

## REGENERACIÓN URBANA

**CASO:** Plan parcial de renovación urbana-La Sabana  
**PAÍS:** Colombia  
**CIUDAD:** Bogotá  
**POBLACIÓN:** 8.181.047 (DANE, 2006)



REGENERACIÓN URBANA

## CONTEXTO

La ciudad de Bogotá, capital del país, cuenta con un aproximado de 8'181.047 de habitantes para el año 2018, según datos del DANE (DANE Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2006), aportando alrededor del 25.7% del Producto Interno Bruto -PIB (Portafolio, 2017).

Desde el año 2000, la ciudad ha establecido una zona amplia susceptible a procesos de renovación urbana, con el fin de generar oferta de vivienda en la ciudad; así como de ofrecer nuevos servicios, que eviten la expansión urbana, así como los altos impactos de las grandes distancias en la calidad de vida de los habitantes. Formulando un total de 10 planes parciales de renovación urbana entre 2012 y 2017 (Contreras Ortiz, 2018), aun cuando la figura existe desde el año 1997 y se aprobó el POT desde el año 2000 y 2004.



**Estación tren de la Sabana.** Fuente: <https://co.pinterest.com/pin/497929302526817964/?lp=true>

## DESCRIPCIÓN

Durante los últimos 50 años, la ciudad ha experimentado un rápido proceso de urbanización caracterizado por la expansión hacia el norte y sur de la ciudad, dando como resultado una dinámica donde el centro dejó de ser un lugar central; para competir con el surgimiento de otros “nuevos centros” en diferentes partes de la ciudad, producto de la expansión hacia la periferia, de las distintas clases sociales, dando a una nueva distribución socio espacial en la ciudad.



**Propuesta Plan parcial de renovación urbana la Sabana.** Fuente: <http://sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-0>

En este contexto, la zona central de la ciudad tal como afirma (Jaramillo, 1982) consolida una imagen de inseguridad y pérdida de habitantes, lo que conlleva durante la década del noventa e inicios del nuevo milenio, a identificar este sector como potencial para un proceso de renovación urbana. Esta identificación se materializa en el año 2000, por medio del primer Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 619 de 2000 (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2000), en cuyo artículo 110, define la Política de Renovación Urbana de la ciudad expresando como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura 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.

Dentro de este Plan, la zona de la antigua estación de la sabana es señalada como parte de los sectores de la ciudad que tendrían un tratamiento de renovación urbana, delimitando un total de 6 operaciones, con sus respectivos proyectos, dentro de los cuales, la estación de la sabana se ubica como parte de la llamada operación Centro Tradicional – Proyecto Estación de la Sabana (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2000)



**Propuesta unidades de actuación del plan.**

Fuente: (Secretaría Distrital de Planeación, 2017)

[http://sdp.gov.co/sites/default/files/20170821\\_dts\\_modificacion\\_la\\_](http://sdp.gov.co/sites/default/files/20170821_dts_modificacion_la_)

Esta política de renovación se vio ratificada en la revisión al Plan de Ordenamiento Territorial, surtida en el año 2004, en el la que se ratificó la política de renovación urbana, establecida cuatro años antes, reafirmando a su vez otros actos, como el decreto 469 de 2003, que para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación establecía la obligatoriedad de establecer planes parciales. El conjunto de normas aprobadas durante la primera mitad de los 2000, darían el marco de referencia para el inicio de la planeación, formulación y aprobación del Plan Parcial La Sabana.

## OBJETIVOS

- Solucionar problemáticas como: deterioro y desuso de la infraestructura, (estación de Tren), desarrollar vivienda nueva en la zona, especialmente para dos de las Localidades con menor cantidad de población: Los Mártires (95.969 personas) y Santa Fe (107.044 personas).
- Por último, el planteamiento general del plan es propiciar la mezcla de usos, como forma de reactivación económica y mejora de las condiciones de vida de la zona.



**Propuesta para el PP La Sabana.**

Fuente: <https://www.construtoracapital.com/proyecto/2/bogota-y-alrededores/centro/148/torre-estacion>

## COSTO/FINANCIAMIENTO

El cálculo de las cargas “obligaciones que deben asumir los promotores y/o constructores para adquirir el derecho a los aprovechamientos y beneficios que les otorga la norma del plan (...) calculadas en m<sup>2</sup> y luego convertidas en miles de pesos” fue:

- Físicas: COP\$ 3.000.433.838 (\$USD943.906) (Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría Distrital de Planeación, 2015 Anexo 2)
- Patrimoniales: Por un valor de COP\$ 1.500.000.000 ((\$USD 471.405) (Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría Distrital de Planeación, 2015 Anexo 2)
- Otras cargas: Cargas de formulación, gestión, mitigación de impactos, patrimoniales y de redes hidráulica por un valor de COP \$10.000.157.387” (\$USD3.145.948) (Op. cit. 2015 Anexo 2)

## ESTRATEGIAS/LOGROS/IMPACTOS

Las estrategias del proyecto se pueden dividir en formales (establecidas por la Ley), e informales (acuerdos entre partes).

