

ANÁLISIS DE LA RENOVACIÓN URBANA COMO ESTRATEGIA DE
RECUPERACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA MARTA. ESTUDIO DE
CASO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DEL
DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA. PERIODO
2000-2011

LUIS EDUARDO VIVES GONZALEZ

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y GOBIERNO
BOGOTA D.C., 2013

“Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta. Estudio de Caso: Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Periodo 2000-2011”

Estudio de Caso

Presentado como requisito para optar al título de Gestor en Desarrollo Urbano

En la Facultad de Ciencias Políticas y Gobierno

Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Presentado por:

Luis Eduardo Vives Gonzalez

Dirigida por:

Carlos Cabal

Semestre II, 2013

A mi Ciudad Santa Marta, lugar que adoro y que quiero ayudar a convertir en una Ciudad organizada.

A mi familia, en especial a mis papas y mis hermanos por su apoyo sincero e incondicional. A mis compañeros de clase por todas esas experiencias vividas en los últimos años.

A todos los visionarios que trabajaron por la renovación y recuperación del Centro Histórico de Santa Marta.

AGRADECIMIENTOS

El presente trabajo es la finalización de una larga etapa en la que disfrute y adquirí nuevos conocimientos, hace 5 años me arriesgué por estudiar una carrera que muy poca gente conoce, una carrera diferente a las tradicionales, hoy me siento orgulloso y feliz de haber tomado esa decisión. Gracias al Rector, al Decano, a la Coordinadora Académica y demás miembros que apostaron por implementar este programa en la Universidad.

Al Arquitecto Carlos Cabal quien fue una de las personas que orientó el cambio del Centro Histórico de Santa Marta y quien además fue el director de mi trabajo.

A Mónica Villalobos, Rafael Méndez, Veruzka Aaron, José Francisco “Chico” Zúñiga y a Jaime Solano que siempre me colaboraron y con quienes tuve tertulias que me permitieron aprender y consolidar mi punto de vista.

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	1
1. RENOVACIÓN URBANA Y CENTROS HISTÓRICOS	4
1.1. RENOVACIÓN URBANA	4
1.1.1. Renovación Urbana en Centros Históricos	5
1.2. CENTROS HISTÓRICOS	6
1.2.1. Importancia de los Centros Históricos	6
1.2.2. Centros Históricos en Colombia	8
1.2.3. Centro Histórico de Santa Marta D.T.C.H.	9
2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO, TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA	13
2.1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO	13
2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL TRAZADO URBANO	17
2.3. DIAGNÓSTICO	20
2.3.1. Problemas Estructurales del Centro Histórico	23

2.3.2. Potencialidades del Centro Histórico	25
2.4. FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	27
2.4.1. Delimitación	28
2.4.2. Área de Influencia	29
2.5. OBJETIVOS PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	29
2.6. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	30
2.7. PROPUESTA	31
3. AVANCES E IMPACTOS	33
3.1. FASE I DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.	33
3.1.1. La Fachada al Mar – Camellón.	34
3.1.2. Parque Santander o de los Novios	35
3.1.3. Plaza de la Catedral	36
3.1.4. Parque Bolívar	37
3.1.5. Plaza San Francisco	38

3.1.6. Vías Peatonales	39
3.1.7. Parque San Miguel	39
3.2. EFECTOS DE LAS OBRAS DE LA FASE I	41
3.2.1. Efecto en los Precios del Suelo	42
3.2.2. Efectos en las Licencias de Construcción y Remodelación	44
3.2.3. Impacto en la Base Tributaria	45
3.2.4. Efecto en el Empleo y los Negocios	47
3.2.5. Críticas	49
4. CONCLUSIONES	51
5. RECOMENDACIONES	53
BIBLIOGRAFÍA	
ANEXOS	

LISTA DE IMÁGENES, GRÁFICAS Y CUADROS

	Pág.
Imagen 1. Área del Centro Histórico de Santa Marta	11
Imagen 2. Plano de Santa Marta Siglo XVI	17
Imagen 3. Trama Urbana y Vía Férrea Siglo XIX	19
Imagen 4. Dinámica de afectación de los Centros Históricos	22
Imagen 5. Ubicación del Centro Histórico en la Ciudad.	26
Imagen 6. Plano Delimitación y Área de Influencia	28
Imagen 7. Tratamientos Urbanísticos en la fase I del PEP.	30
Cuadro 1. Proyectos Espacio Público. PEP.	32
Imagen 8. Obras ejecutadas en la Fase I del PEP.	34
Imagen 9. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Parque de los Novios.	36
Imagen 10. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Parque Bolívar	38
Imagen 11. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Parque San Miguel	40
Cuadro 2. Variación del Precio del Suelo en el Centro Histórico de Santa Marta	42
Cuadro 3. Recaudo de Impuesto Predial y de Industria y Comercio en el Centro Histórico	46
Gráfico 1. Restaurantes Nuevos en el Centro Histórico	48

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Documento Electrónico. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004

Anexo 2. Documento Electrónico. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004

Anexo 3. Imagen. Trama Urbana de Santa Marta 1793

Anexo 4. Cuadro. Proyectos Ejecutados Fase I

Anexo 5. Documento Electrónico. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”, 2011.

Anexo 6. Imagen. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Camellón

Anexo 7. Imagen. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Plaza San Francisco

Anexo 8. Imagen. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Vía Peatonal.

Anexo 9. Imagen. Comerciante Estrenando Puesto de Ventas.

Anexo 10. Gráfico. Diagrama de Flujo del Deterioro Urbano.

Anexo 11. Cuadro. Construcciones y Remodelaciones en el Centro Histórico

Anexo 12. Gráfico. Metros Cuadrados Construidos y Remodelados.

Anexo 13. Imagen. Resolución Actualización Catastro de Santa Marta

Anexo 14. Cuadro. Valores Catastrales Centro Histórico de Santa Marta

Anexo 15. Cuadro. Valor Comercial del Suelo por Zonas en 2011.

Anexo 16. Mapa. Comercio en el Centro Histórico

Anexo 17. Imagen. Objeto de los Vándalos

Anexo 18. Entrevista. Mónica Villalobos

Anexo 19. Entrevista. José Francisco

Anexo 20. Entrevista. Patricia Caicedo.

INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de Santa Marta constituye el primer asentamiento construido en la ciudad, sin embargo, con el paso del tiempo y debido a diferentes causas, el centro tiende a transformarse en un lugar en decadencia que poco a poco fue perdiendo funcionalidad.

Muchos centros urbanos se han visto afectados debido a que en diversas ciudades el crecimiento poblacional y la construcción de nuevas áreas residenciales en la periferia han generado la emigración de numerosos residentes del centro hacia las nuevas zonas de desarrollo. Así mismo, la concurrencia de actividades socioeconómicas sin el apropiado y oportuno control por parte de las autoridades locales, condicionan no solo el uso del suelo, sino que así mismo su movilidad y funcionalidad. Sumado a esto, los centros en decadencia son vistos por gobernantes de turno como un problema, debido a que son el foco de actividades ilícitas de la ciudad, por lo que la falta inversión tanto pública como privada hace que la degradación urbana evolucione más rápido.

Para contrarrestar esta tendencia, la renovación urbana se ha constituido en una oportunidad para rehabilitar y recuperar los centros urbanos, que por su oferta de Bienes y contenido histórico de Interés Cultural, resultan de gran importancia para el país y en algunos casos para la humanidad. Los Centros Históricos, son un valor agregado para algunas ciudades por sus características patrimoniales, pues constituyen un potencial para la oferta de espacio público y residencial, turismo cultural y servicios de alta calidad.

El presente estudio de caso busca analizar la renovación urbana como estrategia de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta. Concretamente pretende determinar los resultados del Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta (PEP), en especial lo concerniente a la renovación urbana en plazas y parques del Centro Histórico durante el periodo 2000-2011.

Teniendo en cuenta lo anterior, se plantean como sus propósitos particulares: Explicar el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta, en especial su componente de espacio público; Establecer los cambios del valor del suelo en las zonas de incidencia de las obras de la fase I del PEP y, por último, Analizar los impactos de la renovación urbana en las plazas y parques del Centro Histórico de Santa Marta.

Es necesario aclarar que este trabajo se concentra en las obras ejecutadas en la fase I del PEP, que son principalmente la renovación y rehabilitación del espacio público. Con respecto al proyecto de estudio de caso, se hicieron algunos cambios en los objetivos específicos por sugerencia del evaluador de la sustentación.

El análisis se desarrolla en el periodo comprendido entre el año 2000 y 2011. Este periodo de tiempo se determina teniendo en cuenta que fue en el año 2000 en donde por medio del POT se estableció la recuperación del Centro Histórico de Santa Marta como uno de los proyectos más importantes, y en el 2011 dado que la entrega de las obras fue en el 2009 se toman 2 años en los que se asume la probabilidad de evidenciar la materialización de resultados, especialmente con relación al impacto urbanístico y los valores inmobiliarios en las zonas aledañas a las áreas renovadas.

Esta es una investigación descriptiva en donde tendrá lugar el análisis cuantitativo y cualitativo, a fin de establecer la relación entre la hipótesis con los resultados que se obtengan a partir de la información recopilada.

Teniendo en cuenta las obras ejecutadas hasta finales de 2009 por el Plan Especial de Protección -PEP, el Centro Histórico fue objeto de una importante inversión, ya que el PEP contempló significativas intervenciones en bienes de interés cultural, espacios públicos y construcción de vías peatonales, a partir de lo cual, se inició la recuperación del ambiente (estética, seguridad y uso) de la zona, que pasó de ser un lugar en decadencia a un lugar rehabilitado, con lo cual se reactivó y estimuló la inversión pública y privada en función de operaciones inmobiliarias destinadas a la generación y consolidación de apuestas económicas tales como bares, hoteles y restaurantes, dándole armonía a la zona y generando cambios en los usos del suelo. Con la recuperación del espacio público también se logró que el Centro Histórico se

reposicionara como un espacio más atractivo para la visita y esparcimiento de propios y visitantes logrando así una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos.

El presente trabajo se compone de cinco capítulos. En el primero se hace una explicación de los términos de renovación urbana y centros históricos, así mismo se realizan unas observaciones sobre la importancia del Centro Histórico de Santa Marta. En el segundo, se presenta el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta y sus componentes más importantes. En el tercer capítulo, se presentan los resultados del estudio sobre los avances e impactos que generó la renovación y rehabilitación del espacio público en los cambios de usos del suelo y la valorización del metro cuadrado en las zonas aledañas. En el cuarto capítulo, se presentan las conclusiones del estudio de caso, que responden a la pregunta de investigación, y por último, se incluyen unas recomendaciones finales que pueden servir para otros procesos de recuperación de Centros Históricos.

Se espera que el presente trabajo contribuya técnicamente a entidades de nivel nacional o local que trabajen con procesos de recuperación de centros urbanos que se encuentren en procesos de decadencia. También puede ser del interés de empresas constructoras, gestores en desarrollo urbano, ingenieros y arquitectos interesados en procesos de rehabilitación, reconstrucción y renovación de espacios públicos. Igualmente, puede ser útil para que el lector se acerque más a la realidad de la ciudad y pueda entender los procesos que se han adelantado a lo largo de estos años que han llevado a la transformación de una parte importante de Santa Marta.

1. RENOVACIÓN URBANA Y CENTROS HISTÓRICOS

1.1. RENOVACIÓN URBANA

La renovación urbana en la actualidad es entendida como el instrumento por el cual se busca mejorar las condiciones de un sector, unos equipamientos o ciertos inmuebles que han sido abandonados, que han cambiado su uso o que están en mal estado por envejecimiento. Por medio de la renovación se busca aprovechar al máximo lo ya construido.

