovación Urbana *ESTACIÓN CENTRAL*. También se emplea el método practico a través de la observación para ver como cobra vida la norma en la realidad social, para lo cual se realizaron encuestas a la comunidad de los barrios Alameda y Santa Fe, buscando ver su aceptación frente al proyecto y la percepción de la comunidad frente a su utilidad.

Será desarrollado en tres capítulos, el capítulo I trata lo ateniente al proyecto de Renovación Urbana *ESTACION CENTRAL*, los aspectos jurídicos que rodean al mismo; En el Capítulo II se relaciona el derecho comparado y estudio de casos en

Colombia, Perú, España y Brasil, en lo que tiene que ver con la finalidad establecida en el ordenamiento jurídico en esos países para la Renovación Urbana y si ese fin se evidencia en los proyectos que se han adelantado. Finalmente en el capítulo III, se trata la caracterización de las condiciones sociales de los barrios impactados directamente con el proyecto, que justificaron la necesidad de renovación en el sector y por medio de encuestas realizadas conocer la percepción de la gente en cuanto a la forma como se ha llevado a cabo el proceso de renovación y su impacto en ella.

CAPITULO 1

RENOVACIÓN URBANA EN EL CENTRO DE BOGOTÁ

La ciudad de Bogotá como capital del país y como centro de inmigración de pobladores de otras regiones de Colombia en busca de empleo, educación inversión, presenta un problema de crecimiento poblacional frente a un recurso escaso de la ciudad: el suelo. Como alternativas de solución a este problema, la dinámica social y política- jurídica de la ciudad ha planteado dos modalidades distintas: la expansión hacia las áreas periféricas y/o la renovación urbana de las áreas ya construidas. La primera opción implica el traslado a esas zonas de servicios públicos, vías, servicios comerciales y de movilidad por lo que los costos serían más altos y ocasionaría la creación de subcentros que favorecería la segregación social ; la segunda opción implica la recuperación de zonas que se encuentran subutilizadas, deterioradas o abandonadas aprovechando la infraestructura de servicios públicos existentes y potencializando los usos del suelo para generar más vivienda, comercio, movilidad y reactivar la economía del sector, el problema que aquí se presenta es como lograr una renovación urbana que tenga en cuenta el factor humano y logre menos impactos negativos sobre quienes habitan los barrios que necesitan ser recuperados, tales como su desplazamiento hacia otras zonas como resultado de un proceso de gentrificación o de aburguesamiento[2] donde unas clases sociales son sustituidas por otras más favorecidas económicamente. Al respecto, Carlos A Gonzales, Consultor e Investigador en Movilidad y Urbanismo, en una columna de la Revista Dinero dice lo siguiente:

"Lo importante no es exorcizar a los pobres de ciertos lugares de la ciudad, lo realmente fundamental es exorcizar la pobreza extrema. Tal propósito apunta no en un sentido utópico de la expresión, sino que debe ser entendido como la

[2] ROJAS, Eduardo, (2004). *Volver al Centro.* Banco Interamericano de Desarrollo. Washington EE.UU. p. 43

erradicación de la miseria urbana en que viven los grupos marginales, y la normalización a estándares mínimos de habitabilidad y calidad de vida de las familias de menores ingresos al igual que su derecho a habitar en diversas zonas de la ciudad. De lo contrario seguiremos jugando a cambiar la pobreza de lugar, engañar a los ciudadanos con discursos vacuos de inclusión social y vanagloriarnos con las bonitas postales que nos permite el maquillaje urbano, mientras ponemos más énfasis en el marketing de nuestras ciudades que en afrontar con seriedad los retos que estas nos plantean"[3].

Uno de los principios jurídicos comúnmente avocado para justificar el desarrollo de la renovación urbana es el de la prevalencia del interés general sobre el particular, en virtud del cual, algunos ciudadanos tienen que ceder un derecho legítimo: la propiedad o la posesión de su inmueble, en el cual han vivido durante años; donde han conformado una familia o donde han desarrollado un negocio, todo esto, en muchas ocasiones con la ilusión de tener algo para pasar de generación en generación. El desafío a la hora de repensar la ciudad es lograr una renovación urbana incluyente e integral que tenga en cuenta al componente humano de la ciudad.

Para desarrollar proyectos de renovación urbana las autoridades necesitan un ordenamiento jurídico en el cual enmarcar sus actuaciones, en Colombia la *Ley de Renovación Urbana***,** Ley 9 de 1989, en el artículo 39 define los proyectos de renovación urbana como "aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a *fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación*, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la

[3] Revista Dinero. Carlos Gonzales. *Gentrificacion y otros exorcismos urbanos*. Consultor e Investigador en Movilidad y Urbanismo.PhD (c) Estudios Urbanos, Universidad de Cambridge, visto por última vez el día 03 de Mayo de 2013, en: <http://m.dinero.com/opinion/opinion-on-line/articulo/gentrificacion-otros-exorcismos-urbanos/136981>

densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión deltráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad"

De esta norma se puede inferir que el legislador al establecer esta herramienta jurídica para el desarrollo de las ciudades pensó en quienes ocupaban el espacio a renovar, en el factor humano al determinar que uno de los fines de la renovación urbana es el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación por lo que es de interés ver de qué forma cobra vida en la realidad social esta norma o si por el contrario es sólo un texto normativo que no tiene aplicación a la hora de concretar los planes de renovación.

Actualmente se desarrolla en la ciudad el *Proyecto de Renovación Urbana "Estación Central"*el cual será ejecutado dentro la Zona Central y además de cambiar la imagen del sector pretende articular el Centro Tradicional con el Centro Internacional.

Es importante tener en cuenta que la formulación de este proyecto es de iniciativa pública con la vinculación del sector privado[4]. La agencia de promoción de inversión de Bogotá, Invest in Bogotá, una iniciativa de la Cámara de Comercio de Bogotá y el Distrito Capital, dio a conocer que hay ocho empresas interesadas en participar en el proyecto de renovación Estación Central de las cuales siete son internacionales.[5] El Director Ejecutivo de Invest in Bogotá, Juan Gabriel Pérez expresó que " La Administración Distrital se encuentra actualmente definiendo el portafolio de proyectos de ciudad susceptibles de ser diseñados, construidos, operados y explotados económicamente por empresas del sector privado.

[4] Ad.,cit, p.174.

[5]Obras web. *Bogotá va por su primera Asociación Público-Privada*. <http://www.obrasweb.mx/construccion/2013/05/23/bogota-va-por-su-primera-asociacion-publico-privada> citado el 21 de Julio de 2013

Bajoeste esquema, mega-proyectos como el de la Estación Central de Bogotá, serán realidad en el futuro cercano"[6]

Teniendo en cuenta que este proyecto se va a desarrollar en tres (3) etapas o fases y que la Etapa I participa con el 46% del área útil del Plan y se le asigna el60% de la edificabilidad considerando que asume los costos del suelo y la construcción de la mayoría de las cargas generales y locales del Plan, en consideración a que se construye primero y se encuentra en medio de las etapas II y III,[7] la formulación del problema de la presente investigación se presenta en la siguiente pregunta: ¿Cumplirá la fase I del Proyecto de Renovación Urbana "Estación Central" de Bogotá, la finalidad de mejorar la calidad de vida de los moradores de las áreas de renovación contenido en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989?

La hipótesis es la siguiente: la Etapa I del proyecto de renovación urbana "Estación Central" de Bogotá, pese a lograr el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano, el mejoramiento de la imagen del centro y la seguridad del sector, la generación de empleo, la reactivación económica y la atracción de la inversión privada; no cumple con la finalidad de mejorar la calidad de vida de las personas habitantes en el sector establecida para los proyectos de renovación urbana en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989. Aunque se logra un mayor beneficio para la ciudad, es evidente que aunque se ofrecen alternativas de participación para la comunidad del área a renovar el modelo adoptado en la práctica no es el de renovación urbana incluyente ocasionando el desplazamiento de los moradores originales del área de renovación a otras zonas de la ciudad, en condiciones desmejoradas y en su reemplazo llegará una población de condiciones socioeconómicas más

[6] Alcaldía de Bogotá. *Bogotá ideal para invertir en megaproyectos inmobiliarios* (2013) visto en: <http://www.bogota.gov.co/article/invertir-en-bogota/Bogot%C3%A1%20ideal%20para%20invertir%20en%20mega%20proyectos%20inmobiliarios>

[7] Empresa de Renovación Urbana (ERU) *Documento Técnico de Soporte "Estación Central"* (2011)pag.163

favorecidas y el problema de pobreza simplemente se trasladará a otro sector de la ciudad.

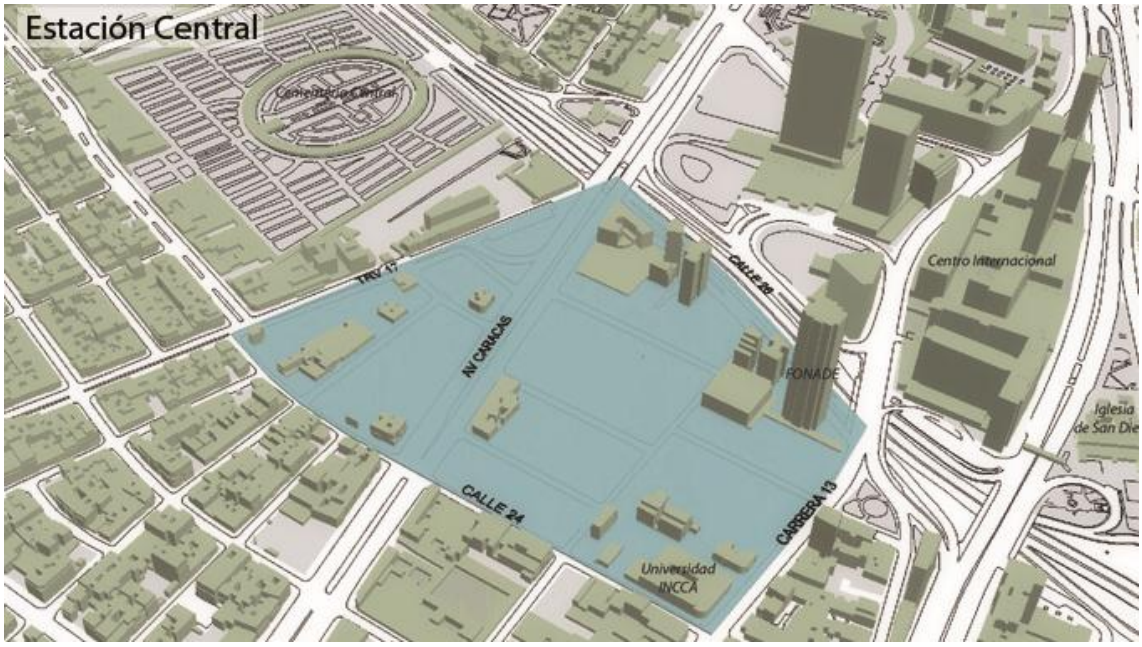
Como objetivo general de la investigación se pretende Establecer si la Etapa I del Proyecto de Renovación Urbana “Estación Central” de Bogotá, cumple con el fin de mejorar la calidad de vida de los moradores de las áreas de renovación contenido en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989. Los objetivos específicos son:

1. Describir los aspectos jurídicos que giran en torno al proyecto en la etapa I.

2. Examinar algunos procesos de renovación urbana adelantados en ciudades de otros países (derecho Comparado)

3. Conocer el nivel de aceptación del proyecto en la comunidad de los barrios Alameda y Santa Fe.

No1



Tomado: http://www.eru.gov.co/proyectos/proyecto/247-estacion-central

La ciudad de Bogotá es la capital de Colombia ubicada en la Sabana de Bogotá, enmarcada por los cerros Monserrate y Guadalupe y por el río Bogotá al occidente. Limita al norte con el Municipio de Chía; por el oriente con los Cerros Orientales y los Municipios de La Calera, Choachí, Ubaque, Chipaque, Une y Gutiérrez; por el sur con los Departamentos del Meta y Huila y por el Occidente con el Río Bogotá y los Municipios de Cabrera, Venecia, San Bernardo, Arbeláez, Pasca, Sibaté, Soacha, Mosquera, Funza y Cota[8]

Según la proyección poblacional del DANE para el año 2013[9], la ciudad de Bogotá D.C tiene una población estimada de 7.674.366 habitantes. Con una longitud de 33 Km. de sur a norte, y 16 Km. de oriente a occidente, está conformada por 20 localidades:

No2

Tomado:http://portel.bogota.gov.co/portel/libreria/php/x_frame_detalle.php?id=41889

[8] Universidad Distrital de Bogotá <http://www.udistrital.edu.co/universidad/colombia/bogota/caracteristicas/>

[9] DANE (2013) <http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=75&Itemid=72>

1. Usaquén	**6.** Tunjuelito	**11.** Suba	**16.** Puente Aranda
2. Chapinero	**7.** Bosa	**12.** Barrios Unidos	**17.** Candelaria
3. Santa Fe	**8.** Kennedy	**13.** Teusaquillo	**18.** Rafael Uribe Uribe
4. San Cristobal	**9.** Fontibón	**14.** Los Mártires	**19.** Ciudad Bolívar
5. Usme	**10.** Engativá	**15.** Antonio Nariño	**20.** Sumapaz

Bogotá también se divide en cuatro grandes zonas[10]:

Zona central: en ella se encuentran el barrio La Candelaria y el Centro Internacional, allí se localizan la mayoría de las dependencias político administrativas del país.

Zona norte: en este lugar se desarrolla la actividad financiera y se encuentran los principales museos, iglesias y edificaciones de interés cultural.

Zona sur: sector obrero e industrial.

Zona occidental: allí se ubican las grandes industrias, parques e instalaciones deportivas y el aeropuerto internacional El Dorado.

1.1 EL PROYECTO ESTACION CENTRAL

Este proyecto se desarrolla en el área de los barrios Santa Fe y Alameda, ubicada entre las calles 24 y 26 y carrera 13 y diagonal 17, en las localidades de Santa Fe y Los Mártires de Bogotá D.C. El proyecto plantea intervenir 11 manzanas con

[10]Alcaldía de Bogotá.BOGOTÁ UNA METRÓPOLI LATINOAMERICANA(2009) visto en: < http://portel.bogota.gov.co/portel/libreria/php/01.270701.html>

bajos índices de aprovechamiento y en condiciones de deterioro urbano y tiene dos componentes que se desarrollarán sobre el mismo suelo[11]:

1. Componente de movilidad: Construcción de la infraestructura vial, de espacio público y la Estación Central, que integrará las tres troncales de TransMilenio: Calle 26, Carrera 10 y Caracas.