De las primeras resaltan la etapa pre-decreto entre la que se cuenta la expedición de determinantes, que define la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación (Borrero Ochoa & Montaña Murillo, 2015, p. 32) mediante la resolución 1051 de 2007. Posterior a esta, y después de retrasos y falta de voluntad se avanzó satisfactoriamente en su formulación, presentando así una propuesta completa que contó con: un documento técnico de soporte (...) un planteamiento urbanístico (...) una de la estrategia de gestión y cuantificación general de la edificabilidad según uso y destino y cuantificación financiera de la intervención (Borrero Ochoa & Montaña Murillo, 2015, p. 35). Por último, en esta etapa, se realizó la socialización, con la apertura de canales institucionales para la presentación del proyecto, la socialización directa con los habitantes de la zona aledaña, así como con los propietarios, pasos que llevaron a la aprobación del Plan mediante el Decreto 073 de 2015.

Dentro de las estrategias informales, se resalta también la apuesta de concertación entre las entidades públicas y los gestores privados, a través de mesas de trabajo, para que se presentara una propuesta conjunta para las manzanas implicadas; evitando así que se desarrollara predio a predio. Esta concertación también aceptó cambios en la idea inicial de combinación de usos en tres unidades de actuación urbanística, permitiendo que se adoptara un mayor número de unidades, separando aquellas listas para su gestión, de aquellas que presentaban problemas de gestión (concertación aún no lograda con propietarios o falta de una entidad gestora).

De acuerdo con la propuesta final presentada, el proyecto Plan Parcial aprobó una combinación de usos repartida en las diferentes unidades de actuación, distribuidos de la siguiente manera: UAU 1: Vivienda Multifamiliar, Comercio Escala Urbana, y Servicios Personales; UAU 2: vivienda Interés Prioritario, y Comercio Escala Vecinal; UAU 3: Vivienda Multifamiliar y Servicios Personales; UAU 4: Vivienda Interés Prioritario, Comercio Escala Zonal para VIP; UAU 5: Vivienda Multifamiliar, Comercio Escala Urbana, Servicios Personales, y Servicios Empresariales; y UAU 6: Comercio Escala Zona para Vivienda de Interés Prioritario, y Servicios Personales.

El plan logra:

- Integración entre el sector privado y entidades públicas para concertación de los productos inmobiliarios del Plan Parcial.



- Concertación patrimonial entre el sector privado y el Ministerio de Cultura para definir condiciones de los desarrollos.
- Puesta en marcha de las dos primeras unidades de actuación urbanística, pertenecientes a los promotores Polaris Constructora S.A.S, y Constructora Capital Bogotá S.A.S, iniciando su gestión del suelo, con la entrega de los recursos monetarios establecidos, así como áreas determinadas por el plan parcial.

## LECCIONES APRENDIDAS/PUNTOS DE DISCUSIÓN

- La primera lección del proyecto es la posibilidad de concertación entre el sector público y privado para mejorar la gestión, los tiempos, y los requisitos teniendo en cuenta que en promedio en la aprobación es de 988 días (cerca de dos años, ocho meses) (...) existiendo planes parciales que han requerido entre tres y ocho años para su aprobación (Contreras Ortiz, 2016, p. 129)
- También se ha aprendido sobre como los cambios en los gobiernos urbanos y sus modelos de ciudad (Densa o extensa) impactan sobre la dinamización y apoyo de este tipo de proyectos.
- Como reto principal se encuentra el desarrollo de las unidades destinadas a vivienda VIP, mediante la búsqueda de un promotor que las desarrolle, más allá de los gestores públicos Metro vivienda.
- Un segundo reto es mejorar las insuficiencias de redes de acueducto y alcantarillado, así como la inclusión cálculo y reparto de este tema dentro de la formulación de los planes parciales.

## BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría Distrital de Planeación. (2015). Decreto 073 de 2015 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", ubicado en la localidad de los Martires y se dictan otras disposiciones. Bogotá: Secretaría Distrital de Planeación.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2000). Decreto 619 de 2000. Plan de Ordenamiento Territorial POT. (Departamento Administrativo de Planeación, Ed.). Bogotá, Colombia.

Borrero Ochoa, O., & Montaña Murillo, M. (2015). Los planes parciales en Colombia. Evaluación de la aplicación de planes parciales y reajuste del suelo en siete ciudades colombianas 2006-2013. (Primera ed). Bogotá, Colombia: Instituto de Estudios del Ministerio Público -IEMP.

Constructora Capital. (2018). Políticas del Suelo. Bogotá.

Contreras Ortiz, Y. (2016). Sistema urbanístico en Bogotá: reglas, prácticas y resultados de los planes parciales de desarrollo 2000-2015. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 9 (17), 122–141.

Contreras Ortiz, Y. (2018). La renovación urbana en Bogotá: Incentivos, reglas y expresión territorial (En proceso). Bogotá, Colombia: Editorial Universidad Nacional de Colombia.

DANE Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2006). Censo 2005. Series de Población. Estimaciones Proyecciones 1985-2020. (DANE, Ed.). Colombia: DANE.

Jaramillo, S. (1982). El destino del Centro de Bogotá. El Devenir de La Ciudad. Medellín: Universidad Nacional de Colombia Universidad de los Andes.

Portafolio. (2017, August 6). Bogotá celebra hoy 479 años. Vea cuál es su aporte a la economía nacional. Portafolio.

Secretaría Distrital de Planeación. (2017). Modificación Plan Parcial de Renovación La Sabana. Formulación Documento Técnico de Soporte y Anexos. Bogotá, Colombia.

## AUTORES

Yency Contreras Ortíz

Andrés Felipe Pereira