El término de renovación urbana fue usado en 1950 por el economista Miles Calcan, quien manifestó que la renovación es el reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad que han perdido su funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro o en las que se ha degradado el espacio libre o edificado.¹

Sin embargo, la renovación urbana también fue entendida en algunos países de Europa en la década de los años 1970 - 1980 como la destrucción de edificaciones para tener espacio para nuevas construcciones la renovación era más asociada a demoler edificaciones antiguas, en des-uso o abandonadas para la construcción de nuevos inmuebles. Para esta época de los años 70 la renovación urbana afectó negativamente a muchas familias, pues en algunos países como Inglaterra y Estados Unidos se aprobaron proyectos de renovación urbana;

Donde se llegó a desalojar y a desplazar a mejores estructuras a unas 750.000 personas. Hoy en día, la renovación urbana ha avanzado a altos niveles, por ejemplo en este estado se reduce el volumen de viviendas que tienen una renta baja, y se aumenta el volumen de los edificios de renta alta, obligando el traslado de los pobres a una vivienda más cara y en muy buenas condiciones. En Gran Bretaña, se llegaron a demoler entre los años 1955 y 1970 alrededor de 1,153,000 edificaciones. El impacto de renovación en el territorio fue mucho menor que en los Estados Unidos, debido a la política social de vivienda que amparó a la población alojada.²

¹ Comparar Empresa de Renovación Urbana -ERU, “¿Qué es la Renovación Urbana?”. p.1. Documento electrónico.

² Ver Arqhys Architects Site. “Renovaciones Urbanas”, Consulta electrónica.

Con esto, la renovación no solo fue negativa en el aspecto de la destrucción de inmuebles que se pudo haber re-utilizado, sino que también fue negativa para todos los habitantes que fueron desplazados de su territorio.

Con respecto a la definición de Renovación Urbana en Colombia a finales de la década de los 80's, en la ley 9 de 1989 Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, se manifestó que:

ARTICULO 39. 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.³

Según el artículo 39 de la ley 9 de 1989 se entiende que la renovación urbana es un instrumento que permite obtener un mayor aprovechamiento a los inmuebles ya construidos o a zonas que estén en proceso de envejecimiento o abandono, así mismo, logra re-utilizar el terreno evitando la expansión y el crecimiento de la ciudad.

1.1.1. Renovación Urbana en Centros Históricos. La renovación de los Centros Históricos representa un proceso integral, en donde se piensa en el futuro de la ciudad y se le da importancia a todo lo que sucedió en el pasado. Los Centros Históricos son lugares fuentes de cultura y la historia que representan hacen que sea un sector privilegiado de la ciudad que debe mantenerse vigente con el pasar de los años.

La renovación en Centros Históricos no se trata de pasar de lo viejo a lo nuevo, la renovación se debe hacer a partir de mejorar lo viejo manteniéndole la misma esencia.

³ Ver Curaduría Urbana 2 de Santa Marta “Ley 9 de 1989, Enero 11 de 1989”. Artículo 39. Documento electrónico.

1.2. CENTROS HISTÓRICOS

El concepto de Centro Histórico fue definido en el Coloquio de Quito PNUD/UNESCO (1977) como:

Todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo. Como tales se comprenden tanto asentamientos que se mantienen íntegros, desde aldeas a ciudades, como aquellos que a causa de su crecimiento, constituyen hoy parte o partes de una estructura mayor. Los Centros Históricos, por sí mismos y por el acervo monumental que contienen, representan no solamente un incuestionable valor cultural sino también económico y social.⁴

Por su parte Fernando Carrión define los centros históricos como centros urbanos, espacios públicos, lugares de encuentro que reúnen tres componentes fundamentales: lo simbiótico, lo simbólico y la polis.⁵

La cualidad simbiótica la adquieren gracias a su condición de centralidad y temporalidad, es decir, por estar ubicados en el punto focal de la ciudad y poseer valor histórico, lo que les permite ser el canal de encuentro de una pluralidad de espacios, tiempos sujetos patrimoniales. Adquiere también el carácter simbólico que proviene de las dos condiciones mencionadas anteriormente, centralidad desde el punto de vista funcional y temporalidad desde la pertenencia; que en conjunto logran en la ciudadanía un sentimiento de identidad con el patrimonio histórico de su ciudad y le imprime un carácter particular a la metrópoli. Por último se encuentra relacionado con el ámbito de la polis ya que al constituirse como punto focal de la ciudad, entendida como centro político por excelencia, es el lugar donde se disputan las políticas de modernización entre lo público y lo privado.⁶

1.2.1. Importancia de los Centros Históricos (como patrimonio, como inversión, y en cuanto a su funcionalidad). De acuerdo con lo anterior en las zonas

⁴ Ver UNESCO PNUD. Conclusiones del coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas. Quito, 1977. p.1.

⁵ Comparar Carrión, Fernando. "El centro histórico como proyecto y objeto de deseo". Revista Eure (Vol. XXXI, N93) pp. 89-100, Santiago de Chile, Agosto 2005. Documento electrónico.

⁶ Comparar Carrión. "El centro histórico como proyecto y objeto de deseo". Revista Eure (Vol. XXXI, N93) pp. 89-100, Santiago de Chile, Agosto 2005. Documento electrónico.

públicas convergen tanto espacios físicos como épocas de la historia que quedaron grabadas en la arquitectura, estas obras le asignan a la ciudad la condición de atemporalidad, entendiéndose como la propiedad de estar fuera del tiempo o trascendiéndolo. Esta característica en especial le imprime un perfil que permite marcar diferencias entre las urbes, ya que cada momento histórico tiene diferentes repercusiones estructurales para cada ciudad. Es por esta condición que el concepto de los Centros Históricos como patrimonio cultural fundamenta la identidad ciudadana y contribuye a la apropiación de la ciudad.

Los Centros Históricos como modelo inversionista reflejan gran productividad en sus espacios, posicionándose en el desarrollo de la ciudad como parte fundamental de su economía. Considerado así, el proyecto patrimonial debe manejar procesos de inversión que promuevan el progreso y el rendimiento de la ciudad.

El patrimonio ha pasado de ser un bien cultural en la década del sesenta, a ser un bien económico en la década siguiente y a ser, hoy en día, concebido como un bien productivo... será entonces necesario prever al proyectar en las ciudades —tanto en Europa como en América Latina— un uso consciente, racional y, por tanto, generalizado de los valores históricos en el acto de proyectar en las ciudades, y esto en cualquier nivel al que se intervenga: habrá que considerar al proyecto como instrumento de inversión (business plan) y al desarrollo y la productividad como instrumentos de adhesiones, todo esto en el contexto de múltiples intereses que vayan más allá de una visión única o cerrada de la ciudad.⁷

La inversión proyectada en el turismo, es mayor en ciudades que reconocen el valor histórico de su centro urbano al preocuparse por dar respuesta al interés de los extranjeros en conocer la arquitectura antigua y la cultura local, conservando y realizando lo particular de su sociedad. De esta manera se generan ganancias que contribuirán a la exaltación del interés productivo de la ciudad.

Desde el punto de vista funcional, la renovación de los Centros Históricos debe estar dirigida a mejorar la calidad de vida de los habitantes, teniendo en cuenta que son estos quienes reconocen su valor patrimonial en el mundo. Es por ello que la

⁷ Ver URBAL. “Programa de Cooperación internacional para ciudades de Europa y América Latina”. Red No.2. Documento Base, 2002.

ubicación favorable de los centros permite pensar en resolver el problema de vivienda en las ciudades, beneficiando a la sociedad y a las administraciones locales. Para que esto sea posible es necesario que las políticas de planificación urbana garanticen, frente a la actual tendencia de cambio en la ciudad, la protección del Centro Histórico e incluyan el uso del suelo destinado a viviendas ya que solo mediante esta actividad se logrará una recuperación certera del sector urbano.

En resumen, los centros históricos son organismos reorganizadores y determinantes de la ciudad, que pueden regular su crecimiento y solucionar problemas de vivienda y equipamiento, gracias a su ubicación central en la ciudad que permite la reutilización y compactación de las estructuras existentes conforme a la demanda, que se rige por el modelo urbanista en América Latina basado en una tendencia expansionista, caracterizada por el crecimiento de la ciudad y la disminución de las áreas agrícolas. En este contexto la expansión implica un alto costo en la ampliación de infraestructura y el aumento de las disparidades económicas y sociales. De esta manera la renovación de los Centros Históricos se hace fundamental para el desarrollo de la ciudad, no solo en cuanto a su contribución turística sino también como una óptima estrategia de recursos frente a los altos costos que genera la expansión de la ciudad (inversión en redes de acueducto, energía, gas, vías).⁸

1.2.2. Centros Históricos en Colombia. Colombia cuenta con 44 centros históricos repartidos en 17 departamentos, los cuales son considerados como Bienes de Interés Cultural –BIC-; estos ya están reconocidos por el Ministerio de Cultura que es la entidad responsable del Patrimonio Cultural del país. La mayoría de estos centros presentan un importante deterioro físico, social y económico, poniendo en riesgo sus estructuras históricas y la sostenibilidad del entorno.

Con la ley 163 de 1959, mediante la cual se dictan medidas sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación, en su artículo 4 se declararon los primeros Centros Históricos “Decláranse como

⁸ Comparar también Carrion, Fernando. “La Recuperación de la Ciudad. Centros Históricos”. I Encuentro sobre Arquitectura, Vivienda y Ciudad en Andalucía y America Latina. Hacia Cádiz 2012, 2006. Documento Electrónico.

monumentos nacionales los sectores antiguos de las ciudades de Tunja, Cartagena, Mompo, Popayán, Guaduas, Pasto y Santa Marta (especialmente la Quinta de San Pedro Alejandrino, y las residencias de reconocida tradición histórica)”⁹.

Luego con el pasar de los años y mediante leyes, resoluciones y/o decretos se completa un total de 44 centros históricos declarados Bien de interés cultural del ámbito nacional.

1.2.3. Centro Histórico de Santa Marta D.T.C.H. El Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta es la capital del Departamento del Magdalena, es la ciudad más antigua de Colombia y la segunda de Sur América fundada el 29 de Julio de 1525 por Don Rodrigo de Bastidas. Actualmente cuenta con una población de más de 454,860 habitantes.

El Distrito de Santa Marta está conformado por un área montañosa conocida como la Sierra Nevada, un mar territorial, cuerpos de agua, islas, ríos y bahías localizadas en el mar territorial. Santa Marta tiene una extensión total de 2.393.36 km² de los cuales actualmente 55.10km² son de extensión urbana y 2.338.23 km² son de extensión rural, lo que significa que el área urbana no llega a ocupar el 5 % de la extensión total. En cuanto a los límites de Santa Marta, limita al norte y oeste con el Mar Caribe, al sur con los municipios de Ciénaga y Zona Bananera, y por el oriente con los departamentos de la Guajira y Cesar.

La organización político- administrativa de Santa Marta es similar a la de los otros distritos del país, ya que en el área urbana se encuentra dividida en comunas y estas a su vez están conformadas por barrios o urbanizaciones, mientras que en el área rural la ciudad se encuentra dividida en corregimientos o pequeños pueblos como lo son Minca, Taganga, Guachaca, Bonda, entre otros.

En cuanto al Centro Histórico de Santa Marta, éste fue declarado Monumento Nacional mediante la Ley 163 de 1959 cuando se decide hacer un primer acercamiento a la importancia de aquellos centros urbanos, seguido de esta declaración se constituye el comité asesor para el Centro Histórico conformado por representantes de distintas entidades locales, con el fin de velar por el patrimonio

⁹ Ver Alcaldía de Bogotá “Ley 163 de 1959”. Artículo 4. Documento electrónico.

construido en el centro. En 1992, la Dirección de Patrimonio de Colcultura comisiona a la Facultad de Artes, Oficina de Proyectos de la Universidad Nacional de Colombia, la elaboración de la Reglamentación Urbanística del Centro Histórico, que fue aprobada en 1994, por el Concejo Distrital de Santa Marta. Convirtiéndose este en el único instrumento para regular las intervenciones en el sector, cuya aplicación dependía del Comité Técnico Asesor, ya entonces conformado por representantes de la Oficina de Planeación de la Alcaldía, la Sociedad Colombiana de Arquitectos del Magdalena, la Sociedad Colombiana de Ingenieros del Magdalena, la Academia de Historia, un delegado del Centro Filial de Monumentos del Magdalena, un delegado del Concejo Distrital y un delegado de Colcultura y el Alcalde Distrital. Hoy en día es considerado Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional según lo establecido en la Ley 397 de 1997.