2. Desarrollos inmobiliarios: Desarrollados a partir del primer piso de la estación, donde se construirán viviendas, locales comerciales, oficinas, equipamientos, hotel.

La entidad encargada de adelantar el proyecto es la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá- ERU-creada en el año 1999 mediante el Acuerdo 33 Del 10 de Noviembre de 1999 como una empresa industrial y comercial del Distrito Capital, vinculada a la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente.[12]

El proyecto se desarrollará en tres etapas o fases:[13]

La Etapa 1 del plan parcial corresponde a la localización de la Estación Central de Transmilenio Calles 26 a 24, entre Troncal de la Caracas y Carrera 13 A. Sótano a nivel de la Calle 26, para integración operacional (sin pasajeros). Desarrollo inmobiliario en la superficie. Uso mixto: estación, comercio, oficinas, vivienda (estrato medio). El área del proyecto comprende 264 predios, los cuales se encuentran 17 en la localidad de los Mártires y 247 en la localidad de Santa Fe.

La etapa número dos del Proyecto Estación Central – Alameda está delimitada al norte por la Calle 26, al sur por la Calle 24, al oriente por la Carrera 13 y al occidente por la carrera 13 A . Está integrada por tres manzanas que de acuerdo

[11] Empresa de Renovación Urbana. PROYECTO INTEGRAL "ESTACION CENTRAL" visto el 30 de Mayo del 2013 en: <http://www.eru.gov.co/docs/Estacion%20Central.pdf>
[12] Acuerdo 33 de 1999.Artículo 1. Registro Distrital No. 2039 de diciembre 7 de 1999
[13] Ibíd.

con el código catastral son las manzana 09, 10 y 11. En la primera de ellas se encuentran predios con usos institucionales, urbanizado no edificado, residenciales, y comerciales tipo A. La manzana número 10, presenta predios con uso dotacional, comercial tipo A, residencial y sin uso definido en la base catastral, pero que actualmente presta el servicio de parqueadero. Para la última de ellas, la manzana 11, se encuentran usos dotacionales, comercio tipo A, residencial y urbanizado no edificado.

La etapa número tres comprende de la Calle 24 a la 25 entre Carrera 17 y Avenida Caracas. La componen las manzanas 3 y 7. Uso: vivienda y comercio en primer piso. En ésta etapa fase 3 se encuentran 114 predios, 73 corresponden a la manzana 3 y 41 a la manzana 7 perteneciente a la UPZ 102 Sabana.

Teniendo en cuenta que la Etapa I participa con el 46% del área útil del Plan y se le asigna el 60% de la edificabilidad considerando que asume los costos del suelo y la construcción de la mayoría de las cargas generales y locales del Plan, en consideración a que se construye primero y se encuentra en medio de las etapas II y III[14] se pretende establecer si la Etapa I del Proyecto de Renovación Urbana "Estación Central" de Bogotá, cumple con el fin de mejorar la calidad de vida de los moradores de las áreas de renovación contenido en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989.

1.2 ASPECTOS JURIDICOS DEL PROYECTO DE RENOVACION URBANA ESTACION CENTRAL, ETAPA I, BARRIO ALAMEDA CENTRO

La Constitución Política de 1991, señala que Colombia es descentralizado, donde sus entidades territoriales gozan de autonomía[15] para la gestión de sus intereses,

[14]Op., cit. ERU. p.163

[15]Constitución Política de Colombia.Artículo 1o. "Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana,

estableciendo para dicha autonomía unos límites enmarcados en la Constitución y la Ley[16]. Así mismo, como entidades territoriales establece los departamentos, municipios, distritos y territorios indígenas[17].

Por otra parte, el Municipio es definido en el**Articulo 311** como la "Entidad fundamental de la división político administrativa del Estado" al cual le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, **ordenar el desarrollo de su territorio**, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.

De otro lado, en el **Artículo 58** garantiza la propiedad privada, pero dice que por motivos de utilidad pública o interés social, esta tendría que ceder al interés público o social. Por otra parte, en el **Artículo 51** estipula quetodos los colombianos tienen derecho a vivienda digna, por lo cual el hecho de que se ceda al interés general no podría vulnerar este derecho. Un inmueble puede ser declarado de utilidad pública o de interés social, entre otras razones, para ser destinado a un proyecto de Renovación Urbana. [18]

La renovación urbana tiene su fundamento legal en la **Ley 9 del 11 de Enero de 1989**, conocida como la Ley de reforma urbana, la cual contiene normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes, entre otras, asociadas con el ordenamiento y crecimiento de las ciudades. Posteriormente, buena parte de esta ley fue derogada por la ley 388 de 1997, entre ellos el capítulo IV sobre protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana, que establecía como protección para los propietarios y poseedores cuando el l proyecto de renovación fuera de vivienda, el derecho a que le escrituraran y

---

en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general".
[16]Ibíd. Articulo 287
[17]Ibíd. Artículo 286
[18]Ley 388 de 1997. Artículo 58.Diario Oficial No. 43.091

entregaran una o más viviendas en el mismo sitio[19] y para los ocupantes que no pudieran demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estaba obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector,[20]. De dicho capítulo aún está vigente el artículo 39 que define los planes de renovación urbana como aquéllos que buscan modificar el uso de la tierra y de las construcciones, para detener el deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.[21]

El **18 de Julio de 1997 se expide la Ley 388 de 1997** con el objetivo de armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.[22]

En esta ley se establece que *los municipios y distritos deberán adoptar el plan de ordenamiento territorial (POT)* el cual es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.

El Concepto del Plan de Ordenamiento Territorialen la **Ley 388 de 2007** es “el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas,

[19] Ley 9 de 1989. Artículo 40º.Diario Oficial No. 38.650.
[20]Ibid. Artículo 41º
[21]Ibid. Artículo 39.
[22]Ibid. Artículo 1.

actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo".[23]

*El Plan de Ordenamiento Territorial (POT)*para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital fue adoptado mediante el **DECRETO 619 DE 2000.** Es importante destacar que "los Concejos Municipales y Distritales pueden revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del Alcalde"[24] Esta revisión comprende los objetivos del plan, sus directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, para reformular el plan o actualizarlo o realizarle ajustes.[25] La oportunidad para revisar el POT es cuando llegue a su término el periodo de vigencia de los contenidos de corto, mediano y largo plazo en él contenidos. También se debe revisar de manera extraordinaria con motivo de la ocurrencia de las condiciones previstas en el mismo Plan para su revisión[26]. El artículo 100 del Decreto Distrital 619 de 2000 consignó las condiciones que ameritan su revisión como cambios significativos en las previsiones demográfica; ajustes a los nuevos avances tecnológicos, la necesidad de replantear los objetivos metas del mismo Plan de Ordenamiento Territorial después de su evaluación correspondiente; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o equipamientos colectivos. etc.

El proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial fue radicado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital al Concejo Distrital el día 11 de septiembre de 2003. El concejo tenía noventa (90) días calendario para adoptar la revisión[27] y como no lo hizo, el Alcalde Mayor Antanas Mockus lo aprobó mediante el **DECRETO 469 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2003**;

[23]Op. Cit Ley 388 de 1997. Artículo 9.
[24]Ley 810 de junio de 2003.Artículo 12.Diario Oficial 45220 del 16 de junio de 2003
[25]Decreto Nacional 932 de 2002. Artículo 1º .Diario Oficial 44802 del 16 de mayo de 2002
[26]Ibíd. artículo 2
[27]Op. Cit. Ley 810 de junio de 2003. Artículo 12.

posteriormente, este decreto y las normas vigentes del Decreto 619 de 2000 fueron compilados por el **DECRETO 190 DEL 22 DE JUNIO DE 2004**.

En este Plan de Ordenamiento Territorial la Renovación Urbana tiene como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos[28].

En el Artículo 71 como estrategia para el ordenamiento territorial de Bogotá contempla la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico - Centro Internacional) para la cual fija la promoción de la renovación urbana como una de sus directrices.

Mediante el **DECRETO 492 DE 2007** se adoptóLa Operación Estratégica del Centro de Bogotá**,** el Plan Zonal del Centro -PZCB- además de las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- entre ellas la UPZ 93 Las Nieves, en la cual se va a desarrollar la primera Etapa del proyecto.

De La parte considerativa de este decreto, es importante destacar los siguientes puntos aducidos por el Alcalde Mayor de Bogotá de la época, Luis Eduardo Garzón:

Que en el Centro se debe promover la política de renovación urbana, que tiene por objeto propiciar el reordenamiento de la estructura urbana que ha perdido funcionalidad y calidad habitacional y presenta deterioro de sus actividades.

[28] Decreto 190 de 2004. Articulo 159.Registro Distrital 3122 de junio 22 de 2004.

También que es necesaria la intervención directa de la administración en el Centro, con miras a revertir los procesos de deterioro y a generar un impacto positivo en la calidad de vida de la población residente o usuaria de los servicios.

Además que la política de competitividad para el Centro se propone atraer la inversión privada por medio de proyectos de renovación urbana, con la participación de la inversión pública, para consolidarlo como centro de la red regional de ciudades.

En cuanto a la ejecución de la Operación Estratégica Centro Histórico- Centro Internacional, que esta debe articularse con los programas y metas de los ejes del **Plan de Desarrollo Distrital 2004-2008.** Programa Bogotá sin Indiferencia, Alcalde Luis Eduardo Garzón.

La Operación Centro es aquella que vincula un conjunto de actuaciones, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales, para consolidar la estrategia de ordenamiento establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C[29]

1.3 PRINCIPIOS

Como uno de los principios de la Operación Estratégica Centro Histórico- Centro Internacional establece el siguiente:

A. *Un Centro para Vivir*. Garantiza la oferta habitacional en las diferentes modalidades de recuperación y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda en Bienes de Interés Cultural, edificios permanentes en desuso rehabilitados, zonas de renovación urbana y zonas de mejoramiento y consolidación, *con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de la*

[29]Decreto 492 de 2007. Artículo 5.Registro Distrital 3866 de noviembre 01 de 2007

población tradicional del Centro y atraer nuevos habitantes, considerando la inclusión de todos los niveles de ingresos.[30]

La Operación Centro se ha trazado varios *objetivos*[31] desde diferentes enfoques, dos de estos enfoques son el eje social y el eje de reconciliación.

-*Desde el enfoque del eje social*, se tienen entre otros objetivos los siguientes:

1. *Contener el paulatino desplazamiento de la población residente*, a fin de propiciar el arraigo y sentido de pertenencia por el lugar que habitan.

2. Mantener la diversidad social y cultural propia del Centro, estableciendo incentivos tributarios y no tributarios, con el fin de estimular su permanencia en el Centro.

3. Promover la inclusión social de grupos marginados y aportar condiciones para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y de su territorio.

4. Garantizar que los primeros beneficiarios de acceso a vivienda, educación, salud y empleo en el Centro sean los actuales habitantes que requieran ser objeto de programas de reasentamiento, por estar en zonas de alto riesgo, en sectores previstos para obras públicas, en zonas deterioradas y/o con bajos niveles de calidad de vida con especial énfasis para grupos vulnerables como adultos mayores, familias numerosas, personas de débil economía, personas solas y madres cabeza de hogar.

-*Desde el enfoque del eje de reconciliación*, se tienen entre otros objetivos los siguientes:

[30] Ibíd. Articulo 7
[31] Ibíd. Artículo 8

1. Defender, proteger y promover los derechos de *habitantes moradores* y de usuarios (visitantes y turistas), con especial énfasis en la protección de la niñez y la juventud.

2. Mejorar las condiciones de seguridad y convivencia del residente y del visitante.

3. Valorar, promover y proteger la diversidad cultural para generar nuevas formas de habitabilidad con *calidad de vida y consolidar una imagen de centro humano* y moderno.

Para concretar los programas y proyectos de la Operación Centro, se contemplan unas *estrategias* específicas entre las cuales se encuentran la habitacional y la de renovación urbana.

Como Estrategia habitacional plantea la "formulación, adopción e implementación del Plan de Acción de Vivienda para la generación de soluciones habitacionales con el fin de lograr la meta de repoblamiento para el Centro y *mejorar las condiciones de sus actuales habitantes".*[32]

Como Estrategia de renovación urbana se propone "el desarrollo de procesos de renovación urbana mediante la gestión pública – privada"[33] y el "desarrollo de proyectos de renovación urbana articulados a la ejecución de la Fase III de Transmilenio (Calle 26, Carrera 10 y Carrera 7ª) y de la construcción de la Estación Central de Transmilenio en el barrio La Alameda"[34].

1.4 PLAN PARCIAL PROYECTO DE RENOVACION URBANA ESTACION CENTRAL

Los planes de ordenamiento territorial se desarrollan a través de instrumentos llamados planes parciales. Son obligatorios para las zonas clasificadas como

[32]Ibíd. Artículo 9 literal A, numeral 1
[33]Ibíd. Artículo 9, literal B, numeral 2
[34]Ibíd. Numeral 8.

suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo[35] .

En la ley 388 de 1997 los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.[36]

El Decreto 190 de 2004 los define como los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.[37]

El Decreto 492 DE 2007 determina los criterios para la delimitación y formulación de los planes parciales, para la formulación uno de los criterios es que garantice mediante la oferta de alternativas, la participación o reasentamiento de los propietarios y poseedores moradores del área de planificación.[38]

[35]Op.Cit. Decreto 190 de 2004.Artículo 32 numeral 3.
[36]Op. Cit.Ley 388 de 1997Artículo 19.
[37]Op.cit Decreto 190 de 2004. Articulo 31
[38]Op.cit Decreto 492 de 2007Articulo 14

El **Decreto 2181 de 2006**que reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 estableció que un plan parcial deberá tener las siguientes etapas:

1. Etapa de formulación y revisión.

2. Etapa de concertación y consulta.

3. Etapa de adopción.

El 01 de Junio de 2009, siendo el Alcalde Mayor de Bogotá Samuel Moreno Rojas, se adoptan mediante la **Resolución 1116 de 2009**, las determinantes que son las condiciones técnicas y las normas aplicables al área delimitada para la adopción del plan parcial de renovación urbana "Estación Central" ubicado en el Barrio La Alameda, UPZ Las Nieves, Localidad Santa Fe y en el barrio Santa Fe, UPZ La Sabana, localidad Los Mártires.[39]Consiste en expedir la Resolución de determinantes que definen los lineamientos urbanísticos que contemplan las condiciones técnicas y las normas aplicables al área delimitada del plan parcial para su adopción. En concordancia con el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas para Bogotá D.C "Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor" dentro de su programa "Transformación Urbana Positiva" busca promover, gestionar y realizar operaciones, programas y proyectos urbanos sostenibles, integrales, prioritarios y estratégicos, dinamizadores de equidad y competitividad en los procesos de desarrollo y renovación urbana.[40]

Al delimitar el plan parcial establece los siguientes límites: Por el oriente, la Carrera 13; por el sur, la Calle 24; por el Occidente Transversal 17 y por el Norte la Calle 26.[41]

En el tema de la gestión social determinó que se definirán "acciones orientadas a integrar las actuaciones urbanísticas con los diferentes actores de la comunidad

[39]Resolución 1116 de 2009. Articulo 1
[40]Ibid. Párrafo 3 parte considerativa.
[41]Ibid. Articulo 2

que habita el sector que delimita el plan parcial, atendiendo a la población que permanece a la zona, así como a *la población que se ve abocada a desplazarse involuntariamente a causa del desarrollo de los proyectos*, a la población vulnerable ya la población flotante"[42].