El perímetro del Centro Histórico comprende el espacio público que conforma y define la avenida del ferrocarril desde el cruce de esta con la avenida del fundador hasta el cruce de su prolongación con la avenida Santa Rita , la avenida Santa Rita desde el cruce con la avenida del ferrocarril hasta la avenida del fundador incluyendo los predios con frente a la avenida, situados en el costado sur entre la playa y la carrera 5ª , la avenida del fundador Rodrigo de Bastidas, incluyendo el Camellón Rodrigo de Bastidas y la playa, desde el cruce con la avenida Santa Rita hasta el cruce con la avenida del ferrocarril.¹⁰

¹⁰ Ver Anexo 1. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. p.13.

Imagen 1. Área del Centro Histórico de Santa Marta



Fuente: Imagen editada por el autor del presente trabajo de grado con la información tomada del portal Google Maps. Fecha: Junio 2013. Documento electrónico.

El espacio público del Centro Histórico de Santa Marta, consiste principalmente en los espacios de encuentro e integración social, entre los cuales se destacan el Parque Bolívar que está ubicado al frente del edificio de la Alcaldía de Santa Marta, donde todos los días se ubican emboladores, vendedores, turistas y ciudadanos en general; así mismo se destacan la Plaza de la Catedral, el lugar donde se realizan los eventos multitudinarios y las manifestaciones políticas; el parque Santander o mejor conocido como Parque de Los Novios, donde los ciudadanos acuden los domingos y días festivos a la retreta; la plaza de San Francisco, atrio de la iglesia que lleva el mismo nombre en cuyo costado oriental se ubicaba el antiguo mercado público y donde hoy se ubica el “San Andresito” y el parque San Miguel que se ubica al lado del Cementerio Central o Cementerio San Miguel.¹¹

En estos espacios públicos, antes de su pertinente renovación, se planteaban problemas de obstrucción e invasión, en tanto que su áreas estaban siendo afectadas por un uso comercial constante no solo de locales formales sino también de ventas ambulantes e informales, con todo tipo de mercancía (frutas, verduras, jugos

¹¹ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. p.61.

naturales, dulces, venta de minutos a celular, elementos para el aseo, correas, gafas, cigarrillos, bisuterías, lencería, etc...). Estas ventas estacionarias estaban ubicadas principalmente en las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro que son los parques (de Bolívar, Los novios, San Miguel) y plazas (de la catedral y San Francisco) del Centro Histórico, lo que generaba un uso indebido de estos lugares diseñados únicamente para los peatones.

[...]el uso, mantenimiento y administración del EP en el Centro Histórico semeja un Palacio convertido en muladar. Su utilización por ventas estacionarias no guarda relación con Plan ni propósito alguna, ni siquiera existe un inventario detallado y exacto de su utilización durante las horas del día y los días de la semana, ni sobre las características del tipo de comercio, identidad de los comerciantes, cantidad, ubicación, flujos de peatones (clientes), ni un intento aproximado de establecer sus niveles diarios y semanales de ventas, relaciones con los locales formales etc. Tampoco existe un inventario detallado y preciso de un nuevo tipo de comercio informal, ya no de carácter permanente y estacionario, sino temporal, ambulante y nómada, que se mueve y reubica conforme diversos parámetros determinados por la orientación del sol, las horas del día, el flujo y ubicación de clientes, etc., los cuales incluyen desde las carretillas de frutas, restaurantes nocturnos, expendedores de tintos, estaciones de revistas, vendedores de pescado, hasta casi negocios completos, montados sobre vehículos tipo carretillas, automotores, etc.¹²

Además de esto, la mayoría de plazas y parques tenían espacios que eran ocupados como parqueaderos de vehículos, lo que generaba un malestar y un peligro para los transeúntes de la zona. El detrimento de la infraestructura también generó que la pérdida de seguridad y por ende de la calidad de vida residencial, lo que obligó a que muchos habitantes del centro migraran a otras zonas de la ciudad y que se generara deterioro y abandono de inmuebles.

En este contexto, el espacio público del Centro Histórico se convertía en una zona comercial de Santa Marta, perdiendo la oportunidad de desarrollarse como culturalmente estaba preestablecido, uno de los lugares turísticos más importantes de Colombia. Todo esto amparado por la desorganización del sistema para proponer e imponer políticas que permitieran inducir a la población a una conciencia de su deber con la protección del patrimonio que se encontraban habitando.

¹² Ver Alcaldía Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. “Pliego de Condiciones Definitivos. Estudio de Diagnóstico sobre ocupación y alternativas de reubicación, uso y administración de espacio público en el Centro Histórico del Distrito de Santa” Contratación directa No. 027 de 2007 - Santa Marta, Noviembre de 2007. p.6. Documento Electrónico.

2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO, TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA

2.1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

Las crisis en los Centros Históricos se dan por multiplicidad de factores como la degradación de las edificaciones, inseguridad, la migración de los residentes, los altos costos de renovar, la congestión vehicular, la falta de inversión pública, entre otros. Entre estas se debe destacar el proceso de migración masiva de la población residente en el campo a la ciudad, con esto se genera un crecimiento acelerado en la centralidad urbana en donde esté asume más importancia ya que se concentran los poderes administrativos, cívicos, políticas, económicos y comerciales en detrimento de la vocación natural del centro que antes era residencial.

Al momento que esto sucede, la periferia de la ciudad aumenta la oferta del suelo con fines de uso residencial, a pesar de que no cuenta con una infraestructura adecuada de servicios sociales, comerciales y culturales, aumentando la demanda por estos en el centro tradicional. El cambio de usos residenciales a estructuras para alojar usos de alto impacto, promoviendo la destrucción del patrimonio, la especulación sobre el precio del metro cuadrado, la contaminación ambiental, la congestión vehicular y el abandono de los residentes tradicionales.

Santa Marta no fue ajena a esta crisis que ha sucedido en diferentes centros urbanos. En el centro histórico de la ciudad esto se reflejó por medio del deterioro físico, económico y social, que se expresó en el aumento del comercio informal, la indigencia, la prostitución y la delincuencia. El residente tradicional fue reemplazado por población arrendataria de estratos menores que conllevaron al surgimiento de establecimientos de muy baja calidad. Se reconocieron muchos cambios en los usos del suelo y el Centro pasó de ser un área residencial a transformarse en un sector de usos comerciales. Así se fue consolidando como una zona de servicios administrativos, financieros, industriales y de consumo para la ciudad, con lo cual

comenzó la verdadera degradación del sector, debido a factores como la alta congestión vehicular, los bares de baja calidad, los prostíbulos y la inseguridad.

Otro factor que influyó en la decadencia del Centro Histórico fue su cercanía con el puerto y el mercado público

La vecindad con el puerto marítimo y el mercado público, en condiciones deficitarias de infraestructura: redes viales de acceso, servicios públicos y espacios para el adecuado desenvolvimiento de las actividades productivas directas, han originado problemas de congestión de tráfico automotor, destrucción de las vías, atracción de actividades informales, y en general un cuadro de desorden urbano.¹³

En la estructura socio económica del centro también se presentaron cambios a partir de las nuevas demandas y preferencias de la población que residía en el centro, ya que por muchos años este fue el sitio donde vivían las familias tradicionales y pudientes de Santa Marta, las cuales a partir del proceso de degradación que sufrió el Centro Histórico, se vieron obligadas a migrar a nuevas zonas como Bavaria, El Prado y el Rodadero, con lo cual no solo se configuraba un proceso de ampliación urbana, sino que ésta además se caracterizaba por su mayor nivel en la escala socioeconómica de la ciudad; simultáneamente en el Centro Histórico el proceso era inverso, ya que a causa de la situación de la misma migración, éste fue ocupado por grupos sociales y actividades económicas de bajo nivel socioeconómico.

En este orden de ideas, se evidencia que a raíz de la condición del Centro Histórico como centro urbano único, así contribuyó a la disminución de la calidad de vida. También se observaba debilidad institucional de las entidades con injerencia en el desarrollo urbano y la falta de una propuesta coherente e integral para la intervención del centro histórico, que se traducen en la escasa inversión por parte del sector privado en el mismo y particularmente en los inmuebles que son de valor patrimonial.

¹³ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.7.

Teniendo en consideración, la necesidad de salvaguardar el patrimonio material e inmaterial de la nación, y por constituirse ésta tarea en problemática debido a las limitaciones de intervención por parte de las instituciones territoriales a partir de la Constitución Política de Colombia de 1991, se estableció “como obligación del Estado y de las personas, proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación, se han definido normas orientadas a la conservación del patrimonio cultural en general, y a la preservación y revitalización de los CH en el país, en particular”¹⁴.

Sumado a lo anterior, en 1997 la Ley 388, Ley de Desarrollo Territorial, destaca al patrimonio en un puesto importante como determinante de procesos urbanos, mediante la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. Con esta ley también se crean instrumentos de gestión para posibilitar la implementación efectiva y financiación de proyectos de espacio público y renovación urbana.¹⁵

Para el mismo año, la Ley 397 de 1997, Ley General de Cultura, amplió el concepto de patrimonio cultural, denominó los Monumentos Nacionales como Bienes de Interés Cultural -BIC, descentralizó el manejo de los Bienes de Interés Cultural y creó herramientas para su protección, entre las cuales se destaca por su importancia los Planes Especiales de Protección –PEP-.

En el año 2000, es adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial Jaque Matuna, mediante el acuerdo No. 005 de 2000, se definen los proyectos más importantes para la ciudad, entre los cuales se destaca la recuperación del Centro Histórico de Santa Marta.

Para los años 2002-2003 la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura diseñó el Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos –PNRCH cuyo fin tiene la recuperación integral del patrimonio cultural contenido en dichas áreas declaradas como BIC, a través de la intervención estratégica de tres áreas

¹⁴ Ver Departamento Nacional de Planeación –DNP. “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”, Documento CONPES 3658, 26 de abril de 2010. p.4. Documento electrónico.

¹⁵ Comparar DNP. “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”. Documento CONPES 3658. p.4. Documento electrónico.

fundamentales como lo son: “Los valores del Bien de Interés Cultural, los riesgos (de orden legal, institucional, financiero, y físico, que amenacen con la integridad del Bien) y su puesta en valor”¹⁶.

Hacia el año 2004, en el marco del Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos, mediante coordinación de la Administración Distrital de Santa Marta, El Ministerio de Cultura y el Banco Interamericano de Desarrollo –BID, se elabora el documento técnico de soporte que identifica los principales aspectos a tener en cuenta para la formulación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta. Es así como la renovación del Centro Histórico empieza a ser una prioridad para el Gobierno Distrital y Nacional, y por lo cual en primera instancia la entidad distrital CORPOCENTRO en cabeza de la Dra. Mónica Villalobos y con la Asesoría técnica del BID realizan un plan especial a través del cual se recogen los aporte de múltiples visiones y experiencias a fin de ser estudiadas, priorizadas y de acuerdo con su pertinencia, subsecuentemente implementadas.

El plan se concreta y formaliza por medio de la resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura “Por la cual se establece el Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta”¹⁷ y se da como respuesta a los diferentes problemas que se estaban presentando en el centro. El Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta se define como:

El conjunto de políticas y estrategias que adelanta el Ministerio de Cultura para la recuperación de los Centros Históricos de Colombia, declarados bienes de interés cultural de carácter nacional”, cuyo objetivo general es “garantizar la conservación y la transmisión al futuro de los Centros Históricos como las áreas que concentran el mayor número de bienes de interés cultural, a través del establecimiento de proyectos orientados a consolidar un manejo eficiente y sostenible que incorpore al patrimonio cultural como factor estructural fundamental para el desarrollo del país.¹⁸

¹⁶ Ver Ministerio de Cultura, “Resolución 1800 de 2005”, publicado en el Diario Oficial No. 46.137 de 30 de diciembre de 2005. Documento electrónico.