Como principios rectores de la operación reitera los mismos principios establecidos en el Decreto 492 de 2007 entre ellos:

UN CENTRO PARA VIVIR: garantiza la oferta habitacional en las diferentes modalidades de recuperación y de proyectos inmobiliarios de vivienda en bienes de interés cultural, edificios permanentes en desuso rehabilitados, zonas de renovación urbana, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población tradicional del centro y atraer nuevos habitantes considerando la inclusión de todos los estratos[43].

Para la adquisición de los inmuebles necesarios para la ejecución de la fase 1 del proyecto, la administración de Bogotá acude a la herramienta jurídica de la expropiación administrativa. Mediante el **Decreto Distrital 435 de 2009** del 25 de septiembre de 2009, el Alcalde Mayor Samuel Moreno Rojas declara la existencia de *condiciones de urgencia, por razones de utilidad pública e interés social*, para la adquisición del derecho de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos para la ejecución de las obras tendientes a la localización, consolidación y puesta en marcha del proyecto "Estación Central", y específicamente de su Primera Fase[44]. Para este fin encargó a la Empresa deRenovación Urbana para que adelantara los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles requeridos para la ejecución del

[42]Ibid. Articulo 37
[43]Ibid. Articulo 7.3 literal a
[44]Decreto Distrital 435 de 2009.Artículo 1.Registro Distrital 4289 de septiembre 28 de 2009

proyecto[45]y determinó que ésta podría exigir la entrega material del inmueble expropiado a través de la intervención de las autoridades de policía[46].

El Artículo 155 del **Decreto 190 de 2004** dice que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, además de las disposiciones en él contenidas, El Documento Técnico de Soporte.

La Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, ERU, creada mediante el Acuerdo 33 de 1999, presentó con fecha Abril de 2011 el **documento técnico de soporte "Proyecto de renovación urbana Estación Central"** se describe el proyecto estación central, el cual se desarrollará en tres etapas. Para la presente investigación se estudiará la etapa 1.

1.5 ETAPA No 1.

Es la comprendida entre las Carreras 13A, y la Transversal 17 y las Calles 26, 25 y 24. Comprende las manzanas 01, 02, 03, 04, del Barrió La Alameda y las manzanas 01 y 02 del Barrio Santa Fé[47].

La Etapa 1 del plan parcial corresponde a la localización de la Estación Central de Transmilenio Calles 26 a 24, entre Troncal de la Caracas y Carrera 13 A. Sótano a nivel dela Calle 26, para integración operacional (sin pasajeros). Desarrollo inmobiliario en la superficie. Uso mixto: estación, comercio, oficinas, vivienda (estrato medio). El área del proyecto comprende 264 predios, los cuales se encuentran 17 en la localidad de los Mártires y 247 en la localidad de Santa Fe.[48]

Esta etapa participa con el 46% del área útil del Plan y se le asigna el 60% de la edificabilidad considerando que asume los costos del suelo y la construcción de la

[45]Ibíd. Artículo 2.
[46]Ibíd.Artículo 4
[47]Op.cit. Documento Técnico de Soporte Estación Central Pág. 145
[48]Ibíd.. Pág. 74,

mayoría de las cargas generales y locales del Plan, en consideración a que se construye primero y se encuentra en medio de las 2 etapas (2 y 3).[49]

La zona donde se desarrolla la Etapa I del proyecto de renovación urbana "Estación Central" corresponde a la **UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL** UPZ-93 Las Nieves

Una Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ-, tiene como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano, respondiendo a la dinámica productiva de la ciudad y a su inserción en el contexto regional, involucrando a los actores sociales en la definición de aspectos de ordenamiento y control normativo a escala zonal.[50]

Se promueven las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) como unidades de análisis, planeamiento y gestión para comprender el tejido social y urbano, con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas y sus relaciones para mejorar las condiciones de vida de la población.[51]

Los criterios de ordenamiento responden a características homogéneas en los aspectos morfológicos, funcionales y de estructura urbana y orientan las decisiones normativas de las UPZ para garantizar su coherencia interna en el modelo de ordenamiento y en los demás instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial. Los criterios de ordenamiento de acuerdo con su objetivo se clasifican en cuatro categorías patrimonio, vivienda, servicios y comercio.[52]

Como un criterio de ordenamiento en la UPZ 93 – Nieves. Sector Alameda donde se desarrolla el proyecto se establece:

[49]Ibíd. p. 146,
[50]Op. Cit. Decreto 190 de 2004. Artículo 49.
[51]Ibíd..Artículo 49, párrafo 3,
[52]Ibid. Decreto 492 de 2007. Artículo 33..

Propiciar las condiciones para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana del Barrio La Alameda siendo la Estación Central un proyecto estructurante para lograr la revitalización del sector.[53]

Una vez radicada la propuesta del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación como lo señala el DECRETO 2181 DE 2006 (reglamenta los planes parciales) esta dependencia revisa que las normas urbanísticas se cumplan y evalúa las posibilidades de éxito del proyecto para luego pronunciarse sobre la viabilidad o no del mismo. Es así como al finalizar el año 2012 se expidió la **Resolución No. 1883 del 27 de Diciembre de 2012**, que decide la viabilidad del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", en al área comprendida entre la Av. Calle 26, la Av. Calle 24, la Av. Carrera 13 y la Transversal 17.

Por otra parte, la norma también exige que después de radicado la propuesta del plan parcial se debe convocar a los propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones a las que se les debe dar respuesta en el acto que decida la viabilidad del proyecto del plan parcial[54].

Llaman la atención las respuestas dadas a preguntas como la 5 y la 7 donde adultos mayores expresan que no se quieren ir del barrio y que piden una reposición de su inmueble, la respuesta se basa en asesoría técnica, social y legal así como seguimiento y monitoreo por parte de la ERU. En la pregunta 22 sobre la posibilidad de un propietario de adquirir en el proyecto un nuevo inmueble, le responden que si opta por la entrega de su inmueble este será tenido en cuenta como forma de pago según el avalúo comercial del mismo sumándole la ganancia

[53]Ibíd. Artículo 33, numeral 8, literal j.
[54]Ibid.Articulo 8

que le correspondería en el proyecto y si el nuevo es más costoso le ayudarían en la gestión de la financiación del resto del valor.[55]

Después de la declaración de viabilidad sigue la adopción del plan parcial función que le compete al alcalde distrital, el 16 de mayo de 2013 el Alcalde Mayor Gustavo Petro, adoptó mediante el **DECRETO 213 DE 2013** dicho plan.

1.6 EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE BOGOTA

Es una empresa industrial y comercial del Distrito Capital, vinculada a la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente[56]. Fue creada mediante el **ACUERDO 33 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1999.**

Tiene como objeto gestionar, liderar, promover y coordinar la ejecución de actuaciones urbanas integrales 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[57].

Dentro de sus facultades y funciones esta:

a. Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y proyectos de renovación urbana y proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión.

[55]Secretaria de Planeación Distrital. Visto en: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Home/Noticias/HistoricoNoticias/Plan%20Parcial%20Estaci%F3n%20Central/Res_1883_PP_Estac_central_20121227.pdf>
[56]Acuerdo 33 de 1999. Artículo 1. Registro Distrital No. 2039 de diciembre 7 de 1999
[57]Ibid.Artículo 2.

b. Participar en la elaboración y formulación de planes parciales y unidades de actuación urbanística y coordinar los procesos necesarios para su formalización e implementación.[58]

En el Parágrafo. Del articulo 6 determina que los propietarios, poseedores o tenedores de menores ingresos, que estén ocupando inmuebles afectados por las actividades de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C., tendrán tratamiento preferencial para participar y beneficiarse de los programas que adelante METROVIVIENDA, la cual fue creada mediante el **ACUERDO 15 DE 1998** (diciembre 8) como una empresa industrial y comercial del Distrito y se encarga de la promoción de vivienda de interés social.

Es necesario, para el tema de investigación, traer a colación los aspectos más relevantes de los diferentes planes de desarrollo dentro de los cuales se enmarca la Etapa I del Proyecto de Renovación Urbana "Estación Central" , de la siguiente manera:

PLAN DE DESARROLLO PARA BOGOTA 2004-2008 "BOGOTÁ SIN INDIFERENCIA UN COMPROMISO SOCIAL CONTRA LA POBREZA Y LA EXCLUSIÓN"

Fue adoptado mediante el **ACUERDO 119 DE 2004 (Junio 3)** bajo la Alcaldía Mayor de Luis Eduardo Garzón y en él desarrolla entre los Programas del Eje Urbano Regional, el de Hábitat desde los barrios y las UPZ con el cual se promueven acciones de renovación urbana con especial atención en el centro histórico y la protección del patrimonio cultural.

Dice que "favorecerá el desarrollo humano, en el entorno más inmediato de las personas, que le permita a la comunidad la construcción, el uso y el disfrute

[58]Ibid. Articulo 4

sostenible de su territorio. Promoverá acciones de prevención y control de riesgos y de desarrollo ilegal, de mejoramiento integral de barrios, de renovación urbana" .

PLAN DE DESARROLLO 2008 – 2012, BOGOTÁ POSITIVA: PARA VIVIR MEJOR.

Según el documento técnico de soporte El proyecto integral "Estación Central" se enmarca dentro del objetivo estructurante: "Derecho a la ciudad" y el Programa: "Transformación Urbana Positiva", del Plan de Desarrollo, Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor.

Objetivo Estructurante: Derecho a la Ciudad.

Este objetivo tiene como propósito, dignificar el hábitat a través del mejoramiento y la optimización de las condiciones urbanísticas, constructivas y ambientales de los elementos físicos de la ciudad, la eficiencia en la movilidad, y la generación de condiciones de equidad, convivencia y seguridad, que reconozcan las diferencias poblacionales, con base en una política económica centrada en las personas y en un modelo de desarrollo democrático, social, integral y ambientalmente sostenible.

Como estrategia para el logro de este objetivo se ha planteado desarrollar procesos de renovación urbana que incorporen proyectos de vivienda de interés social y prioritario procurando la vinculación de los actuales residentes y propietarios a los beneficios generados.

Programa: Transformación Urbana Positiva. Este programa tiene por objetivo promover, gestionar y realizar operaciones, programas y proyectos urbanos sostenibles, integrales, prioritarios y estratégicos, dinamizadores de equidad y competitividad en los procesos de desarrollo y renovación urbana.

PLAN DE DESARROLLO ECONOMICO, SOCIAL, AMBIENTAL Y DE OBRAS PUBLICAS PARA BOGOTA D.C 2012- 2016 BOGOTA HUMANA.

Este plan de desarrollo establece que uno de los ejes estratégicos es una ciudad que reduce la segregación y la discriminación: el ser humano en el centro de las preocupaciones del desarrollo. Así mismo en el artículo 6, numeral 12 establece como una estrategia Replantear el enfoque de la **renovación urbana hacía proyectos incluyentes** e integrales, que tengan como prioridad proteger la permanencia de los propietarios y habitantes originales o su vinculación voluntaria a proyectos asociativos, con una distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Por medio de la coordinación de las inversiones públicas y privadas, la redefinición de las normas urbanísticas y los instrumentos de planeación y gestión se apoyará una movilización más ágil del suelo para los proyectos de revitalización en el centro ampliado, con la inclusión de vivienda de interés prioritario y calidad de vida de sus habitantes. Los proyectos con usos rentables tendrán que ser autofinanciados y cubrir las inversiones requeridas para la densificación y se estimularán aquellos que incluyan vivienda de interés social.

1.7JURISPRUDENCIA COLOMBIANA

En una aproximación de la renovación urbana en la jurisprudencia colombiana, debe partirse de los derechos fundamentales de las personas que se ven impactadas negativamente por proyectos de renovación urbana y de recuperación del espacio público, a través sentencias de tutela.

La Corte Constitucional en la Sentencia **T- 244 de 2012** determinó que “las autoridades tienen la obligación de realizar estudios y adoptar medidas en la realización de proyectos de renovación urbana y recuperación del espacio público frente a las personas en situación de vulnerabilidad”. En cuanto al estado de vulnerabilidad dice que este “va más allá de la situación de debilidad manifiesta y

se centra en las causas externas que le impiden a un individuo desarrollar con libertad y autonomía su proyecto de vida". Así mismo, dice que la vulnerabilidad es entendida como "…un proceso multidimensional que confluye en el riesgo o probabilidad del individuo, hogar o comunidad de ser herido, lesionado o dañado ante cambios o permanencia de situaciones externas o internas. La vulnerabilidad social de sujetos y colectivos de población se expresa de varias formas, ya sea como fragilidad e indefensión ante cambios originados en el entorno, como desamparo institucional desde el Estado que no contribuye a fortalecer ni cuida sistemáticamente de sus ciudadanos…"

Es también muy importante resaltar lo manifestado por la Corte Constitucional en la sentencia antes citada sobre el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular. Estableció que éste no puede aplicarse de una manera neutra porque en desarrollo de la política pública sobre recuperación del espacio público para implementar una obra no se pueden desconocer los derechos fundamentales de las personas que resultaran afectadas ante la ejecución de la misma. En definitiva, el interés general no es un principio que pueda aplicarse en abstracto o en virtud de la visión que se tenga del desarrollo y del progreso, sino que debe tener en cuenta "al otro".

También dijo la Corte que "la tensión entre el interés general y el interés particular no debe abordarse como si algunos grupos vulnerables se opusieran al bienestar común, sino desde la perspectiva de la efectividad de los derechos. Esto es, en aplicación de este principio no se puede desconocer las garantías que pueden exigir las personas en situación de vulnerabilidad y su reconocimiento como plenos sujetos de derechos".

En la sentencia **T-772 del 4 de septiembre de 2003** señaló que "el Estado tiene el deber de abstenerse de adelantar, promover o ejecutar políticas, programas o

medidas ostensiblemente regresivos en materia de derechos económicos, sociales y culturales, que conduzcan clara y directamente a generar más pobreza de la que actualmente agobia al país, y agraven la situación de exclusión o marginación de determinados sectores de la sociedad”

En la sentencia **T-729 del 25 de agosto de 2006** sobre recuperación del espacio público señaló:

“En otras palabras, al momento de su formulación y ejecución, se deben haber estudiado, en lo que sea técnicamente posible, todas las dimensiones de dicha realidad que resultarán afectadas por la política, programa o medida en cuestión, incluida la situación de las personas que verán sus derechos severamente limitados, a quienes se deberá ubicar, por consiguiente, en una posición tal que no queden obligados a soportar una carga pública desproporcionada; con mayor razón si quienes se encuentran afectados por las políticas, programas o medidas pertinentes están en situación de especial vulnerabilidad y debilidad por sus condiciones de pobreza o precariedad económica: frente a estas personas o grupos se deberán adelantar, en forma simultánea a la ejecución de la política en cuestión, las medidas necesarias para minimizar el daño recibido, de tal manera que se respete el núcleo esencial de su derecho al mínimo vital y a la subsistencia en condiciones de dignidad”.

CAPITULO II

DERECHO COMPARADO- ESTUDIO DE CASOS

"Los proyectos de renovación urbana son una de las múltiples expresiones de las dinámicas de transformación de la ciudad y hacen parte del abanico de posibilidades de acción de los poderes públicos para intervenir en vastas zonas de las ciudades. Estos proyectos modifican los tejidos urbanos y sociales de la ciudad y afectan directamente el hábitat, la mayor parte de las veces "popular". La renovación urbana hace parte de una estrategia, adoptada desde hace varios años por los poderes públicos de distintos países, para intervenir importantes zonas de los territorios urbanos".[59]

Es importante resaltar que en la comunidad internacional se ha venido estructurando un nuevo derecho "interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos"[60] es el Derecho a la Ciudad, consagrado en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad.[61] Este es definido en el artículo 1 numeral 2 de ésta Carta como "el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida

[59] ROJAS ARIAS, Juan Carlos.LA POLITICA DE LA DEMOLICIÓN: RENOVACION URBANA Y HABITAT SOCIAL EN FRANCIA Y EN COLOMBIA.Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales.Escuela Nacional Superior de Arquitectura de Toulouse. Visto en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-72.htm>

[60] Carta Mundial del Derecho a la Ciudad. Artículo 1 numeral 2. Visto en: <http://www.hic-al.org/derecho.cfm?base=2&pag=derechociudad2>

[61] Elaborada por organizaciones y movimientos sociales en los siguientes foros internacionales : Foro Social de las Américas – Quito, Julio 2004; Foro Mundial Urbano – Barcelona, Octubre 2004;Foro Social Mundial – Porto Alegre, Enero 2005; Revisión previa a Barcelona, Septiembre 2005

adecuado. El Derecho a la Ciudad es interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos, concebidos integralmente, e incluye, por tanto, todos los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales que ya están reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos."

En el presente capítulo se hace unaselección de algunas experiencias de renovación urbana en España, Perú y Brasil para ver cómo funciona su respectiva normatividad sobre la materia en la realidad de los proyectos de renovación ejecutados o por adelantar.

2.1 COLOMBIA

En Colombia la **Ley 9de 1989**prevé que los planes de renovación urbana están dirigidos a modificar el uso de la tierra y las construcciones para detener el deterioro de los centros urbanos. Así mismo, entre los fines de la renovación urbana establece lograr el mejoramiento del nivel de vida de los moradores del área de renovación, el aprovechamiento de los servicios, la densificación de áreas de vivienda, la descongestión del tráfico o la rehabilitación de bienes históricos y culturales.[62]

Un antecedente: Parque Tercer Milenio

[62]Op. Cit. Ley 9 de 1989. Artículo 39º.- Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

En 1998, por iniciativa de la Administración del Distrito, un proyecto es puesto en marcha para la “creación de suelo urbano” y para transformar el barrio Santa Inés en un espacio público, el Parque del Tercer Milenio. El área del proyecto comprende una superficie de 20 hectáreas en pleno centro de la ciudad, 18 manzanas compuestas de 602 predios. El proyecto hacía parte del programa de renovación urbana de Bogotá, iniciativa que el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) presentaba como de “recuperación integral urbana y social de sectores deteriorados de la ciudad”.[63]

En su tesis de doctorado, Juan Carlos Rojas Arias citando a Germán Tellez, en su libro sobre la obra del célebre arquitecto colombiano Rogelio Salmona, señala que el proyecto consistió en un “desplazamiento forzado, primero de los habitantes y propietarios del sector mediante compra muchas veces coactiva de sus predios, y luego la destrucción de prácticamente la totalidad de las edificaciones existentes en la zona, independientemente de su edad, valor arquitectónico y estado de la construcción”.[64] Además en entrevista que dio a Juan Carlos Rojas Arias para su tesis de doctorado dijo que “era una política del Estado de no darle solución a esa gente, sino de hacer venir gentes con ingresos más altos, clase media… cuando nosotros llegamos ya no había gente… es la gran crítica que se le hace a Nueva Santa Fe, pero no fue culpa nuestra… habría que analizar algún día ese proyecto”.

De las 1352 familias censadas en 1999, al final del programa de reubicación, en agosto del 2003, solo 127 fueron beneficiarias de una vivienda dentro del

[63]Op.cit . SCRIPTA NOVA. REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98
Vol. XIV, núm. 331 (72), 1 de agosto de 2010 visto en:<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-72.htm>

[64]TELLEZ (G.), Rogelio Salmona. Obra completa. 1959 – 2005, Bogotá, Fondo editorial Escala, 2006.

"Programa Arriendo Protegido con Acompañamiento Social" (PAPAS), de la Caja de Vivienda Popular – CVP, entidad responsable de la reubicación.[65]

RENOVACION DEL CENTRO DE BOGOTA

No3

Tomada: http://www.eru.gov.co/proyectos/proyecto/247-estacion-central

Actualmente el Distrito Capital, a través de la Empresa de Renovación Urbana, ERU, adelanta un proyecto que pretende cambiar la imagen del centro de la ciudad, optimizar el uso del suelo, del espacio público, la infraestructura de servicios públicos entre otros. En este proyecto intervienen dos entidades del Distrito, por un lado, el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU para el desarrollo de la fase III de Transmilenio, la Estación Central que articula tres importantes troncales la de la calle 26, la carrera 10 y la Caracas y por el otro lado la Empresa de Renovación Urbana ERU para el desarrollo inmobiliario que girará en torno a la

[65]Op.cit . SCRIPTA NOVA. REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98
Vol. XIV, núm. 331 (72), 1 de agosto de 2010<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-72.htm>

Estación Central y que contempla la construcción de edificios de viviendas, oficinas, comercio, hotel, clínica entre otros. El pasado 16 de Mayo de 2013 el Alcalde Mayor Gustavo Petro, mediante el Decreto 213 del mismo año, adoptó el plan parcial de Renovación Urbana Estación Central ajustándolo a su programa de gobierno "Bogotá Humana". En el artículo 57 de este decreto se estipula que los propietarios podrán vincularse al proyecto a través de varias alternativas de participación, estas son:

- Podrán participar en el proyecto vinculándose de manera voluntaria a la ejecución del plan parcial mediante el aporte de su(s) inmueble(s);
- Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliario mediante el aporte de recursos de capital o de dinero;
- Vincularse mediante el aporte total o parcial del inmueble, así como aportes de capital o de dinero.

  Los inmuebles se aportan a una Fiducia y quienes lo hagan voluntariamente tendrán como beneficio tributario la exención de rentas por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. [66]

- Otra alternativa de participación que ofrece esta norma en el Artículo 65 es el derecho de preferencia con el cual los propietarios o poseedores de los inmuebles que sean adquiridos o con destino al desarrollo del proyecto de Renovación Urbana Estación Central, y que opten por recibir en dinero el precio de adquisición o indemnizatorio, según sea el caso, podrán ejercer el derecho de preferencia para adquirir inmuebles resultantes de dicho proyecto.

Teniendo en cuenta las condiciones socio- económicas de la población afectada con el proyecto, se podrían presentar inconvenientes para que realmente puedan

[66]Ley 788 de 2002. artículo 18 numeral 9.Diario Oficial No. 45.046 de 27 de diciembre de 2002

optar por alguna de estas alternativas de participación, pues la ejecución del proyecto puede tardar muchos años postergándose en el tiempo la situación en la que queden después de entregar su inmueble o la suma de dinero recibida por este como precio de adquisición o indemnizatorio, pues no se puede perder de vista que son personas de escasos recursos.

2.2 PERU

El gobierno central[67] de Perú, aprobó en 2009 la **Ley 29415.** Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana. En el artículo 3 establece como fines de la ley: La **superación de las condiciones de vida de los habitantes de viviendas tugurizadas**, realizándose las acciones necesarias para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes de acuerdo con las necesidades de los residentes.

Esta ley busca aliviar la pobreza con inclusión social, sin desalojos, otorgando títulos de propiedad, favoreciendo las asociaciones de vecinos que permitan el acceso a créditos de vivienda y construcción y recuperar el potencial turístico de los inmuebles. Establece "procedimientos para transferir masivamente la propiedad en favor de las comunidades de moradores y poseedores, con la condición de que éstas asuman la obligación de ejecutar proyectos de renovación urbana en los solares y predios tugurizados, esto permite la aparición de sujetos responsables para asumir obligaciones financieras". Sin embargo, como una crítica a este aspecto de la ley se ha dicho que no funcionará porque los

[67] Es lo que en Colombia es el gobierno nacional. La Constitución Política del Perú en su artículo 43 dice que el gobierno de Perú es unitario. Éste está conformado por las tres ramas del poder: Ejecutiva, Legislativa y Judicial. "Dirige todas las actividades de todo el territorio patrio. En el Perú se habla de este Gobierno Unitario como el Gobierno Central para diferenciarlo de los Gobierno Locales" visto en:
<http://www.solodeperu.com/sobre-peru/gobierno-de-peru/>

habitantes de estas zonas tugurizadas son muy pobres y no tienen la capacidad económica para realizar por ellos mismos los proyectos de renovación urbana.[68]

En Perú se promueve la fórmula RUIS, Renovación Urbana más Inclusión Social. La consultora independiente ELIS - Eficiencia Legal para la Inclusión Social – resume esta fórmula en el siguiente párrafo:

"La única destugurización y renovación urbana duradera es la que promueva la propiedad entre los moradores de casas renovadas en sus barrios. Capitalizarlos de este modo significa incluir legal y financieramente a millones de familias, brindarles una nueva ciudadanía económica y hacer que la ciudad antigua recobre vida. ELIS impulsa el empoderamiento de los moradores antiguos, estimulándolos y capitalizándolos mediante los derechos de propiedad de las futuras casas que ahí se construyan".[69]

Centros históricos tugurizados: El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Perú adelanta proyectos de renovación urbana en los centros históricos de las ciudades de Lima, Trujillo y Cusco declarados patrimonio cultural de la humanidad.En un video elaborado por dicho Ministerio para la justificar el desarrollo de proyectos de renovación urbana en estos centros históricos[70] se pueden observar los siguientes aspectos: estas zonas han padecido un proceso de tugurización que ha deteriorado gravemente la arquitectura de las casonas;las tuberías introducidas para las necesidades de la época colonial han colapsado y humedecido las paredes lo que les ha ocasionado enormes grietas que amenazan un derrumbamiento; la escaleras y balcones de madera han sido invadidos por la polilla lo que representa un grave riesgo para las personas que tienen que transitar por ellos. Por otra parte se observa que hay sobrepoblación y

[68] Programa Punto Legal. Carmen Luz E. Rendon. <http://www.youtube.com/watch?v=-ies_dUBFR8>
[69] Eficiencia Legal para la Inclusión Social. (2011) visto en: <http://www.ielis.org/presentacion_del_libro__sociedad_espontanea__la_nueva_esencia_urbana__de_horacio_gago_en_el_colegio_de_abogados_de_lima___miraflores.html>
[70] Vimeo. Visto en: <http://vimeo.com/24138833>

hacinamiento al punto que ochenta (80) personas entre niños y adultos comparten dos (2) baños en condiciones precarias de higiene y salubridad.Todo este panorama favorecido por los conflictos de intereses entre inquilinos, propietarios y poseedores en la conservación de los mismos.

Otro aspecto muy preocupante que se puede apreciar en el mencionado video de voz de los propios habitantes de las casonas, es que todas estas condiciones antes descritas favorecen la promiscuidad, las violaciones, la delincuencia yla drogadicción. Además ellos manifiestan una afectación sicológica y moral que despierta sentimientos de vergüenza que los llevan a ocultar que viven en estos sectores, impidiéndoles desarrollar relaciones sociales francas. Llama la atención que pese a las terribles condiciones en las que viven estas personas, se niegan a trasladarse a las periferias de las ciudades por la cercaníaa mercados, colegios, hospitales, plazas lo que a su vez les evita gasto en transporte.

Otro caso de renovación urbana ya ejecutado es la rehabilitación de losTambos[71] de Arequipa, con apoyo financiero de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo – AECID. Uno de ellos es el Tambo "La Cabezona" que fue un proyecto donde no se desplazó a los habitantes sino que se les mejoraron sus condiciones de vida y se embelleció el lugar, con resultados como el mejoramiento de la calidad de vida de 82 familias en términos de seguridad constructiva, salubridad y habitabilidad de las viviendas, así como de la revaloración de los edificios históricos; el fortalecimiento de la autoestima individual y colectiva de los vecinos, y revaloración de sus costumbres y actividades sociales; cambio de actitud de los propietarios y ocupantes con respecto al lugar mediante la promoción de su organización social y un mayor interés por respetar las normas de convivencia.[72]

[71]fueron construcciones incas que se edificaron a lo largo de los caminos y que servían como depósito y lugares de descanso.
<http://moleskinearquitectonico.blogspot.com/2011/08/rehabilitacion-del-tambo-la-cabezona.html>
[72]Ibid.

Fotografías tomadas de http://moleskinearquitectonico.blogspot.com/2011/08/rehabilitacion-del-tambo-la-cabezona.html

2.3 ESPAÑA

El 26 de Junio de 2013 se aprobó la **Ley 8** de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas cuyo objeto es "regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias *para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*"[73].