¹⁷ Ver Ministerio de Cultura, “Resolución 1800 de 2005”, publicado en el Diario Oficial No. 46.137 de 30 de diciembre de 2005. Documento electrónico.

¹⁸ Ver Ministerio de Cultura, “Resolución 1800 de 2005”, publicado en el Diario Oficial No. 46.137 de 30 de diciembre de 2005. Documento electrónico.

2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL TRAZADO URBANO

Santa Marta fue durante sus primeros años de existencia un sitio de tránsito de invasores españoles hacia los territorios indígenas, luego de varios años adopta la plaza como un espacio significativo, simbólico y práctico, que cumple una serie de funciones que involucraron los aspectos sociales, militares y políticos.

El fundador Rodrigo de Bastidas, ubica el primer asentamiento en la zona alta de la planicie, esto para evitar inundaciones y estar próximos al desembarcadero. Con el tiempo y debido al ataque de los piratas las construcciones se fueron retirando y consolidándose un poco más adentro del llano pero en la misma zona.¹⁹

Imagen 2. Plano de Santa Marta Siglo XVI



Fuente: Imagen tomada de Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. p.21.

¹⁹ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. p.21.

Para los Siglos XVI y XVII, la ciudad conservó su misma trama en retícula con manzanas rectas, para esta época no fue posible una consolidación urbana por los continuas invasiones finalizadas con el incendio de la ciudad. La estructura urbana actual del Centro Histórico proviene de la última reconstrucción realizada a la ciudad a raíz del ataque de Goodson en 1655. Luego, en 1679 gracias a los tratados de paz y a acontecimientos políticos sucedidos en Europa a principios del siglo XVIII se dio la gestación urbana definitiva.²⁰

Para la época, debido a la pobreza, las viviendas eran construidas con un similar patrón: una sola planta, muros hechos de barro reforzados con varas de caña y techo con la hoja de palma. Los únicos edificios que se salían de este patrón eran la iglesia mayor y los conventos e iglesias de San Francisco y Santo Domingo, y los fuertes San Juan y San Vicente.²¹

Para el siglo XVIII, el patrón de las viviendas seguía siendo el mismo del siglo anterior (ver anexo 3. Imagen. Trama Urbana de Santa Marta 1793). Mientras que los edificios religiosos de finales del siglo como la Catedral Basílica, Seminario Conciliar y los conventos e iglesias San Francisco, Santo Domingo y San Juan de Dios sufrieron cambios en sus diseños.²²

En la era republicana (siglo XIX) se da el primer ensayo de un Plan de Ordenamiento Territorial, la Cámara de la Provincia de Santa Marta expide en 1845 la Ordenanza sobre Policía Urbana en donde se destacan los siguientes aspectos:

(Art. 6). Regula el uso del suelo, prohibiendo dentro de la ciudad los mataderos, talleres, hornos para ladrillos y cal, emisores de agentes contaminantes.

(Art. 12). Destina un espacio para la organización del mercado público (plaza de la carnicería, después placita vieja)

(Art. 22). Prohíbe la invasión del espacio público con carruajes, cajones, pipas o escombros y en las aceras para la libre circulación del peatón.

²⁰ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.25.

²¹ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.25.

²² Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.25.

(Art. 35). Al construirse un edificio nuevo debía hacerse siempre en la línea recta en que debían estar todos en la acera.²³

Para la época del siglo XIX también se evidencio el desarrollo de la ciudad cuando en 1882 se ordenó la construcción del ferrocarril entre Santa Marta y Ciénaga, vía que termino configurando los límites de la ciudad hacia el oriente y el norte (Ver imagen 3); para ese entonces la ciudad contaba con 12.000 habitantes, que vivían dentro del perímetro de la línea del ferrocarril, solo muchos años después de construida la ciudad sobrepasó esta barrera que marco el trazado urbano de la ciudad.²⁴

Imagen 3. Trama Urbana y Vía Férrea Siglo XIX



Fuente: Imagen tomada del Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. p.28.

Para el siglo XX, con ferrocarril y cultivos de banano, Santa Marta era una ciudad progresista que generaba una de las aduanas más importantes del país, su

²³ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.26.

²⁴ Comparar Vives de Andreis, José Benito. “Pepe Vives Cuenta su Vida”. Editorial Mejoras, Julio de 1981. p. 24 y p.25.

principal renglón económico era la exportación del banano. El principal exportador de banano era la United Fruit Company, compañía que construyó el primer barrio “fuera” de la ciudad (la ciudad era lo que es hoy el Centro Histórico). El barrio conocido como El Prado fue el primer conjunto cerrado de Santa Marta, dotado de comisariato, hospital, energía eléctrica, teléfono, club, canchas deportivas, etc. En la actualidad el barrio El Prado aún existe y es habitado por prestantes familias de la sociedad samaria.²⁵

Con la crisis del banano la decadencia del puerto se hizo visible y resintió la economía de la ciudad, y con el paso de los años la obsolescencia de la zona norte del centro de la ciudad se hizo evidente, la descomposición social hizo que se devaluaran los precios comerciales y obligando a que muchas familias desalojaran el Centro Histórico ya que el lugar no era propicio para vivir.²⁶

Con la emigración de los residentes del Centro, la decadencia del lugar se aceleró y se convirtió en un lugar inseguro. Debido a estos sucesos, a comienzos del siglo XXI, la Alcaldía de Santa Marta en su Plan de Ordenamiento Territorial manifiesta que los usos del suelo en el Centro Histórico deben ser residencial, turístico, institucional y recreacional. Además, que se deben llevar a cabo obras para la recuperación de inmuebles de conservación, espacio público, hábitat residencial y de la fachada al mar.

2.3. DIAGNÓSTICO

En el marco del Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos, la Alcaldía de Santa Marta, el Ministerio de Cultura y con la asesoría técnica del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) se elaboró el documento técnico de soporte del proceso de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta, a través del cual fue

²⁵ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.31.

²⁶ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.31.

posible la identificación de los aspectos que debían ser considerados como prioridad en el proceso de formulación del Plan de Protección del Centro Histórico de Santa Marta.

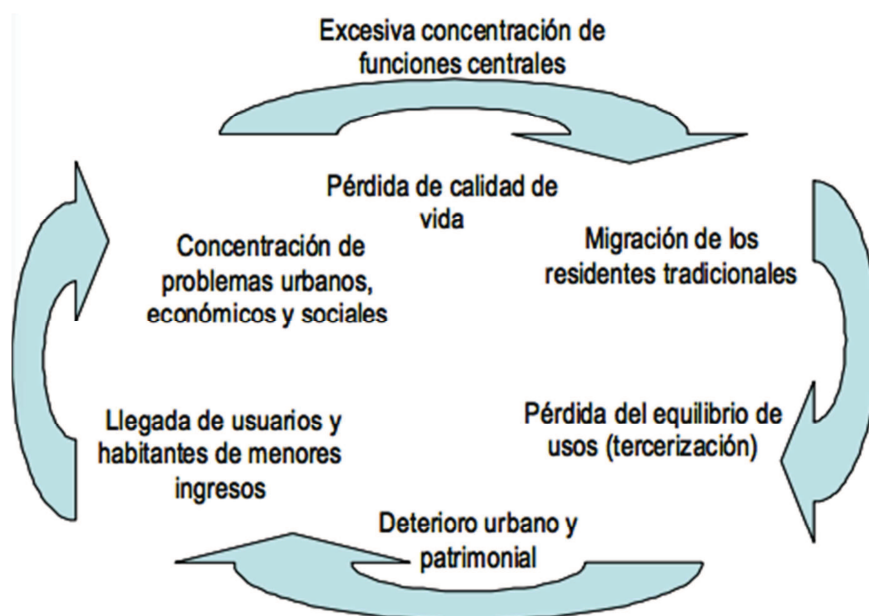
De acuerdo con el documento técnico de soporte, quedo claro que el Centro Histórico de Santa Marta no era ajeno a la dinámica presentada en otros centros de ciudades latinoamericanas. Pues al igual que estos, el principal detonante de su deterioro había sido el crecimiento acelerado de la población urbana, común denominador de las ciudades colombianas en las últimas cinco décadas. “Mientras en 1950 la población urbana constituía 39%, en 2000 ascendía aproximadamente a 72%. Conforme a esta tendencia, se estima que, para 2020, cerca de 80% de la población colombiana (aproximadamente 43 millones de habitantes) estará localizada en las ciudades”²⁷. Este crecimiento tan acelerado que se está presentando en las principales ciudades de Colombia tiende a generar un desequilibrio en la estructura urbana.

Y segundo, porque con la exclusiva concentración de funciones y la construcción de nuevas áreas residenciales, la mayoría de habitantes migran del centro, es así como surgen nuevas áreas que relegan al centro a tener un papel cada vez menos importante dentro de la ciudad. Esta tendencia forja a que se produzca el abandono, deterioro y destrucción del Centro Histórico.²⁸

²⁷ Ver Departamento Nacional de Planeación -DNP, “Construir Ciudades Amables”, 2006. Documento Electrónico.

²⁸ Comparar DNP. “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”, Documento CONPES 3658. p.4.

Imagen 4. Dinámica de afectación de los Centros Históricos.



Fuente: Imagen gráfica tomada de Departamento Nacional de Planeación - DNP. “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”, Documento CONPES 3658, 26 de abril de 2010. Grafico No. 1. Documento Electrónico.

Al desarrollarse nuevas áreas residenciales, los habitantes tradicionales emigran del centro motivando la llegada de negocios de diferentes características, que generan un deterioro físico, social y económico que se refleja en la pérdida de calidad urbana, evidenciada en la invasión del espacio público, la congestión vehicular, la inseguridad, el deterioro del patrimonio, la prostitución, la venta de drogas, etc.

En el diagnóstico, también se evidenció que a pesar de que por mucho tiempo se abordó la recuperación del Centro Histórico, la intervención se daba de forma inadecuada, ya que los problemas eran afrontados “únicamente desde la perspectiva del patrimonio inmueble, produciendo innumerables restricciones para su preservación, que en últimas han contribuido a que éstos se perciban más como un problema para las administraciones y los ciudadanos, que como un valor agregado”²⁹.

²⁹ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. p.121.

Es necesario por tanto, abordar los problemas de los centros históricos desde una óptica mucho más amplia que la del patrimonio inmueble, entendiéndolo como parte fundamental de un todo: la ciudad, y destinado a desempeñar un rol como espacio vivo y en permanente cambio, que debe significar oportunidades de desarrollo económico, social y urbano.³⁰

Otro problema que se afrontaba para la recuperación del Centro Histórico era que en Santa Marta no había consenso sobre la visión de ciudad, cada administración llegaba solo a hacer nuevos proyectos y abandonaba los anteriores. A pesar de que en el año 2000 por medio del Plan de Ordenamiento territorial se definió a la intervención del Centro Histórico como un proyecto prioritaria. Este se seguía percibiendo como un problema de historiadores, artistas y restauradores, que representan un obstáculo para el desarrollo de la ciudad.³¹

2.3.1. Problemas Estructurales del Centro Histórico. En el diagnóstico realizado en coordinación entre el Ministerio de Cultura y la Alcaldía de Santa Marta, con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo se evidenciaron los siguientes procesos de deterioro:

-La Decadencia de la centralidad urbana: Se presentaba un excesivo crecimiento de los sectores institucionales y económicos por una parte; y por otra parte, la vecindad con equipamientos como el puerto marítimo y el mercado público, el acceso de vehículos pesados al puerto y al mercado producían deterioro de las condiciones urbanas del sector, pues a pesar de tener la ventaja de seguir siendo la centralidad urbana, la intensidad de uso a ciertas horas del día que representan las mencionadas actividades, generan las condiciones para actividades no deseables como cantinas, residencias, prostíbulos, venta de drogas.³²

En el 2004 año en que se elaboraron los estudios para el PEP, en el Centro Histórico había 42 hoteles, de los cuales solo 1 era de dos estrellas y 2 de una estrella,

³⁰ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.121.

³¹ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.122.

³² Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.122.

la proliferación de restaurantes, hoteles y residencias de baja categoría contribuían a deteriorar el sector.

-Movilidad Urbana: el Centro por ser la centralidad urbana de Santa Marta, es un lugar de mucha confluencia, por lo que se presenta un alto flujo de vehicular de transporte público, pesado y privado en las vías perimetrales. Así como también congestión vehicular al interior del mismo.

El 99% de las rutas de buses de la ciudad circulan en el Centro Histórico cuyo parque automotor asciende a más de 1.300 vehículos. Esto adicionado a los taxis y a los vehículos particulares produce flujos en las vías del centro de 1.000 vehículos por hora, generando un aislamiento del Centro Histórico con su entorno paisajístico y urbano y una creciente contaminación atmosférica y por ruido.³³

-Deterioro e Invasión del Espacio Público: La decadencia del Centro Histórico, además de ser el reflejo la mala condición socioeconómica de la zona, es la aparición de vendedores ambulantes que se apropian del espacio público. “El espacio Público es estado de abandono, la necesidad y la afluencia de público, así como la incapacidad de la administración para generar soluciones, hacen que esta práctica sea cada vez más utilizada por la población marginal y los desplazados de la violencia”³⁴.

-Expulsión del residente: Por el acelerado crecimiento de la ciudad, la aparición de nuevas y atractivas zonas residenciales y la decadencia del Centro, la mayoría de residentes se trasladan a las nuevas áreas residenciales ubicadas afuera del perímetro del Centro Histórico. “entre el año 1992 y el año 2000, la población residente en el CH disminuyó en un 18%, al mismo tiempo que el 21% de sus predios cambiaron de usos de vivienda a comercial”³⁵.

³³ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.123.

³⁴ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.123.

³⁵ Ver DNP. “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”, Documento CONPES 3658. p. 23.

-Pérdida de Competitividad: como resultado del proceso de deterioro del Centro Histórico, “El valor de la tierra y de los arriendos en el sector tiende a disminuir y se convierte en un sector cada vez menos atractivo para la inversión”³⁶.

-Destrucción del Patrimonio: Los cambios de usos del suelo, predominando los usos intensivos (comercio, institucional, oficinas) y el deterioro urbano, además de la mala aplicación de las normas urbanísticas en el Centro y el deficiente control urbano han llevado a que se deteriore el patrimonio³⁷.

Así mismo, se evidenció la carencia de redes de alcantarillado pluvial, la existencia de redes de servicios públicos deteriorando el paisaje urbano y la confusión de funciones en las dependencias del Distrito.

Estos problemas en suma, dejaron claro el desconocimiento y el sentido de pertenencia de la ciudadanía por el valor patrimonial de la ciudad, para la fecha (2004) el Centro Histórico en lugar de ser concebido como un valor agregado para el desarrollo económico y social de la ciudad, era visto como un foco de actividades desagradables e ilegales.

2.3.2. Potencialidades del Centro Histórico Según el diagnóstico que se expuso en el Documento Técnico de Soporte, el Centro Histórico tiene unas ventajas como lo son:

-Ubicación frente a la bahía, pues es uno de los principales atractivos turísticos del Distrito, además es el lugar donde se ubican la marina de yates, el puerto marítimo y lugares simbólicos como el Morro, hecho que le otorga al Centro Histórico grandes ventajas comparativas frente a otras zonas de la ciudad³⁸.

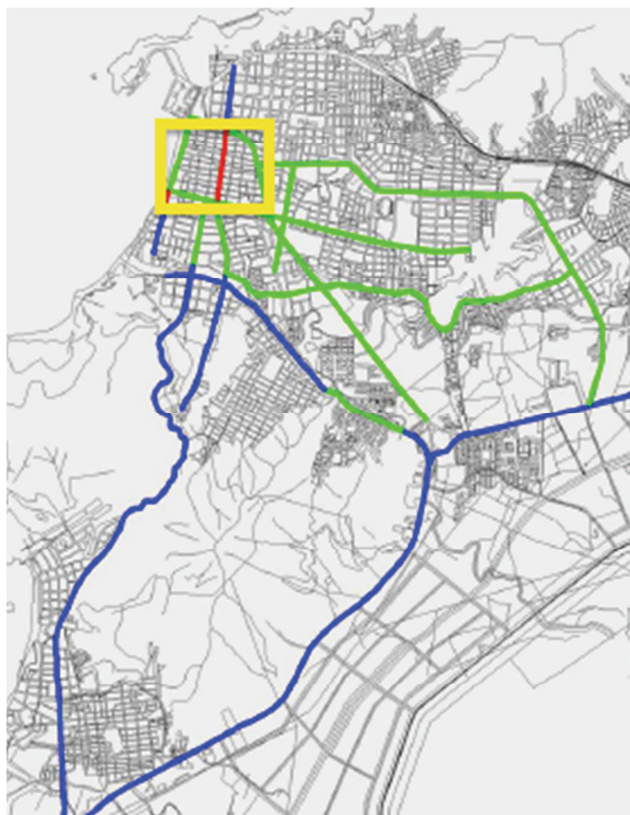
-Ubicación en la Ciudad: El Centro Histórico ha sido desde el área central de la ciudad, del centro salen vías directas a los diferentes barrios de Santa Marta.

³⁶ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.124.

³⁷ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.124.

³⁸ Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.125.

Imagen 5. Ubicación del Centro Histórico en la Ciudad.



Fuente: Mapa de la ubicación del Centro Histórico editado por el autor del presente trabajo de grado con base en el mapa tomado de Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004.

-El parque inmobiliario e infraestructura: “El Centro Histórico de Santa Marta posee más de 500.000mts² construidos dotados de todos los servicios públicos, la infraestructura de vías y transporte y de equipamientos urbanos”³⁹.

Para la época el parque inmobiliaria del Centro Histórico albergaba a “9.000 personas aproximadamente”⁴⁰, poco para la capacidad del área. Mientras que las nuevas zonas residenciales se ubicaban en las afueras de la ciudad donde aún no

³⁹ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.125.

⁴⁰ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.125.

había los equipamientos e infraestructura de servicios básicos necesarios, y construir nuevas áreas de la ciudad resulta muy costoso desde el punto de vista ambiental y económico. Por otra parte se generan nuevas necesidades como redes de servicios, vías, equipamientos de salud, educativos y de transporte público. Mientras que con la renovación y rehabilitación del centro se pueden producir vivienda sin esas necesidades.

-Centro Urbano Cívico – Cultural, “una de las ventajas del Centro Histórico es la permanencia del Centro Urbano dentro de este”⁴¹, ya que aún se encuentran las instituciones Políticas (Gobernación, Alcaldía, Asamblea y Concejo), Financieras y Culturales.

-Existencia de actividad residencial, se considera una ventaja que en los predios del centro se mantenga la actividad residencial, ya que esta es la única capaz de impedir el deterioro del sector, gracias a su sentido de pertenencia.⁴²

-Conjunto Patrimonial: la mayor importancia del Centro Histórico de Santa Marta es el conjunto urbano, más que los inmuebles evaluados de manera aislada, esto permite la posibilidad de nuevos usos y una transformación respetuosa en el tiempo, de tal manera que haga parte del proceso de evolución permanente que es la ciudad.

Por otra parte hace que este patrimonio sea accesible económicamente a los distintos habitantes de la ciudad sin restringirla únicamente a los estratos altos, o a la actividad turística, como ocurre en otros centros urbanos, impidiendo que sean los mismos ciudadanos quienes vivan y disfruten su patrimonio cultural, generando zonas muy recuperados, estéticamente muy agradables, pero vacíos de identidad y de vida cotidiana real, donde convivan todas las actividades propias de los nativos.⁴³

2.4. FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Para contrarrestar la decadencia del centro, se decidió convocar la creación del PEP, con el objetivo de “revitalizar de manera integral el Centro Histórico de Santa Marta con la participación de las autoridades, el sector privado, los gremios y la comunidad,

⁴¹ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.126.

⁴² Comparar Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.126.

⁴³ Ver Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.126 – 127.

para elevar la calidad de vida urbana, poner en valor el patrimonio, afianzar la identidad cultural samaria y consolidar las actividades turísticas y residenciales en el centro de la ciudad”⁴⁴.

El PEP propuesto para el Centro Histórico de Santa Marta, tenía como estrategia principal renovar y rehabilitar las áreas del Centro Histórico, dirigiendo su funcionalidad no solo hacia la ambientación de un destino turístico sino también de una zona opcional para generar vivienda sin que se pierda su condición cívica, empresarial, financiera y comercial.

Imagen 6. Plano Delimitación y Área de Influencia



Fuente: imagen editada por el autor del presente trabajo, tomada del Anexo 1. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. PP-01.

2.4.1. Delimitación. El Plan Especial de Protección comprendió el área el Centro Histórico de Santa Marta, área que limita al norte y este por la Avenida del Ferrocarril, desde la esquina de las oficinas del puerto hasta el cruce con la Avenida

⁴⁴ Ver Anexo 1. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.13.

Santa Rita, al oeste con el malecón o camellón Rodrigo de Bastidas y, al sur con la calle 22 o Avenida Santa Rita. (Ver línea roja en la Imagen 6)

Dentro de sus límites comprende un área de 68 hectáreas distribuidos en 104 manzanas y 1790 predios. El área de ocupación de las manzanas es del 71,67% y el área libre es del 28,33%.

2.4.2. Área de Influencia. El área de influencia está compuesta por el área que limita directamente con el perímetro del Centro Histórico; la cual está compuesta por las manzanas contiguas a la Avenida del Ferrocarril y a la Avenida Santa Rita o calle 22. (Ver línea amarilla en la imagen 6). Es una zona de transición entre el área declarada como BIC y el resto de la ciudad. Para el momento del proyecto no constituía una zona con “características patrimoniales o de lenguaje que permitan identificarla como un área de transición desde el punto de vista formal, sin embargo hacia el futuro este es el carácter que se pretende dar a esta zona que facilite la transición entre el Centro Histórico y las áreas urbanas aledañas”⁴⁵.

2.5. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Según se expresa en la resolución número 1800 de 2005 expedida el 16 de Diciembre de 2005 por el Ministerio de Cultura, el principal objetivo que se planteaba para esta intervención era:

ARTÍCULO 5o. *OBJETIVO GENERAL.* El presente Plan Especial de Protección tiene por objeto garantizar la conservación integral y la sostenibilidad del Centro Histórico de Santa Marta y su área de influencia, declarado Monumento Nacional, hoy Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional, por Ley 163 de 1959.⁴⁶

En la misma resolución también se proyectaban como objetivos específicos los siguientes:

ARTÍCULO 6o. *OBJETIVOS ESPECÍFICOS.* Son objetivos específicos del presente Plan Especial de Protección los siguientes:

⁴⁵ Ver Anexo 1. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta. p.14.

⁴⁶ Ver Ministerio de Cultura, “Resolución 1800 de 2005”, Artículo 5, publicado en el Diario Oficial No. 46.137 de 30 de diciembre de 2005. Documento electrónico.

Para las obras en el Centro Histórico, el PEP estableció tres tipos de tratamientos urbanísticos: Conservación, con el fin de proteger el patrimonio construido para asegurar su preservación; Rehabilitación, para recuperar algunas zonas del centro mediante obras y modificaciones que no alteren las condiciones originales y, Renovación, para transformar las zonas desarrolladas que tenían condiciones de sub utilización de la estructura física. Cada tratamiento tiene asignada una zona delimitada dentro del Centro Histórico y su área de influencia, como se puede apreciar en la imagen siguiente.