Las chabolas[74] de Madrid

> *"Las viejas periferias con el crecimiento de la metrópoli van ganando centralidad. El Plan General de Ordenación Urbana de 1963 cambia la calificación del suelo, declarándolo urbanizable. Aparecen entonces expectativas de realizar nuevas plusvalías. Una catarata de Planes Parciales pone su interesada atención sobre los viejos asentamientos chabolistas. Bajo pretextos varios de sanear la ciudad, mejorar el entorno urbano, agrandar los viales late una*

[73]Ley 8 de 2013. Artículo 1. Publicado en «BOE» núm. 153, de 27 de junio de 2013, páginas 47964 a 48023 (60 págs.) España
[74]Zona marginal, favela

misma consecuencia: el desalojo de los chabolistas hacia nuevas periferias con indemnizaciones tan precarias como la chabola que han levantado con sus manos"[75].

En España se desarrolló un plan de renovación urbana de su capital, Madrid, entre los años 1979 y 1996 con el fin de transformar su periferia sureste donde habitaba la población menos favorecida económicamente en zonas marginales ochabolas como comúnmente se les conoce allá y en viviendas oficiales en ruina.Entre los barrios renovados están Palomeras y Pozo del Tío Raimundo en el distrito de Vallecas. El proceso fue desarrollado por la Administración con una activa participación de los habitantes del área de renovación quienes se organizaron en Asociaciones de vecinos logrando impactar a 30 barrios donde se construyeron 39.000 viviendas para una población de 150.000 habitantes. [76]

De la renovación urbana de Madrid se pueden resaltar los siguientes rasgos esenciales[77]:

- La Administración participa activamente, en estrecha relación con las organizaciones vecinales y sus técnicos, posibilitando la expropiación o adquisición del suelo necesario e invirtiendo en infraestructuras, equipamientos y vivienda.
- Se garantiza la permanencia de los habitantes de las chabolas y de la vivienda oficial en ruina en el mismo suelo que previamente habían colonizado sin que se produzca proceso de expulsión alguno.
- Los censos de realojados son elaborados por las organizaciones vecinales.
- Se produce una estrecha relación vecinos-técnicos-administración no exenta de conflictos que se resuelven vía negociación y consenso. De

[75]Ciudades para un futuro más sostenible. Julio 5 del 2013. Visto en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp258.html<
[76] Ibíd.
[77]Ibid.

hecho, los vecinos participan de forma directa a través de Asambleas y Comisiones de Control en el diseño de sus viviendas y barrios.

- La rapidez del proceso que, en menos de una década, levanta el equivalente a una ciudad intermedia..
- La adquisición de la nueva vivienda en ningún caso supera el 10 por 100 de los ingresos familiares de los beneficiarios.
- Se han levantado 18 edificios escolares, una iglesia, un centro deportivo, centros de salud. La ampliación de la Línea 1 del Metro ha mejorado sensiblemente las comunicaciones de la zona con el resto de la ciudad.

Esta experiencia fue seleccionada en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubái en 1996, y catalogada como GOOD. Es preciso mencionar que el Programa de Buenas Prácticas tiene su origen en el seno de la Segunda Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (HABITAT II) celebrada en junio de 1996 en Estambul (Turquía), donde surge como programa específico.[78] Como objetivo establece el siguiente:

(…) 2. El objetivo de la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) es tratar dos temas de igual importancia a escala mundial: ``Vivienda adecuada para todos'' y ``Desarrollo sostenible de los asentamientos humanos en un mundo en proceso de urbanización''. El ser humano es el elemento central del desarrollo sostenible, que incluye vivienda adecuada para todos y asentamientos humanos sostenibles, y tiene derecho a llevar una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza.

2.4 BRASIL

[78]Ad., cit, Empresa Municipal de Urbanismo.OPERACIÓN FARIA LIMA. Junio 10 del 2013.

En Brasil, el concepto de Operación Urbana surge en 1985, en el Proyecto de Plan Director Municipal del Municipio de São Paulo y es definido como: “Intervenciones conjuntas de los sectores privado y público, por iniciativa de dichos sectores, destinadas a producir transformaciones localizadas”. Según el estatuto de la ciudad que en su artículo 2 señala que: Se considera operación urbana consorciada al conjunto de intervenciones y medidas coordinadas por el poder público municipal, con la participación de los propietarios, vecinos, usuarios permanentes e inversores privados, con el objetivo de alcanzar una determinada área transformaciones urbanísticas estructurales, mejoras sociales y la valorización ambiental.[79]

Este proyecto brasilero, cuenta con una superficie de intervención de 4,5 millones de m2, la operación urbana está ubicada en el cuadrante sudoeste de la ciudad de São Paulo. Es una zona de fuerte dinámica inmobiliaria donde está el metro cuadrado más caro para uso residencial y comercial/servicios, englobando cuatro barrios: Pinheiros, Itaim, Vila Olímpia y Vila Funchal, donde viven aproximadamente 300 mil personas.[80]

Sus principales objetivos son la extensión de la vía, las alteraciones de los índices urbanísticos en el ámbito, implicando así en la transformación de cuatro antiguos barrios residenciales a nuevos espacios para emprendimientos inmobiliarios.

La Operación Urbana Consorciada Faria Lima propone un conjunto de intervenciones interconectadas que buscan mejoras ambientales y en el sistema de infra estructura, conectándose al macro sistema de circulación de la zona Sur, a través de proyectos que se complementan. Totaliza un área de 4,5 millones de m2 de suelo, incrementado en 2,25 millones de m2 de techo como forma de viabilizar la operación[81].

[79]Empresa Municipal de Urbanismo.OPERACIÓN FARIA LIMA. Junio 10 del 2013. <http://www-cpsv.upc.es/tesis/TM10presentacio_marinho.pdf>
[80] Ibid.
[81]Ibíd.

Los objetivos específicos de la Operación Faria Lima según su artículo 4o de la Ley 11.732/95, son: 1.Crear condiciones efectivas para que los promotores y propietarios de los inmuebles beneficiados con la implantación de las mejoras (...) fornezcan los recursos necesarios para su viabilidad sin cualquier carga para el municipio, 2.Crear alternativas para que los propietarios de los solares afectados total o parcialmente por mejoras aprobadas puedan cobrar el justiprecio de indemnización, en un único pago hecho con antelación, y aún, para que puedan sacar provecho de las plusvalías decurrentes de la Operación Urbana, 3.Mejorar, en el área de la Operación Urbana, la calidad de vida de sus actuales y futuros habitantes, incluso de las viviendas subnormales y de usuarios, promoviendo la valorización del paisaje urbano y la mejoría de la infra-estructura y de la calidad ambiental, 4.Incentivar el mejor aprovechamiento de los inmuebles, en particular los aún no construidos y los subutilizados. 5.Ampliar y articular los espacios de uso público, en particular los arbolados y destinado a la circulación de los peatones[82].

En Brasil la empresa que en Colombia es conocida como la ERU (Empresa de Renovación Urbana), en este país es llamada, La EMURB (Empresa Municipal de Urbanismo), y tiene como principales responsabilidades: Implementar las intervenciones; Supervisar todas las actividades del Grupo de Gestión, Decidir sobre cuestiones de orden, Someter las normas reguladoras a la apreciación de los órganos competentes, Representar el grupo de gestión; Administrar los recursos generados y obtenidos por la Operación Consorciada Faria Lima[83].

En el evento Encuentro de Renovación Urbana Sostenible, realizado el 13 de junio de 2012, Cámara de Comercio de Bogotá, se presentó la experiencia de Brasil como un caso exitoso de Renovación Urbana con la intervención de Luis

[82] Op., cit,

[83] Op., cit,

Fernando Ulloa, Vicepresidente de Proyectos de la Financiera de Desarrollo Territorial (Findeter)[84],

Resaltó como característicasla generación de condiciones de habitabilidad adecuada sin expulsar a las familias del sector de las favelas, quienes eran trasladadas temporalmente y se les pagaba el arriendo mientras se hacían las demoliciones y las nuevas construcciones. Además se dotó infraestructuralmente el área en salud, educación, recreación, espacio público. La movilidad se mejoró con la implementación del teleférico teniendo en cuenta el amontonamiento, propio de las viviendas de las favelas. Se construyen edificaciones multifamiliares y se da apoyo social a la gente para enfrentar el cambio cultural que trae vivir en conjuntos residenciales de este tipo, tales como el pago de administración, respeto y cuidado de las áreas comunes etc.

[84] Visto el 25 de Julio de 2013 en:<http://www.youtube.com/watch?v=35yLyuHsECI>

CAPITULO III

NECESIDADES DE RENOVACIÓN Y ACEPTACIÓN SOCIAL

En 1938, se identifican grandes operaciones y construcciones como la Ciudad Universitaria, el estadio Nemesio Camacho el Campin, barrios como Palermo, Teusaquillo, La magdalena, Quinta Camacho, Bella Vista, la Cabrera hacia el norte, Ricaurte, Restrepo, Quiroga y La Fragua hacia el sur. Esta consolidado el corredor sobre la carrera Séptima. La ciudad se expande hacia el occidente. Para este momento el barrio La Alameda está consolidado, rodeado por importantes construcciones como el Cementerio Central, la Plaza de Toros, El Panóptico Nacional, la Escuela Militar y la Iglesia de San Diego. Obras Públicas Municipales, Sección del el barrio La Alameda y la presencia de predios sin desarrollar al costado occidental de la ya construida Avenida Caracas.[85]

En 1944 mediante el Acuerdo 21, se divide el área urbanizable de Bogotá en varias zonas de destino y se reglamenta cada una de ellas. Se identifican los puentes de la 26, edificios como el de Panautos, Fonade, la Torre Colpatria y el Centro internacional Tequendama. Sobre el Trazado de la Avenida de las Américas, aparece el C.U.A.N. Centro Urbano Antonio Nariño, y hacia el occidente sobre la misma línea, el Batallón Caldas. La zona alrededor del cementerio central está completamente consolidada, con el Barrio Santa Fe. [86]

Las grandes operaciones viales por primera vez son impulsadas por el alcalde Fernando Mazuera sobre la Carrera Décima y la Calle 26 como parte del proceso de modernización de la estructura física de la ciudad. Estas intervenciones polémicas en su momento, dan a Bogotá un enorme impulso hacia la modernidad y hoy son arterias fundamentales para la movilidad de la ciudad.

---

[85]Empresa de Renovación Urbana de Bogotá. DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE “PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA ESTACION CENTRAL”<http://portales.sdp.gov.co/resources/DTS_Estacion_Central.pdf> citado el 21 de Agosto del 2013.

[86]Ibid.

3.1 Condiciones sociales de los barrios Alameda y Santa Fe

En el Documento Técnico de Soporte Estación Central en el análisis de las condiciones sociales de los habitantes de los barrios Alameda y Santa Fe sobre los cuales recae el Proyecto Estación Central-Alameda, se da el siguiente diagnóstico:

"Se observa una evidente substitución progresiva de la actividad residencial, con unefecto claro sobre la población residente generando su emigración del centro, deteriorándosesu modus vivendi , y la presencia de una creciente población flotante con el consecuentedeterioro físico debido al impacto de este nuevo modelo funcional, donde la infraestructuravial y la movilidad es deficiente, y el uso del espacio público se ve afectado de maneranegativa, generándose conflictos y deterioros en dinámicas sociales (aumento inseguridad,comercio de sustancias psicoactivas) y en actividades urbanas propias de esta porción de laciudad (hay desequilibrio en las nuevas actividades predominantes, y el centro está tendiendoa uniformizar su dinámica o tornarse mono funcional)."[87]

"En este nuevo escenario urbano, gran parte de sus edificaciones destinadas a vivienda sonocupadas bajo otras modalidades destacándose un notorio hacinamiento de personas,hogares y viviendas, así como una nueva dinámica social en vías y espacios públicos,frecuentados por una creciente población denominada "habitante de calle" (generándoseindigencia, marginalidad y drogadicción) y una alta vulnerabilidad de otros grupospoblacionales como adultos mayores, niños, jóvenes y mujeres cabeza de familia" [88]

En capitulo se mostrara como la hipótesis ha sido corroborada con base a las encuestas realizadas en los barrios Alameda y Santa Fe, barrios que hacen parte

[87] Ibid.
[88] Ibid.

de la fase I del proyecto de Renovación Urbana “ESTACION CENTRAL”. Las encuestas fueron realizadas con base en diez preguntas (VER ANEXO 1), se realizaron por medio de llamadas telefónicas en su gran mayoría a la comunidad y con asistencia a los respectivos barrios.

Con respecto a la satisfacción de la población objeto y la socialización del mismo muestra que más de la mitad de la población no está satisfecha, argumentando en la mayoría de los encuestados que el motivo de la insatisfacción surge por varios motivos como por ejemplo que no se ha recibido información clara y oportuna, ni respuesta efectiva a sus inquietudes principalmente, un bajo porcentaje de encuestados manifiesta que no se le ha permitido exponer sus inquietudes. Seis de los encuestados manifestaron que la ERU no les habla con claridad y que informan lo que ellos creen que deben decir.

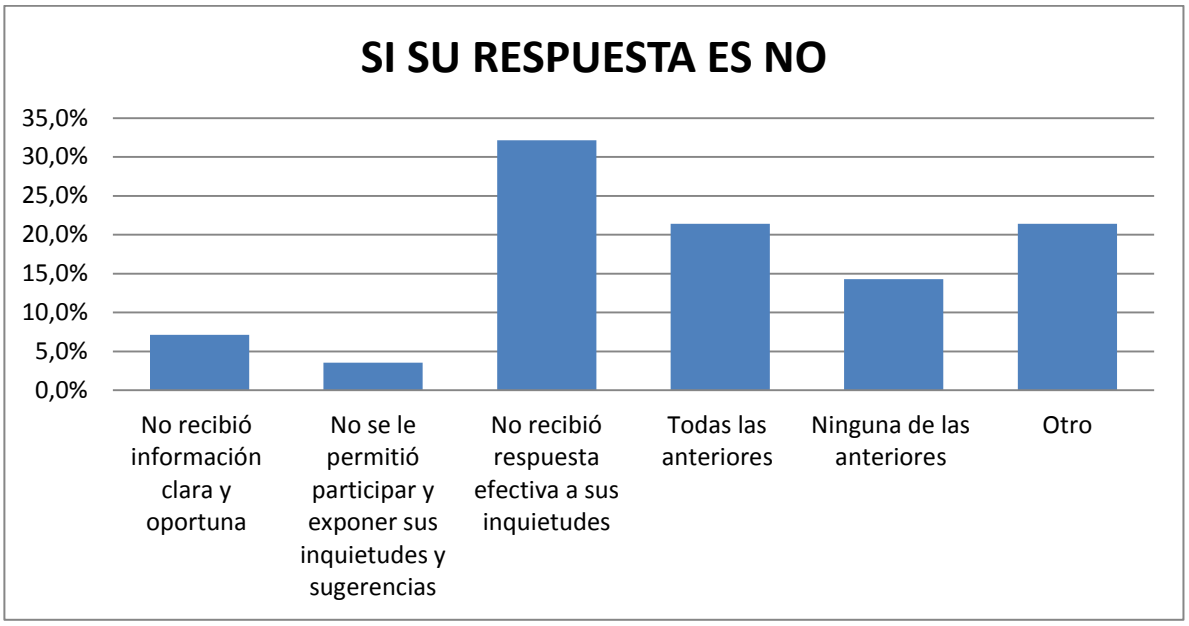
Además los encuestados manifestaron no saber si el proyecto de Renovación urbana Estación Central mejora su nivel de vida, mientras que otra mínima parte de los mismos manifestó que este proyecto no lo mejora, exponiendo como causa que este desplazamiento desmejora sus condiciones de vida, sobre lo cual ocho de los encuestados manifestó sentirse en riesgo, pues pasan de ser propietarios a arrendatarios, y tan solo unos cuantos se encuentran satisfechos con la realización del proyecto.