2.7. PROPUESTA

Para solucionar algunos de los problemas que se presentaban en el Centro Histórico de Santa Marta, el PEP planteaba que: se debía organizar la circulación del transporte público; crear centros de transferencia de transporte y comercio; crear una red de espacio público peatonal que se una con centros de transferencia de transporte y comercio; reubicar a los vendedores ambulantes en los centros de transferencia; integrar el centro con la bahía; equilibrar las actividades institucionales en un solo núcleo, creando un eje institucional; renovar los bordes urbanos con usos residenciales y mixtos y generar una institucionalidad con capacidad de liderazgo y gestión.

En cuanto a la renovación y rehabilitación de espacios públicos, y la mejora de los aspectos socio económicos de la zona se puede ver que el PEP planteaba crear y consolidar un sistema de espacio público ambiental, que permita el disfrute colectivo del Centro Histórico, garantizando la calidad ambiental y urbana del mismo, de tal manera que los espacios públicos constituyeran en un valor agregado para el sector, para esto se establecieron estos proyectos:

Cuadro 1. Proyectos Espacio Público. PEP.

PROYECTO
<p><u>La Fachada al Mar</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Eliminar el paso del transporte colectivo de esta zona, permitiendo la coexistencia del flujo de vehículos particulares con el flujo peatonal.
<p><u>Vías Peatonales</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Amueblamiento urbano y materiales de pisos con las mismas características que contribuya a lograr un lenguaje con una identidad particular para la zona.
<p><u>Avenida Campo Serrano</u></p> <ul style="list-style-type: none">X Renovar el espacio público conservando el ancho de la calzada pero utilizándola en doble sentido, como se plantea en la propuesta de movilidad convirtiéndola en la única vía del Centro que atravesase en sentido norte-sur, sur-norteX Los vendedores ambulantes serán reubicados en zonas especialmente diseñadas para este fin y se elimina la posibilidad del parqueo sobre la vía.
<p><u>Parque Bolívar</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Se pretende reafirmar su vocación como el acceso desde el mar hacia el interior del Centro Histórico.
<p><u>Plaza Santa Rita</u></p> <ul style="list-style-type: none">X Demoler el edificio actualmente ubicado allí y recuperar la plaza para la ciudad.
<p><u>Plaza de la Catedral</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Eliminar la calzada vehicular de la plaza en su costado norte y ampliarla como una zona dura.
<p><u>Parque San Miguel</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Se propone simplemente recuperarlo y mejorar sus condiciones físicas y urbanísticas para que continúe cumpliendo con su rol.
<p><u>Plaza San Francisco</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Recuperación del espacio actualmente convertido en un parqueadero público en una plaza que pueda ser utilizado por los peatones.
<p><u>Parque Santander o de los Novios.</u></p> <ul style="list-style-type: none">✓ Mejoramiento de la calidad de este espacio, materiales de piso y amueblamiento para permitir su uso como café al aire libre.
<p><u>Reubicación de vendedores ambulantes.</u></p> <ul style="list-style-type: none">X Los vendedores ambulantes serán reubicados en espacios creados específicamente para este uso, en puntos de llegada y salida de transporte público urbano.

-Los proyectos con la X no se ejecutaron en la 1era fase del PEP.

Fuente: Comparar Anexo 1. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004.

3. AVANCES E IMPACTOS

El objetivo de este capítulo es identificar cuáles fueron las obras que se ejecutaron en la fase 1 del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta. Igualmente analizar los impactos o efectos que generó la recuperación de algunas plazas, parques y vías peatonales en cuanto a valorización, licencias de construcción o remodelación, impacto en la base tributaria, generación de empleo y la llegada de nuevos negocios al sector.

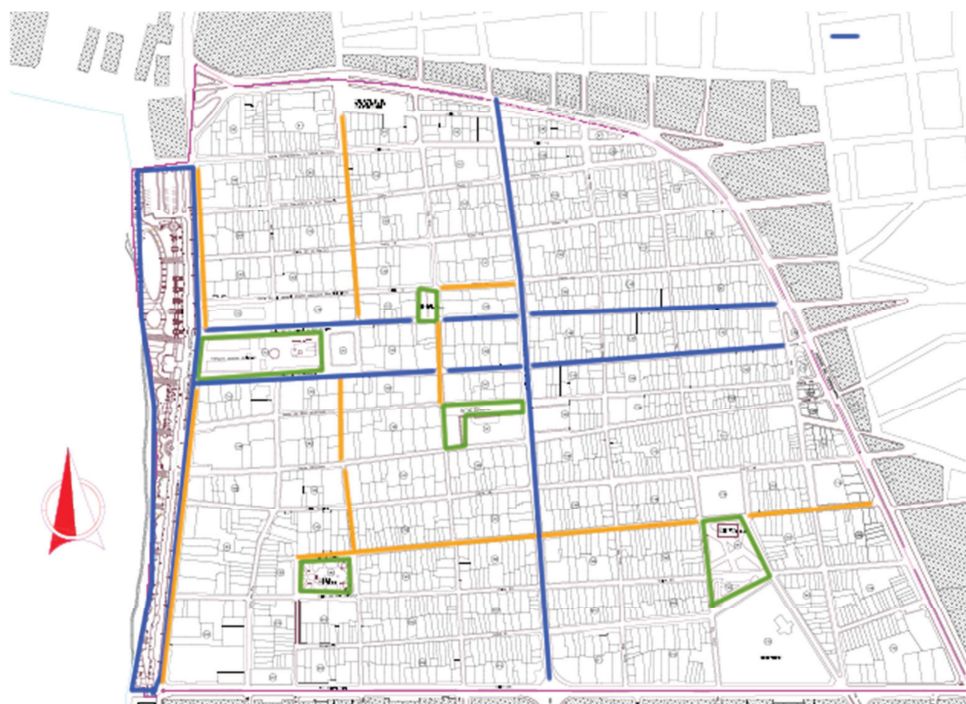
3.1. FASE I DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN PARA EL CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.

La primera fase del PEP se aprueba en el 2006 y se convoca a concurso para que diferentes profesionales participen en los diseños del proyecto. Para el año 2007 se inician las obras que finalizan en 2009, con una inversión de más de \$22.000 millones de pesos. (Ver anexo 4. Cuadro. Proyectos ejecutados fase I)

Se debe destacar que el diseño de la fase I del PEP recibió varios premios y menciones por su diseño urbano y paisajismo, además fue reconocido por la prevalencia que se le dio al peatón sobre el vehículo particular, ya que muchas vías pasaron de ser vehiculares a peatonales y las plazas o parques dejaron de tener parqueaderos para convertirse en lugares netamente de encuentro y disfrute de la ciudadanía.

En la primera fase del PEP se eliminó el transporte de carga pesada que pasaba por la Avenida El Ferrocarril hacia el puerto, construyendo la vía alterna al puerto, vía que evita que los grandes camiones pasen cerca al Centro Histórico. También se eliminó una calzada en el malecón, generando atractivo para el peatón. El transporte urbano ahora se concentra en la Avenida el Ferrocarril, el malecón y la carrera 5.

Imagen 8. Obras ejecutadas en la Fase I del PEP.



Fuente: Mapa de las obras ejecutadas en la fase uno del PEP editado por el autor del presente trabajo de grado, tomado de Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004.

En la imagen anterior se pueden ver las principales obras intervenidas en la primera etapa, que fueron las plazas de San Francisco y de la Catedral; los parques de Bolívar, San Miguel y de los Novios; el Malecón sobre la Bahía; la recuperación de los andenes de la calle 14, 15 y la carrera 5a, y la peatonalización de la carrera 3 y 4, la calle 19 y el Callejón del Correo.

3.1.1. La Fachada al Mar –Camellón. El Malecón de la Bahía ha sido por muchos años sitio de reuniones, tanto así que hace más de 50 años las reuniones en el Camellón eran tan ceremoniosas que muchas personas asistían con vestido entero, camisa y corbata .⁴⁸ “Las reuniones sociales de los viejos eran ir al Camellón frente a la playa desde las 6 de la tarde hasta las 10 de la noche, donde se comentaban los

⁴⁸ Comparar Vives de Andreis, José Benito. “Pepe Vives Cuenta su Vida”. p. 67.

últimos sucesos lo que no decían los periódicos, y hasta se elogiaba o criticaba al Gobierno de turno por tal o cual cosa que hizo o dejó de hacer.”⁴⁹

Las obras en el camellón costaron 4.026 millones de pesos, de los cuales se invirtieron 3.200 millones en pisos y andenes, 521 millones en el mobiliario, 60.8 millones en las luminarias y 243 millones en hidrosanitarias.⁵⁰ Estas fueron financiadas por la Alcaldía de Santa Marta, con la participación de la unión temporal Centro Histórico, Malla Vial, la Sociedad Portuaria de Santa Marta S.A., Metroagua S.A ESP, Amoblamiento urbano, Alumbrado Público, Espa e Interaseo S.A. ESP. Las obras consistieron en la recuperación integral del malecón y en eliminar una calzada vehicular para ampliar el andén y convertirlo en un gran paseo peatonal.

Con la recuperación del Camellón se logró la coexistencia de flujo vehicular con el flujo peatonal, no se consiguió retirar el transporte colectivo, debido a que esté pasaría para la carrera 5ª que hasta el momento no ha sido intervenida. (Ver Anexo 6. Imagen. Imágenes antes y después de la Fase I del PEP. Camellón)

Hoy en día es una obligación dar una caminata por el malecón, en donde se puede disfrutar de un precioso atardecer, ver algunas estatuas culturales de la ciudad y conocer la Marina Internacional de Santa Marta donde atracan toda clase de yates, veleros y lanchas deportivas.

Las obras en el malecón tuvieron un impacto medio debido a que mucha gente está en contra del cierre de la calzada vial norte-sur. Según encuesta realizada por el economista Oscar Borrero los beneficios obtenidos con las obras en el Malecón de la Bahía para los turistas y habitantes son: Alto 32%, Mediano 40% y bajo 28%.⁵¹

3.1.2. Parque Santander o de los Novios. La rehabilitación del Parque de los Novios costó más de 2 mil millones de pesos, se restauraron el templete y la plazuela del parque que fueron conservados para mantener su importancia en el lugar. En este parque se cerraron la carrera 2d y la calle 19 para convertirlas en peatonales, se incluyó nuevo mobiliario y se mejoraron los materiales del piso.

⁴⁹ Ver Vives de Andreis, José Benito. “Pepe Vives Cuenta su Vida”. p. 67.

⁵⁰ Comparar Anexo 4. Cuadro. Proyectos Ejecutados Fase I.

⁵¹ Comparar Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta” 2011. p. 72.

Imagen 9. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Parque de los Novios.



Fuentes: Imágenes editadas por el autor del presente trabajo de grado con imágenes tomadas antes y después de la fase I del PEP pertenecientes al Arquitecto Carlos Cabal.

A partir de la intervención “el Parque de los Novios se convirtió en un punto de convergencia de jóvenes y adultos mayores que se dan cita en la noche para departir en medio de música y buenos vinos”⁵². En este parque se han ubicado importantes bares y discotecas, también se encuentran restaurantes franceses, argentinos, españoles, entre otros.

Como lo verán más adelante, la inversión que se hizo en esta zona no es muy representativa comparada con la valorización que se ha presentado con las obras de la fase I del PEP. Según la encuesta los beneficios obtenidos para los turistas y habitantes con las obras en el Parque de los Novios son: Alto 64%, Mediano 32% y Bajo 4%.⁵³

3.1.3. Plaza de la Catedral. La catedral es un emblema de la ciudad, su construcción inicio en 1553 y donde se especula que allí se encuentran ocultos el corazón y las entrañas del libertador Simón Bolívar, en la Catedral también se hallan

⁵² Ver Diario el Herald, “El Centro Histórico de Santa Marta, entre críticas y halagos” Julio 2012

⁵³ Comparar Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p.73.

los restos de muchas personalidades entre estos, el fundador de la ciudad Don Rodrigo de Bastidas.