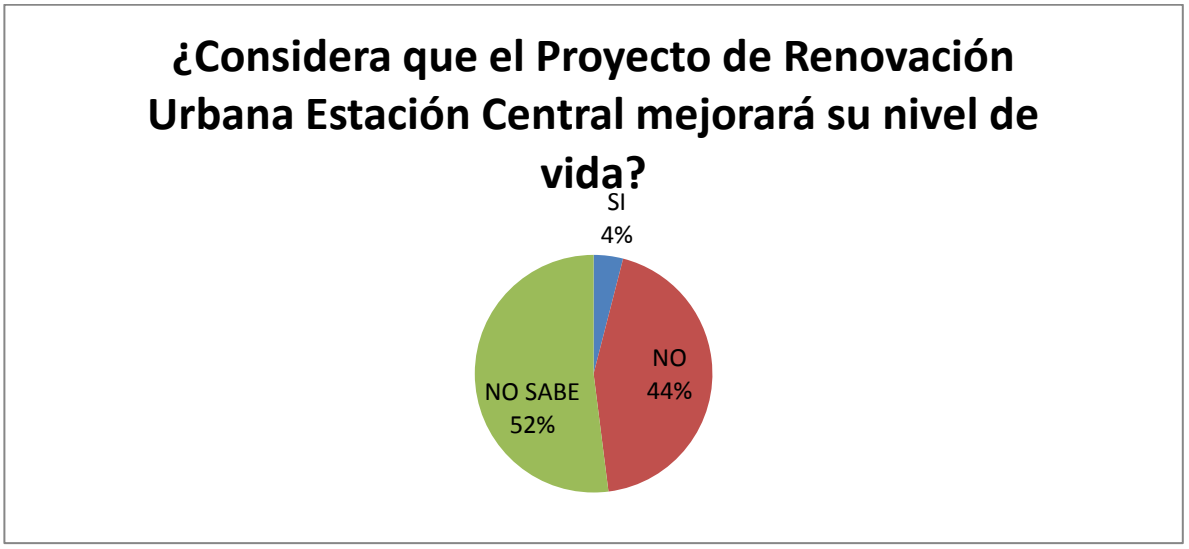
Un dato relevante que arrojaron las encuestas es que el 94% de los encuestados, expresa que NO fue tenido en cuenta por las autoridades administrativas en la planeación del proyecto. Al preguntar a los involucrados cuál era su situación frente a su predio en el proyecto, la mayoría manifestaron ser propietarios, unos cuantos dijeron que el predio provenía de procesos de sucesión, otros ser propietarios no residentes, y en muy pocos casos expresaron ser arrendatarios y una sola persona era poseedora.

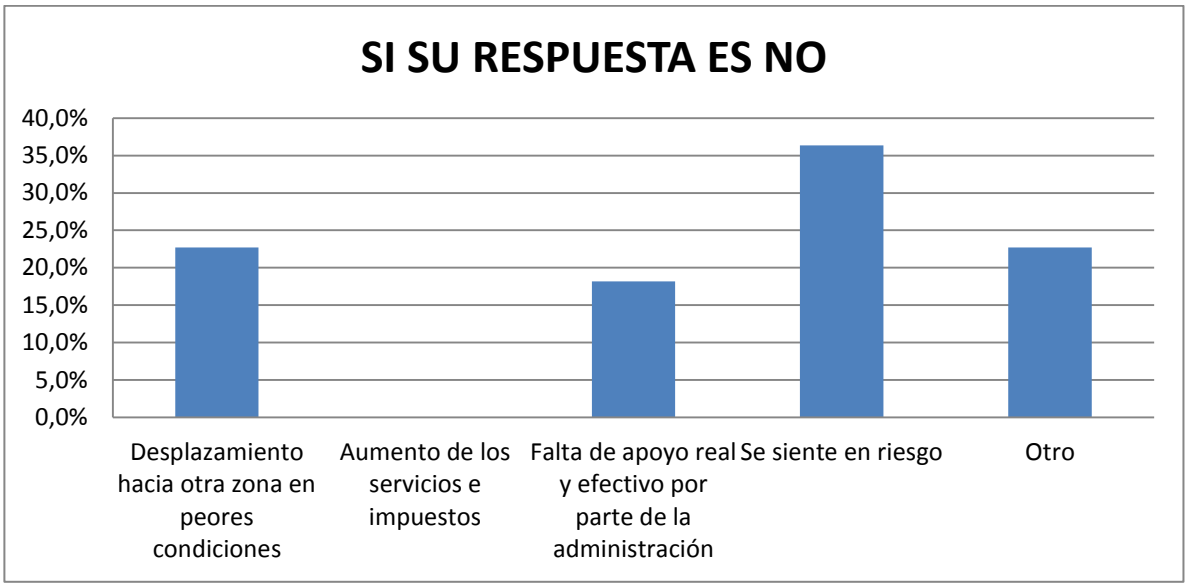
A lo largo del proceso de realización de las encuestas, se evidencio que la mayoría de encuestados desconocen, como va a ser el proceso de entrega del predio, mientras que otros enajenarán voluntariamente el bien a la ERU y otros ya fueron objeto de expropiación administrativa, y tan solo 2 % manifiesta que el bien será entregado como parte de pago de otro que se les va a construir.

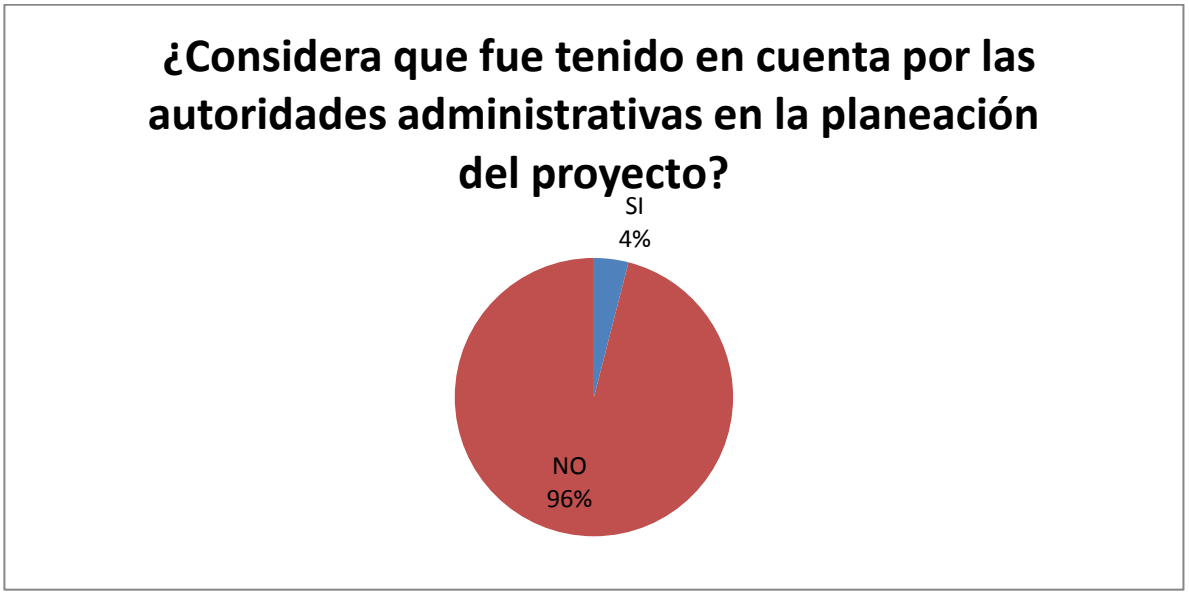
Al preguntar si sienten que le favorecen las alternativas de participación en el proyecto el 86% manifestó no estar de acuerdo con ninguna de las opciones de respuesta ofrecida, es decir que no le ofrecen alternativas de vinculación voluntaria al proyecto, solo un 9% manifestó estar de acuerdo.

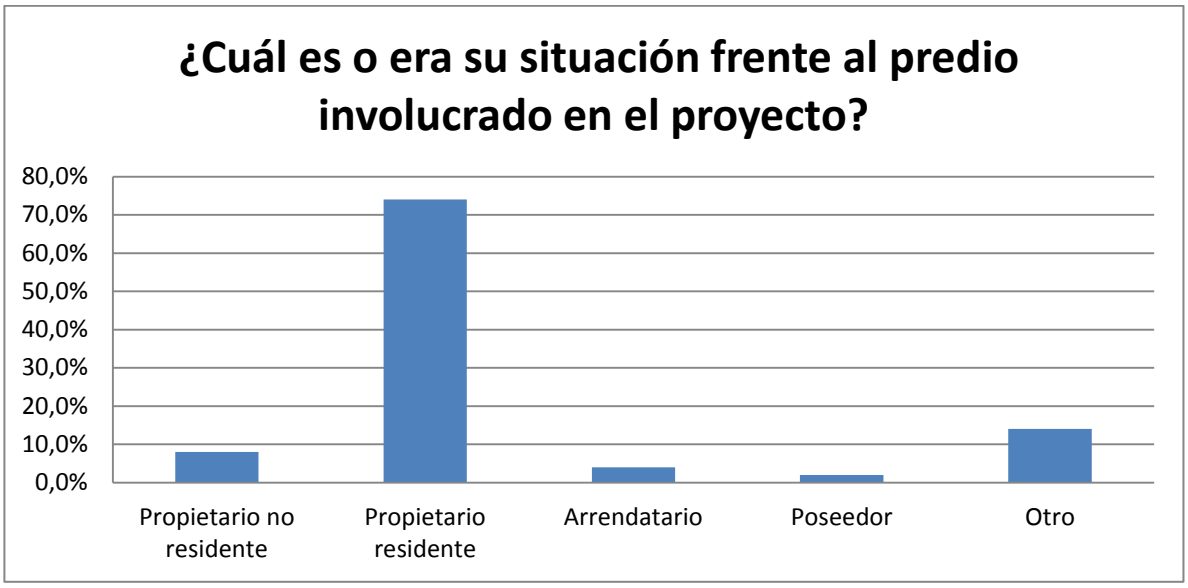
A continuación se muestra la tabulación realizada en forma de graficas con base en las encuestas descritas anteriormente, donde se evidencia el trabajo de campo realizado con la comunidad que hace parte del proyecto “ESTACION CENTRAL”.


SI SU RESPUESTA ES NO
35,0%
30,0%
25,0%
20,0%
15,0%
10,0%
5,0%
0,0%
No recibió información clara y oportuna
No se le permitió participar y exponer sus inquietudes y sugerencias
No recibió respuesta efectiva a sus inquietudes
Todas las anteriores
Ninguna de las anteriores
Otro

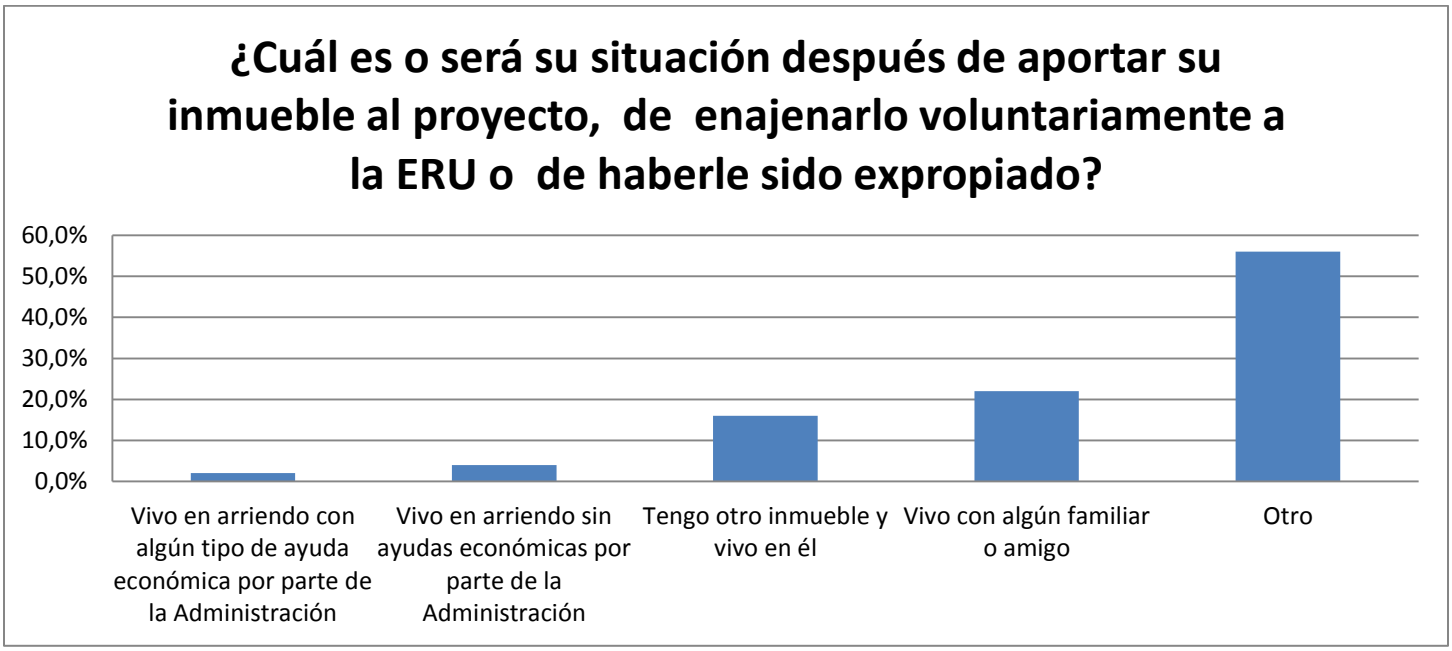

¿Considera que el Proyecto de Renovación Urbana Estación Central mejorará su nivel de vida?
SI
4%
NO
44%
NO SABE
52%