Las obras en la Plaza de la Catedral tuvieron un costo de 1.158 millones de pesos, y consistieron en eliminar el parqueadero público, dejando solo una calzada vehicular y ampliar la plaza dotada con su respectivo mobiliario.⁵⁴

Según la encuesta realizada en Santa Marta, las obras presentaron un impacto: Alto 72%, Medio 24% y bajo 4%.⁵⁵

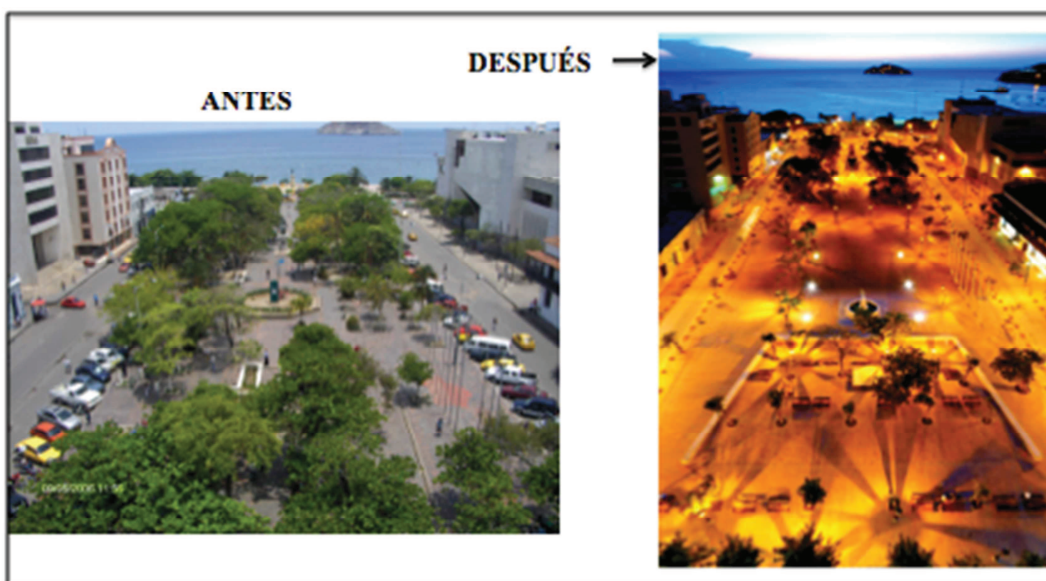
3.1.4. Parque Bolívar. El Parque Simón Bolívar está situado donde muy probablemente se fundó la ciudad, el parque antes tuvo otros nombres como Plaza de las Armas y Plaza de la Constitución, lleva el nombre actual desde 1830 cuando el Libertador Simón Bolívar fue velado en la Casa de la Aduana situada en la parte norte de este. En el marco del Parque Bolívar también se encuentra el Palacio Consistorial sede de la Alcaldía de Santa Marta, El museo del Banco de la Republica y el Café del Parque, lugar de tertulia de muchos samarios.

Para la recuperación del parque Simón Bolívar el Ministerio de Cultura a través de FONADE invirtió 3.600 millones de pesos, las obras fueron sembrar más de 40 árboles para darle un ambiente fresco a la zona, eliminar el parqueadero público para ampliar la plaza y los andenes, dotar de nuevo el parque de nuevas luminarias, aportar parqueaderos para bicicletas y recuperar el monumento de Don Rodrigo de Bastidas.

⁵⁴ Comparar Anexo 4. Cuadro. Proyectos Ejecutados Fase I.

⁵⁵ Comparar Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p.73.

Imagen 10. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Parque Bolívar



Fuentes: Imágenes editadas por el autor del presente trabajo de grado con imágenes tomadas antes y después de la fase I del PEP pertenecientes al Arquitecto Carlos Cabal.

Con su rehabilitación se reafirmó su vocación de acceso desde el mar al Centro Histórico y se le devolvió un espacio de mucha importancia para la ciudad a los ciudadanos.

Los beneficios obtenidos con las obras de recuperación en el Parque Bolívar para los turistas y habitantes según encuesta realizada por el economista Oscar Barrero fueron Alto 60%, Mediano 32% y bajo 8%.⁵⁶

3.1.5. Plaza San Francisco. La recuperación de la Plaza San Francisco consistió en devolverle su naturalidad de espacio público descubierto en el que suele ser sitio de encuentro de la ciudadanía. La plaza de San Francisco antes de las obras de la fase I del PEP era un parqueadero. Con las obras que tuvieron una inversión por parte del Ministerio de Cultura de 396 millones de pesos se transformó en una plaza que puede ser utilizada por los peatones. (Ver anexo 7. Imagen. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Plaza San Francisco.)

⁵⁶ Comparar Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”.p.72.

3.1.6. Vías Peatonales. En el Centro Histórico existían desde antes del PEP unas vías peatonales que se encontraban en muy mal estado, una muy famosa llamada el Callejón del Correo. Con las obras de la fase I del PEP se recuperaron las vías peatonales ya existentes y se convirtieron algunas calles vehiculares en paseos peatonales, adoquinados e iluminados

Las inversiones por parte del Ministerio de Cultura ascendieron los 3 mil millones de pesos, que se discriminan así: Rehabilitación de Cra. 3 entre 20 y 9, 1.906 millones; rehabilitación de la Calle 19 entre carrera 3 y Avenida del Ferrocarril, 785 millones (FONADE); Rehabilitación calle 15 entre carreras 3 y 4, incluyendo calzada vehicular, 320 millones, y Rehabilitación de Cra. 4 entre calles 16 y 14, 220 millones de pesos.⁵⁷ Con esta inversión se logró un lenguaje de identidad, debido a que todas las vías peatonales tienen el mismo tipo de adoquín. Así mismo se consiguió conectar diferentes plazas del Centro Histórico (ver anexo 8. Imagen antes y después de la fase I del PEP. Vía peatonal.) y en un futuro debe conectar al centro con las zonas de transferencia.

Según la encuesta las obras generaron un alto (60%) beneficio para la calidad de vida de los habitantes.⁵⁸

3.1.7. Parque San Miguel. El parque San Miguel es diferente a los anteriores, es el único espacio dentro del Centro Histórico que tiene carácter de parque de barrio, día a día es usado por niños y vecinos del sector. El parque es vecino del Cementerio por esto, antes de las obras había vendedores estacionales de flores sin el debido mobiliario como se puede ver en la imagen siguiente.

⁵⁷ Comparar Anexo 4. Cuadro. Proyectos Ejecutados Fase I.

⁵⁸ Comparar Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p.73.

Imagen 11. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Parque San Miguel



Fuentes: Imágenes editadas por el autor del presente trabajo de grado con imágenes tomadas antes y después de la fase I del PEP pertenecientes al Arquitecto Carlos Cabal.

Como se puede ver en la imagen anterior la recuperación del parque San Miguel consistió en la recuperación y las mejoras físicas y urbanísticas del parque. Uno de los aspectos para destacar de la recuperación del parque San Miguel fue la construcción y entrega en comodato de mobiliario urbano a los floristas del cementerio (Ver anexo 9. Imagen. Comerciante Estrenando Puesto de Ventas), estos módulos tuvieron un costo de 856 millones de pesos.⁵⁹

Teniendo en cuenta lo anterior, los proyectos que más beneficiaron a la ciudad y los habitantes del centro fueron las obras en la plaza de la Catedral, la peatonalización de algunas vías y la recuperación del parque de los Novios. El malecón de la bahía obtuvo una aceptación media que se debe a los problemas de

⁵⁹ Comparar Anexo 4. Cuadro. Proyectos Ejecutados Fase I.

movilidad generados por el cierre de una calzada. En cuanto al proyecto en general el 76% de los consultados opinan que las obras mejoraron la calidad de vida de los habitantes del Centro y de la ciudad en general.⁶⁰

En la fase I del PEP también se realizó la construcción de un Box Culvert⁶¹ para el drenaje de las aguas pluviales y la demolición del puente de la araña. Durante la ejecución de las obras del PEP fase I se presentaron problemas como retrasos y demandas por parte de vendedores estacionales.

Con las obras ejecutadas en la fase I del PEP se buscó reactivar las inversiones en la zona (auge económico) y estimular la afluencia de personas hacia el centro, dando nueva vida a las zonas recuperadas.

Si el centro no se hubiera recuperado en el momento habría podido llegar al deterioro social completo, en donde la recuperación no tiene ningún sentido debido a que las edificaciones están en su etapa final de deterioro físico y es más viable destruir y construir un proyecto nuevo, para ilustrarse mejor ver el anexo 10. Gráfico. Diagrama de Flujo del Deterioro Urbano.

3.2. EFECTOS DE LAS OBRAS DE LA FASE I

Con la renovación y rehabilitación de los espacios públicos como plazas, parques y vías peatonales se detuvo el deterioro físico, mejoró el entorno y el centro se convirtió en un lugar más agradable, de atracción para los turistas por su patrimonio y su arquitectura colonial; también reactivó las inversiones en la zona, se han construido edificios, entre los que se destacan Casa del Río con una inversión de más de 18 mil millones de pesos. Así mismo, muchos propietarios han retomado sus viviendas que se encontraban en arriendo para reacondicionarlas y convertirlas en lujosos restaurantes u hoteles boutiques.

⁶⁰ Comparar también. Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p. 69.

⁶¹ Es una caja de concreto para la conducción de fluidos.

Las personas entrevistadas manifestaron que con la renovación del espacio público el Centro es un lugar más seguro y que ha tenido un impacto positivo en la economía de la ciudad.

La renovación del Centro no solo ha traído más turistas, según la Alcaldía, sino también inversión: ya se puede caminar entre nacientes hoteles boutique o entrar a cualquier restaurante de comida tradicional e internacional, bajo los balcones, aunque todavía falte para ser como el centro de Cartagena. También muchos de sus habitantes están restaurando las fachadas de sus casas.⁶²

Con la información obtenida en la Lonja seccional Santa Marta y el estudio contratado por el BID, “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta” realizado en 2011 por el economista Oscar Borrero, se logró establecer los impactos que generaron las obras de la fase I del PEP en las zonas cercanas.

3.2.1 Efecto en los Precios del Suelo. A partir de la aprobación, la consecución y la ejecución de los recursos para la fase I del PEP, se generó una valorización sorprendente en el Centro Histórico, pero en especial en las áreas aledañas a los espacios públicos renovados o rehabilitados.

El valor total del suelo en el Centro Histórico aumento más del 150%, pasó de 168 mil millones que costaba en el 2006 a 439 mil millones en el 2011, por ejemplo, “en el área de influencia del parque de los Novios el valor del metro cuadrado pasó de \$600.000, en 2005, a \$1.800.000 en 2009.”⁶³

Cuadro 2. Variación del Precio del Suelo en el Centro Histórico de Santa Marta

Fase 1 PEP	Zona	Precio 2006	Precio 2011	Aumento
Si	Malecón de la Bahía	700.000	2.000.000	186%
Si	Parque de los Novios	230.000	1.400.000	509%
Si	Catedral	230.000	1.500.000	552%

⁶² Ver. Oquendo, Catalina “El Centro de Santa Marta cobra Vida” Diario El Tiempo, 2 de Agosto 2011

⁶³ Ver. DNP. “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”, Documento CONPES 3658, 26 de abril de 2010.

Si	Parque Bolívar y San Francisco	620.000	1.750.000	182%
Si	Parque San Miguel (Cementerio)	200.000	325.000	63%
Si	Peatonal Carrera 3	230.000	1.500.000	552%
Si	Peatonal Carrera 4	620.000	1.500.000	142%
Si	Peatonal calle 19 cra 3 a 5	230.000	800.000	248%
Si	Callejón del Correo	160.000	400.000	150%
No	Zona Portuaria o al servicio de alto impacto.	160.000	250.000	56%
No	Calle 22	460.000	1.000.000	117%
No	Chatarrerías - Av. Ferrocarril	160.000	200.000	25%
No	Carrera 5ª	1.100.000	1.500.000	36%
fuera del CH	Bavaria	300.000	400.000	33%
'	El Prado	250.000	350.000	40%
'	Plaza de Mercado	380.000	500.000	32%

Fuente: cuadro realizado por el autor de este trabajo con información tomada del Anexo 4. Borrero, Oscar. "Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta", 2011. p. 21 y 28.