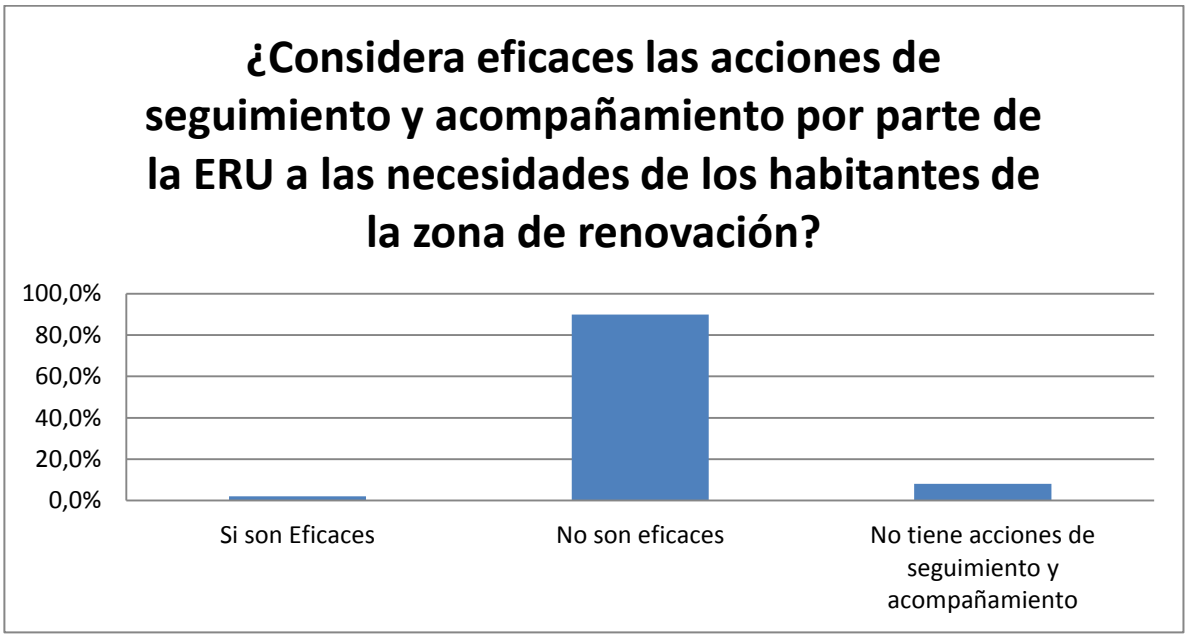

SI SU RESPUESTA ES NO
40,0%
35,0%
30,0%
25,0%
20,0%
15,0%
10,0%
5,0%
0,0%
Desplazamiento hacia otra zona en peores condiciones
Aumento de los servicios e impuestos
Falta de apoyo real y efectivo por parte de la administración
Se siente en riesgo
Otro

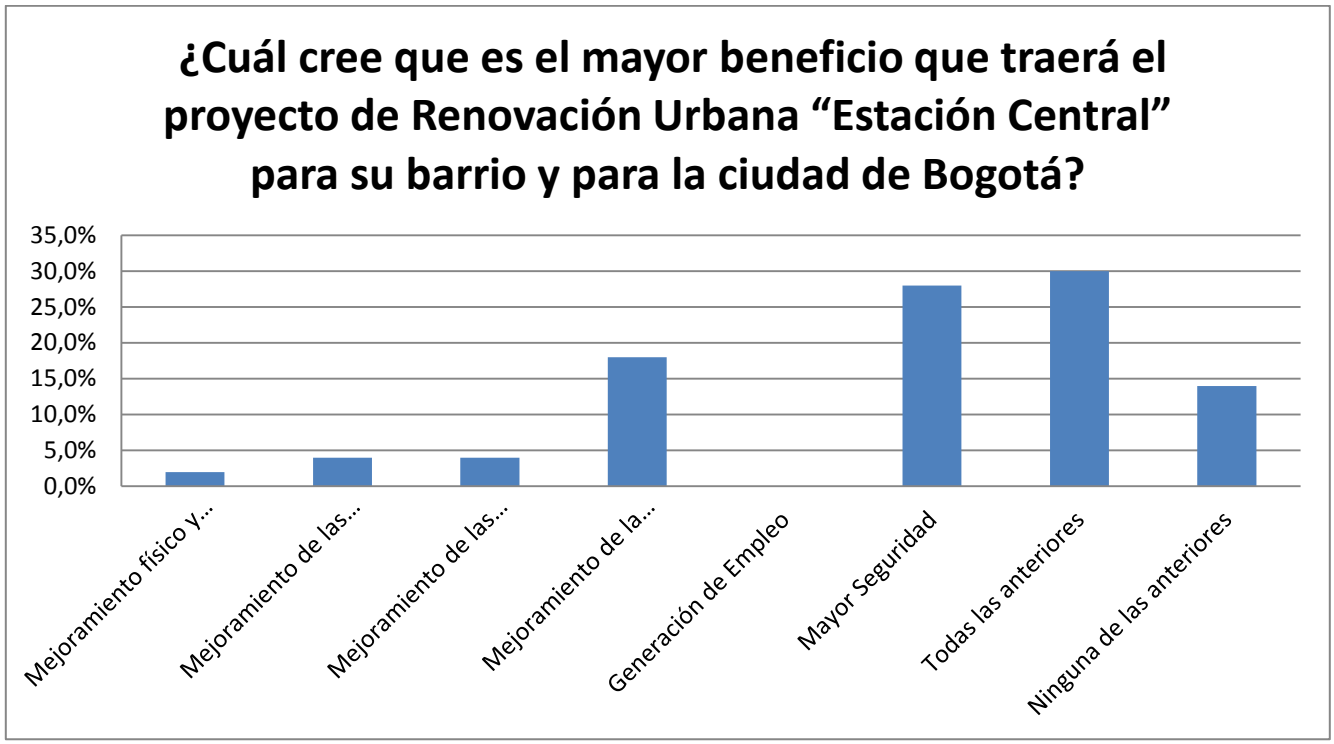

¿Considera que fue tenido en cuenta por las autoridades administrativas en la planeación del proyecto?
SI
4%
NO
96%

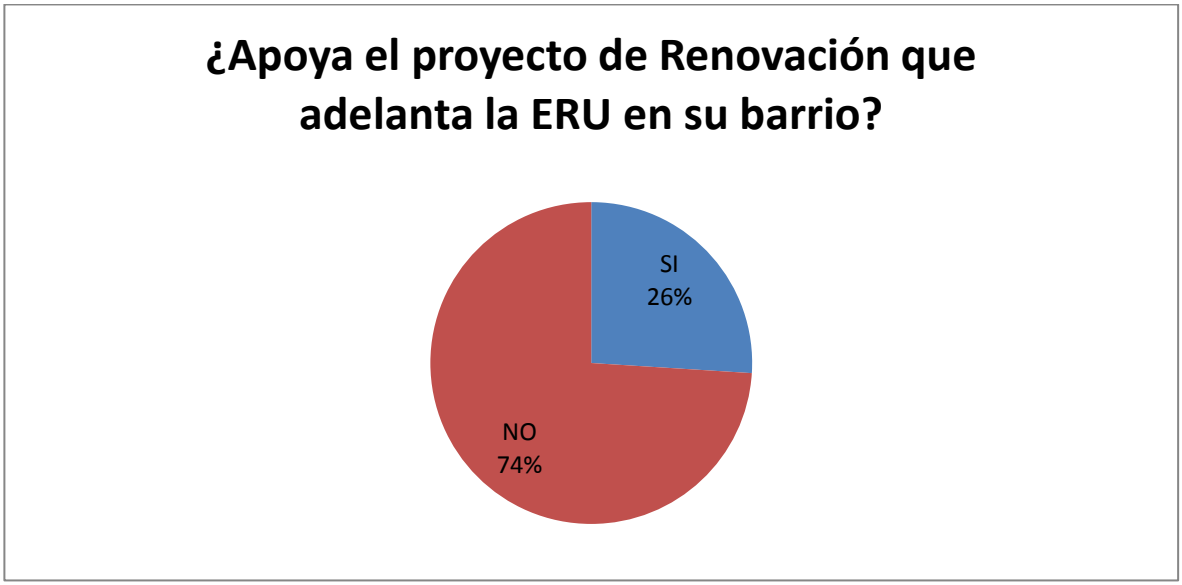

¿Cuál es o era su situación frente al predio involucrado en el proyecto?
80,0%
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
Propietario no residente
Propietario residente
Arrendatario
Poseedor
Otro

¿Le favorecen las alternativas de participación en el proyecto?
100,0%
90,0%
80,0%
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
Vincularse de manera voluntaria a la ejecución del plan parcial mediante el aporte de su(s) inmueble(s)
Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliario mediante el aporte de recursos de capital o de dinero
Vincularse mediante el aporte total o parcial del inmueble, así como aportes de capital o de dinero
Todas las anteriores
Ninguna de las anteriores


¿Cuál es o será su situación después de aportar su inmueble al proyecto, de enajenarlo voluntariamente a la ERU o de haberle sido expropiado?
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
Vivo en arriendo con algún tipo de ayuda económica por parte de la Administración
Vivo en arriendo sin ayudas económicas por parte de la Administración
Tengo otro inmueble y vivo en él
Vivo con algún familiar o amigo
Otro


¿Considera eficaces las acciones de seguimiento y acompañamiento por parte de la ERU a las necesidades de los habitantes de la zona de renovación?
100,0%
80,0%
60,0%
40,0%
20,0%
0,0%
Si son Eficaces
No son eficaces
No tiene acciones de seguimiento y acompañamiento


¿Cuál cree que es el mayor beneficio que traerá el proyecto de Renovación Urbana "Estación Central" para su barrio y para la ciudad de Bogotá?
35,0%
30,0%
25,0%
20,0%
15,0%
10,0%
5,0%
0,0%
Mejoramiento físico y...
Mejoramiento de las...
Mejoramiento de las...
Mejoramiento de la...
Generación de Empleo
Mayor Seguridad
Todas las anteriores
Ninguna de las anteriores


¿Apoya el proyecto de Renovación que adelanta la ERU en su barrio?
SI
26%
NO
74%

CONCLUSIONES

La renovación urbana es un mecanismo jurídico muy importante para el rediseño de la ciudad que le permite adaptar las áreas construidas que resulten obsoletas a las nuevas necesidades. Las normas sobre renovación urbana en Colombia y en el Distrito de Bogotá contienen disposiciones que además de tener en cuenta el componente físico de la ciudad, también tienen en cuenta el componente humano;el problema estáen cómo las autoridades hacen las normas realidadlogrando que éstas cobren vida y sean aceptadas en el conglomerado socialo que por el contrario sean rechazadas y generen inconformismo con la manera como se les pretende imponer el derecho.

La Ley 9 del 11 de Enero de 1989, originalmente contemplaba una renovación urbana incluyente y garante de los derechos de las personas que habitan el espacio deteriorado y que requiere de un plan de renovación; se tenía que ceder un interés particular en beneficio del interés general, pero sin desmejoramiento de sus condiciones de vida y con el respeto al derecho a continuar en el barrio que se escogió para vivir. Esto se reflejaba en el capítulo IV sobre *protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana*. Este capítulo primero define en el artículo 39 los planes de renovación urbana como "aquéllos que buscan modificar el uso de la tierra y de las construcciones, para detener el deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, *el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación,* el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad", seguidamente en el artículo 40 como una forma de garantizar el cumplimiento de la finalidad de mejorar la calidad de vida de

la gente , establecía como protección para los propietarios y poseedores cuando el proyecto de renovación fuera de vivienda, el derecho a que le escrituraran y entregaran una o más viviendas en el mismo sitio y para los ocupantes que no pudieran demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estaba obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector; posteriormente esta disposición fue derogada por la Ley 388 de 1997 dejando vigente el artículo 39 por lo que la renovación urbana debe hacerse para mejorar el nivel de vida de los moradores.

La Ley 388 de 1997 se expide con el objetivo de armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política y otras leyes de carácter urbanístico y ambiental, lo curioso es que siendo la Constitución Política de 1991 una constitución antropocentrista y siendo la Ley 9 anterior a ésta, parecía ser más garantista y protectora de la persona que la nueva ley.

La Ley 388 establece que los municipios deben organizar su territoriomediante plan de ordenamiento territorial (POT), éste esel instrumento“para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”. Necesariamente el POT tiene que ser complementado con planes efectivos tengan en cuenta la parte humana como elemento fundamental de la ciudad para lograr un desarrollo integro de la misma.

La política de renovación urbana en el centro de Bogotá surge en el año 2007 con la adopción de La Operación Estratégica del Centro de Bogotá (Decreto 492 de 2007) para propiciar el reordenamiento de la estructura urbana que ha perdido funcionalidad y calidad habitacional y presenta deterioro de sus actividades. También para atender la necesidad de revertir los procesos de deterioro y *generar un impacto positivo en la calidad de vida de la población residente* o usuaria de los servicios mediante la intervención directa de la administración en el Centro, y para fomentar una política de competitividad atrayendo la inversión

privada por medio de proyectos de renovación urbana, con la participación de la inversión pública, para consolidarlo como centro de la red regional de ciudades.

Renovar el centro es un proceso que ha tomado y tomará muchos años, en lo que va de este proceso son varias las administraciones (la de Luis Eduardo Garzón, la de Samuel Moreno y la de Gustavo Petro) que han intervenido en él ajustándolo a su propio programa de gobierno, es decir, un sólo proyecto ajustado al programa de gobierno de la administración de turno con las diferencias que según las conveniencias políticas pueden haber entre uno y otro.

Es muy importante resaltar que para el éxito de un programa de renovación las autoridades, en este caso la Empresa de Renovación Urbana (ERU), deben tener en cuenta las decisiones que sobre el tema han proferido los jueces y especialmente la Corte Constitucional, esta será una forma de prevenir la producción de daños jurídicos y antijurídicos. Una decisión fundamental de esta corporación es la proferida en la Sentencia T-244 de 2012 donde determinó que "las autoridades tienen la obligación de realizar estudios y adoptar medidas en la realización de proyectos de renovación urbana y recuperación del espacio público frente a las personas en situación de vulnerabilidad". En cuanto al *estado de vulnerabilidad dice que este "va más allá de la situación de debilidad manifiesta y se centra en las causas externas que le impiden a un individuo desarrollar con libertad y autonomía su proyecto de vida*". Así mismo, dice que la vulnerabilidad es entendida como "…un proceso multidimensional que confluye en el riesgo o probabilidad del individuo, hogar o comunidad de ser herido, lesionado o dañado ante cambios o permanencia de situaciones externas o internas. La vulnerabilidad social de sujetos y colectivos de población se expresa de varias formas, ya sea como fragilidad e indefensión ante cambios originados en el entorno, como desamparo institucional desde el Estado que no contribuye a fortalecer ni cuida sistemáticamente de sus ciudadanos…"

En esta misma providencia, sobre el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular estableció que éste no puede aplicarse de una manera neutra porque en desarrollo de la política pública sobre recuperación del espacio público para implementar una obra no se pueden desconocer los derechos fundamentales de las personas que resultaran afectadas ante la ejecución de la misma. *En definitiva, el interés general no es un principio que pueda aplicarse en abstracto o en virtud de la visión que se tenga del desarrollo y del progreso, sino que debe tener en cuenta "al otro".* También dijo la Corte que *"la tensión entre el interés general y el interés particular no debe abordarse como si algunos grupos vulnerables se opusieran al bienestar común, sino desde la perspectiva de la efectividad de los derechos. Esto es, en aplicación de este principio no se puede desconocer las garantías que pueden exigir las personas en situación de vulnerabilidad y su reconocimiento como plenos sujetos de derechos".*

Las leyes de renovación urbana de Colombia, Perú, España y Brasil tienen en común la misma finalidad: mejorar el nivel de vidade los habitantes de los barrios a renovar además del mejoramiento físico y económico. Se destaca el caso de la renovación de las Chabolas de Madrid-España, el cual se puede tomar como modelo de renovación urbana incluyente porque se garantiza la permanencia de los habitantes de las chabolas y de la vivienda oficial en ruina en el mismo suelo que previamente habían colonizado sin que se produzca proceso de expulsión alguno.Se produce una estrecha relación vecinos-técnicos-administración no exenta de conflictos que se resuelven vía negociación y consenso. De hecho, los vecinos participan de forma directa a través de Asambleas y Comisiones de Control en el diseño de sus viviendas y barrios. La adquisición de la nueva vivienda en ningún caso supera el 10 por 100 de los ingresos familiares de los beneficiarios.

En Colombia el Decreto 492 DE 2007 determina que la etapa de formulación de los planes parciales debe cumplir entre otros con el criterio de garantizar mediante la oferta de alternativas, la participación o reasentamiento de los propietarios y poseedores moradores del área de planificación. En una presentación del plan parcial del Proyecto de Renovación Urbana Estación Central, publicada en la página web de la Secretaria de Planeación Distrital de Bogotá[89], para el desarrollo de la gestión social del plan parcial prevé para la ejecución del mismo como compensación para los propietarios vivienda transitoria hasta la entrega de la nueva vivienda; para los comerciantes si se trata de usos no residenciales, se reconoce una renta desde el momento en que el inmueble se entregue al fideicomiso y para el Inquilino la vinculación a un programa de gestión social, sin embargo al indagar en el trabajo de campo sobre estos puntosel 86% de los encuestados manifestó no estar de acuerdo con ninguna de las alternativas de participación en el proyecto (aporte de su inmueble; aporte de capital o dinero; aporte del inmueble y capital o dinero).

En desarrollo del trabajo de campo en los barrios Alameda y Santa Fe, algunos habitantes expresaron que son conscientes de los problemas que afectan el sector y de la necesidad e importancia de su renovación, pero manifiestan su inconformismo con la manera como se adelanta el proyecto de renovación, manifiestan que la ERU les ha hecho sentir que en virtud del interés general ellos se quedan sin derechos y se sienten desprotegidos. (Testimonios plasmados como observaciones en las encuestas realizadas) Así mismo expresaron que les afecta dejar el barrio donde han vivido durante muchos años y donde se sienten contentos al tener todo lo que necesitan cerca.

[89] Secretaria de Planeación Distrital de Bogotá. Visto el 01 de Agosto de 2013 en: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Home/Noticias/HistoricoNoticias/Plan%20Parcial%20Estaci%F3n%20Central/Ppt0000002_0.pdf>

En cuanto a la percepción del mejoramiento del nivel de vidaque ocasionaría el proyecto para los habitantes del área de renovación se estableció que el 52% de los encuestados no sabe si el proyecto de Renovación Urbana Estación Central adelantado en su barrio mejorará su nivel de vida; el 44% cree que no mejorará su nivel de vida exponiendo como motivo de su respuesta entre otros el desplazamiento hacia otros sectores desmejorando sus condiciones de vida y sentirse en riesgo.

Un dato relevante que arrojaron las encuestas es que el 94% de los encuestados, expresa que no fue tenido en cuenta por las autoridades administrativas en la planeación del proyecto. Esto refleja un sentimiento de exclusión en la comunidad pese a que las normas que rodean el proyecto comprenden entre otros aspectos la socialización del mismo.

Se corrobora la hipótesis de la presente investigación de que la Etapa I del proyecto de renovación urbana “Estación Central” de Bogotá, pese a lograr el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano, el mejoramiento de la imagen del centro y la seguridad del sector, la generación de empleo, la reactivación económica y la atracción de la inversión privada; no cumple con la finalidad de mejorar la calidad de vida de las personas habitantes en el sector establecida para los proyectos de renovación urbana en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989. Se cuestiona la eficiencia de esta norma en la realidad social donde la perspectiva de las autoridades encargadas de adelantar proyectos de renovación urbana se enfoca más hacia la recuperación del espacio físico deteriorado y subutilizado de la ciudad dejando en un segundo plano la recuperación del tejido social del mismo.

Aunque se logra un mayor beneficio para la ciudad, es evidente que aunque se ofrecen alternativas de participación para la comunidad del área a renovar el

modelo adoptado en la práctica no es el de renovación urbana incluyente ocasionando el desplazamiento de los moradores originales del área de renovación a otras zonas de la ciudad, en condiciones desmejoradas y en su reemplazo llegará una población de condicionessocioeconómicas más favorecidas y el problema de pobreza simplemente se trasladará a otro sector de la ciudad.Aunque el Proyecto de Renovación Urbana Estación Central establece alternativas de participación, estas resultan ineficaces si se tiene en cuenta que la población no es económicamente muy favorecida y que por las condiciones de deterioro del sector y de su predio, éste no tiene mucho valor comercial; sin embargo, sobre ese valor será recibido en el proyecto si el propietario opta por participar en el mismo; mientras que el nuevo predio allí construido por empresas privadas valdrá mucho más, dificultando o imposibilitando su adquisición. Ante esta situación no tendrán más remedio que recibir el precio pagado por su bien y dejar su barrio con las comodidades que este les ofrece, mientras que con el precio recibido no podrán adquirir una vivienda digna en ningún sector de la ciudad trasladándose de esta manera el problema social de un sector a otro, quedando atrás una mole de cemento atractiva para quienes tienen el capital para invertir y para los nuevos residentes.

BIBLIOGRAFIA

Normas Jurídicas

Acuerdo 33 de 1999. Artículo 1. Registro Distrital No. 2039 de diciembre 7 de 1999

Acuerdo 33 de 1999. Artículo 1. Registro Distrital No. 2039 de diciembre 7 de 1999

Constitución Política de Colombia.

Decreto 492 de 2007. Artículo 5. Registro Distrital 3866 de noviembre 01 de 2007

Decreto 190 de 2004. Artículo 159. Registro Distrital 3122 de junio 22 de 2004.

Decreto Distrital 435 de 2009.Artículo 1. Registro Distrital 4289 de septiembre 28 de 2009

Decreto Nacional 932 de 2002. Artículo 1º .Diario Oficial 44802 del 16 de mayo de 2002

Ley 388 de 1997. Artículo 58. Diario Oficial No. 43.091

Ley 788 de 2002. Artículo 18 numeral 9. Diario Oficial No. 45.046 de 27 de diciembre de 2002

Ley 8 de 2013. Artículo 1. Publicado en «BOE» núm. 153, de 27 de junio de 2013, páginas 47964 a 48023 (60 págs.) España

Ley 810 de junio de 2003. Artículo 12. Diario Oficial 45220 del 16 de junio de 2003

Ley 9 de 1989. Artículo 40º. Diario Oficial No. 38.650

Resolución 1116 de 2009.

Obras literarias

ROJAS, Eduardo, (2004). Volver al Centro. Banco Interamericano de Desarrollo. Washington EE.UU. p. 43

TELLEZ (G.), Rogelio Salmona. Obra completa. 1959 – 2005, Bogotá, Fondo editorial Escala, 2006.

Referencias electrónicas

http://www.youtube.com/watch?v=35yLyuHsECI

< http://www.bogota.gov.co/article/invertir-en-bogota/Bogot%C3%A1%20ideal%20para%20invertir%20en%20mega%20proyectos%20inmobiliarios>

< http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-72.htm>

<http://m.dinero.com/opinion/opinion-on-line/articulo/gentrificacion-otros-exorcismos-urbanos/136981>

<http://moleskinearquitectonico.blogspot.com/2011/08/rehabilitacion-del-tambo-la-cabezona.html>

<http://www.hic-al.org/derecho.cfm?base=2&pag=derechociudad2>

<http://www.solodeperu.com/sobre-peru/gobierno-de-peru/>

Alcaldía de Bogotá. Bogotá ideal para invertir en megaproyectos inmobiliarios (2013) visto en:

Carta Mundial del Derecho a la Ciudad. Artículo 1 numeral 2. Visto en:

Ciudades para un futuro más sostenible. Julio 5 del 2013. Visto en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp258.html<

DANE (2013) http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=75&Itemid=72

Eficiencia Legal para la Inclusión Social. (2011) visto en: <http://www.ielis.org/presentacion_del_libro__sociedad_espontanea__la_nueva_esencia_urbana__de_horacio_gago_en_el_colegio_de_abogados_de_lima___miraflores.html>

Empresa de Renovación Urbana (ERU) Documento Técnico de Soporte “Estación Central” (2011)pag.163

Empresa de Renovación Urbana. PROYECTO INTEGRAL “ESTACION CENTRAL” visto el 30 de Mayo del 2013 en: <http://www.eru.gov.co/docs/Estacion%20Central.pdf>

Empresa Municipal de Urbanismo. OPERACIÓN FARIA LIMA. Junio 10 del 2013. http://www-cpsv.upc.es/tesis/TM10presentacio_marinho.pdf

Obras web. Bogotá va por su primera Asociación Público-Privada. <http://www.obrasweb.mx/construccion/2013/05/23/bogota-va-por-su-primera-asociacion-publico-privada> citado el 21 de Julio de 2013

Programa Punto Legal. Carmen Luz E. Rendon. <http://www.youtube.com/watch?v=-ies_dUBFR8>

Revista Dinero. Carlos Gonzales. Gentrificacion y otros exorcismos urbanos. Consultor e Investigador en Movilidad y Urbanismo. PhD (c) Estudios Urbanos, Universidad de Cambridge, visto por última vez el día 03 de Mayo de 2013, en:

ROJAS ARIAS, Juan Carlos. LA POLITICA DE LA DEMOLICIÓN: RENOVACION URBANA Y HABITAT SOCIAL EN FRANCIA Y EN COLOMBIA. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Escuela Nacional Superior de Arquitectura de Toulouse. Visto en:

Secretaria de Planeación Distrital. Visto en: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/Home/Noticias/HistoricoNoticias/Plan%20Parcial%20Estaci%F3n%20Central/Res_1883_PP_Estac_central_20121227.pdf>

Universidad Distrital de Bogotá <http://www.udistrital.edu.co/universidad/colombia/bogota/caracteristicas/>

Vimeo. Visto en: http://vimeo.com/24138833

ANEXOS

1-ENCUESTA APLICADA A LA POBLACION

NOMBRE ENCUESTADO:_____

BARRIO AL QUE PERTENECE: _____

DIRECCION:_____

TELEFONO:_____

Indique con una X la respuesta

1. ¿Está usted conforme con todo el proceso de información y socialización del Proyecto de Renovación Urbana Estación Central en su barrio?

a. SI
b. No

SI SU RESPUESTA ES NO, EL MOTIVO ES:

A. No recibió información clara y oportuna
B. No se le permitió participar y exponer sus inquietudes y sugerencias.
C. No recibió respuesta efectiva a sus inquietudes.
D. Todas las anteriores
E. Ninguna de las anteriores
F. Otro. ¿Cuál? _____

2. ¿Considera que el Proyecto de Renovación Urbana Estación Central mejorará su nivel de vida?

a. Si
b. No
c. No sabe

SI SU RESPUESTA ES NO, EL MOTIVO ES:

A. Desplazamiento hacia otra zona en peores condiciones.

B. Aumento de los servicios e impuestos
C. Falta de apoyo real y efectivo por parte de la administración
D. Se siente en riesgo.
E. Otro. ¿cuál?_____

3. ¿Considera que fue tenido en cuenta por las autoridades administrativas en la planeación del proyecto?
   a. Si
   b. No

4. ¿Cuál es o era su situación frente al predio involucrado en el proyecto?
a. Propietario no residente
b. Propietario residente
c. Arrendatario
d. Poseedor
e. Otro. ¿cuál?_____

5. Su predio fue o será:
   a. entregado al proyecto como parte de pago de otro que se va a construir en él
   b. enajenado voluntariamente a la ERU
   c. objeto de expropiación administrativa

6. Le favorecen las alternativas de participación en el proyecto? Señale cual:

a. Vincularse de manera voluntaria a la ejecución del plan parcial mediante el aporte de su(s) inmueble(s).
b. Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliario mediante el aporte de recursos de capital o de dinero.

c. Vincularse mediante el aporte total o parcial del inmueble, así como aportes de capital o de dinero.

d.Todas las anteriores.

e.Ninguna de las anteriores.

7. ¿Cuál es o será su situación después de aportar su inmueble al proyecto, de enajenarlo voluntariamente a la ERU o de haberle sido expropiado?
   a. Vivo en arriendo con algún tipo de ayuda económica por parte de la Administración.
   b. Vivo en arriendo sin ayudas económicas por parte de la Administración
   c. Tengo otro inmueble y vivo en él
   d. Vivo con algún familiar o amigo
   e. Otro. Cual? _____

8. ¿Considera eficaces las acciones de seguimiento y acompañamiento por parte de la ERU a las necesidades de los habitantes de la zona de renovación?
   a. Si son Eficaces.
   b. No son eficaces,
   c. No tiene acciones de seguimiento y acompañamiento.

9. ¿Cuál cree que es el mayor beneficio que traerá el proyecto de Renovación Urbana “Estación Central” para su barrio y para la ciudad de Bogotá?

   a. Mejoramiento físico y estético
   b. Mejoramiento de las condiciones sociales
   c. Mejoramiento de las condiciones económicas
   d. Mejoramiento de la movilidad
   e. Generación de Empleo
   f. Mayor Seguridad
   g. Todas las anteriores
   h. Ninguna de las anteriores

10. ¿Apoya el proyecto de Renovación que adelanta la ERU en su barrio?

   A. Si

   B. No