Del cuadro anterior se puede observar que con la Fase I del PEP se presentó una valorización en todos los sectores del Centro Histórico, también que las zonas que más aumento obtuvieron fueron las zonas comerciales aledañas a plazas o parques como lo son las áreas cercanas al parque de los Novios y a la Catedral con una valorización de más de 500%. La zonas que menos se valorizaron fueron el área de chatarrerías, la calle 10 o zona de prostitución y la área aledaña al Cementerio que tuvieron un aumento entre el 25 y 60%, de estas hay que aclarar que la zona cercana al renovado Parque San Miguel no aumentó mucho por ser área residencial y por la cercanía con el cementerio. Así mismo, puede verse en el cuadro anterior que los

aumentos en las zonas de Santa Marta fuera del centro están entre el 30 a 50%, muy inferior al aumento que se presentó en el Centro Histórico.

En cuanto a la valorización de las zonas en que se construyeron vías peatonales, se puede ver en el siguiente cuadro, que el mayor aumento en el precio del metro cuadrado se presenta en la carrera 3 con un 552%, esto debido a su cercanía con el Parque de los Novios. En la calle 19 se presentó el mismo caso, la influencia del mismo parque generó una valorización del 248%. Entretanto las demás calles generaron un aumento del 150% en sus predios vecinos. Con esto queda claro que la peatonalización de calles no generó desvalorización.

Al inicio del proyectos muchos vecinos se quejaban porque sus predios iban a desvalorizarse ya que no tendrían vía vehicular si no peatonal, hoy se puede ver que las vías peatonales terminaron beneficiando a los vecinos.

Con base en el cuadro 2, se puede apreciar que los mayores incrementos en el valor del suelo se localizan en los predios vecinos a las zonas renovadas o rehabilitadas en la fase I del PEP y que las partes en las que se presenta menor valorización se encuentran en las áreas que deben ser intervenidas en la fase II del PEP.

3.2.2. Efecto en las Licencias de Construcción y Remodelación Con base en el informe realizado por el economista Oscar Borrero, se puede establecer que con ocasión de las obras en el centro se incrementaron las licencias para construcción o remodelación de predios, en 7 años se solicitaron 139 licencias, “entre 2006 y 2011 se expidieron 77 licencias con 24.800 mts² para remodelación o construcción nueva en el Centro Histórico. (Ver anexo 11. Cuadro. Construcciones y Remodelaciones en el Centro Histórico)

En el anexo 12 (Grafico. Metros Cuadrados Construidos y Remodelados) se muestra un ascenso en las solicitudes de remodelación o restauración a partir del 2009, después de finalizadas las obras de la I fase del PEP. En cambio los metros cuadrados para construcción se incrementaron para 2009, esto se debió porque en el 2009 se presentó el proyecto Casa del Rio, edificio con más de 4.500 mts² de área de construcción, después de 2009 los metros cuadrados construidos decaen debido a que

no hay lotes disponibles en el Centro Histórico para hacer construcciones nuevas y por las normas del PEP no es permitido demoler edificaciones.

3.2.3. Impacto en la Base Tributaria El impacto de la fase I del PEP en la base tributaria hasta 2011 se considera nulo debido a que la última actualización catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) fue en 2006 y sobre esa base se realiza el cobro anualmente del impuesto predial. Para 2011 el IGAC emitió la Resolución número 47-000-130-2011 por la cual se ordena la actualización catastral que debía entrar en vigencia para inicios de 2012. (Ver anexo 13. Imagen. Resolución Actualización Catastro de Santa Marta)

Para 2006 el valor catastral según el IGAC era de 84.395 millones, esto equivale al 50% del valor comercial del centro en el 2006 (Ver anexo 14. Cuadro. Valores Catastrales Centro Histórico de Santa Marta). A su vez en el anexo 15 (Cuadro. Valor Comercial del Suelo por Zonas en 2011) se estima que el valor comercial del centro asciende a 439.554 millones para 2011. Lo anterior significa que el valor catastral de 2006 equivale al 17% del valor comercial de 2011, es claro que en este caso se presenta una subvaluación de uno a cinco entre los dos valores. “Por lo tanto el impuesto predial no ha podido capturar el efecto valorización generado por las obras de la primera fase del PEMP”⁶⁴.

Con información tomada del informe del economista Oscar Borrero, que a su vez la recibió de la Secretaria de Hacienda y de la empresa Recaudos y Tributos (R&T)⁶⁵ el pago del impuesto predial para los años 2007 a 2010 es el siguiente:

⁶⁴ Ver Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. P. 47

⁶⁵ Empresa que tiene la concesión para recaudar los tributos en Santa Marta.

Cuadro 3. Recaudo de Impuesto Predial y de Industria y Comercio en el Centro Histórico

Recaudo Impuesto Predial

Año	Valor Recaudado	Cantidad de Predios	Promedio
2007	4.434.862.386	2.829	1.567.643
2008	4.460.486.462	2.706	1.648.369
2009	4.213.144.310	2.520	1.671.883
2010	4.075.238.502	2.234	1.824

Recaudo Industria y Comercio

Año	Valor Recaudado	Cantidad de Predios	Promedio
2007	466.059.442	416	1.120.335
2008	431.441.753	398	1.084.025
2009	382.450.450	638	599.452
2010	335.253.778	322	1.041.161

Fuente: Cuadros tomados de Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”, 2011. p. 49.

En el anterior cuadro se observa que ambos impuestos han disminuido desde que se iniciaron las obras de la fase I del PEP, en el primer cuadro se puede distinguir que el promedio por predio de impuesto predial ha subido poco en comparación con las inversiones realizadas por el Ministerio de Cultura y la Alcaldía. En cuanto al recaudo de industria y comercio, la disminución se debe a que no hay un censo actualizado de los negocios que se han instalado en el centro, al igual que con el impuesto predial, se debe hacer una actualización del censo de negocios y empresas. Esto aumentaría la base para el cobro del impuesto de industria y comercio.

Según el economista Oscar Borrero, con la actualización catastral se podría obtener gran parte de lo invertido en la Fase I del PEP.

Si se actualizara a base catastral del suelo (dejando la construcción como está), hasta llegar al 70% del valor comercial, el valor catastral del suelo en el centro histórico debería estar en \$307.000 millones, es decir, 3.6 veces más y aplicando las mismas tarifas y el mismo ritmo de recaudación actual el impuesto predial anual debería estar en \$15.300 millones (casi 4 veces más que el promedio anual actual). Esta cifra podría subir aún más si se actualiza también las construcciones y remodelaciones en el sector.⁶⁶

Lo anterior es totalmente acertado, teniendo en cuenta que la inversión de la Fase I del PEP tuvo un costo de más de 22 mil millones. Solo con el incremento del impuesto predial se podrían obtener 15 mil millones adicionales por año, es decir que en dos años se obtendría más de lo invertido por la Nación y el Distrito en el Centro Histórico.

Se debe destacar que el impuesto predial es una fuente de financiación importante “En Colombia, este impuesto constituye en promedio la segunda fuente de rentas tributarias locales, después del impuesto de industria y comercio⁶⁷”. Las Alcaldías deben tener la base catastral actualizada, para que no se presenten casos como el del Centro Histórico de Santa Marta en donde los inmuebles aumentaron su valor comercial, pero no catastral, por lo que el impuesto predial se cobra como si no se hubiesen generado valorizaciones en los últimos años.

3.2.4. Efectos en el Empleo y los Negocios Para la fecha del presente trabajo el DANE la entidad encargada de hacer estudios de empleo y desempleo en el país, contaba solo con datos que se refieren a toda la ciudad, por lo que no sirven para analizar el impacto de las obras del PEP fase I en lo concerniente a generación de empleo.

No obstante, según el informe realizado por el economista Oscar Borrero es posible afirmar que se generaron más de 4.000 empleos en el periodo 2007 y 2010.

Por lo tanto entre la construcción, actividad inmobiliaria, comercio, restaurantes y hoteles podríamos estimar que en el Centro Histórico se generaron cerca de 4.000 empleos nuevos con ocasión de las obras del PEMP. Faltan datos del sector servicios. Pero podemos afirmar

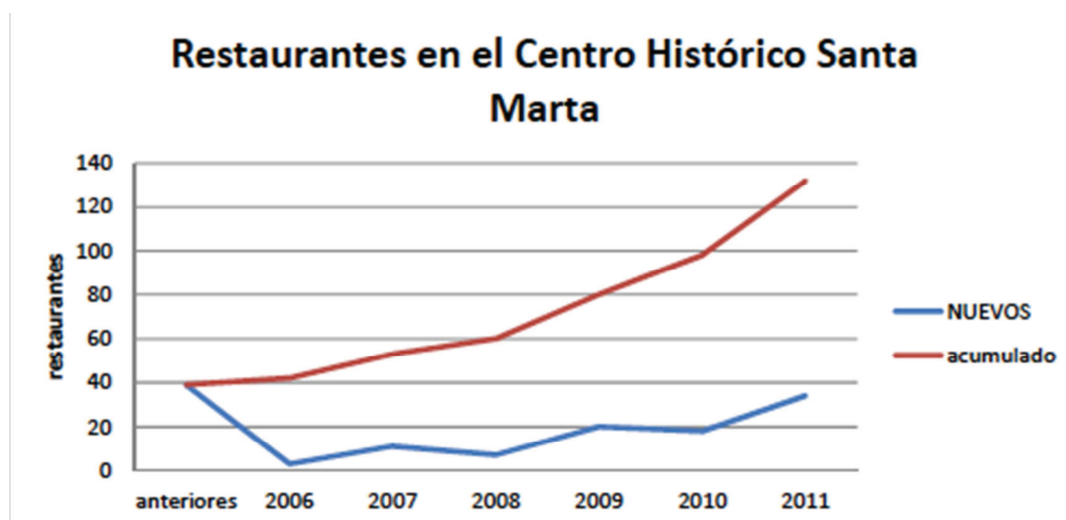
⁶⁶ Ver Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p. 49.

⁶⁷ Ver Banco de la Republica. “El impuesto predial en Colombia: Factores explicativos del recaudo”, Bogotá. p. 1. Documento Electrónico.

que por lo menos el 20% del nuevo empleo que tuvo Santa Marta entre 2007 y 2010 (21.000 nuevos empleos) se debió a las obras del PEMP y su recuperación.⁶⁸

En cuanto a los negocios en el Centro Histórico, se debe recordar que en el centro antes de 2004 no había hoteles superiores a 2 estrellas y se hallaban solo 39 restaurantes. Con el inicio de las obras de la fase I del PEP, “a partir del año 2007 se instalaron 11 nuevos negocios. En 2009 cuando terminan las obras 20 nuevos. En 2010 son 18 y en 2011 hasta Octubre se habían inaugurado 34 nuevos bares y restaurantes”⁶⁹.

Gráfico 1. Restaurantes Nuevos en el Centro Histórico



Fuente: Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”, 2011. p. 57.

La gráfica anterior muestra el ascenso que se presentó en la apertura de nuevos restaurantes o bares en el Centro Histórico, el acumulado de restaurantes aumentó en 93 nuevos restaurantes al pasar de 39 antes de 2006 a 132 en 2011. La mayoría de estos nuevos restaurantes y bares se ubicaron especialmente en las zonas aledañas a las áreas renovadas, esto como muestra de la respuesta del sector

⁶⁸ Ver Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p. 55.

⁶⁹ Ver Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p. 57.

comercial a las obras de la fase 1 del PEP. (Ver Anexo 16. Mapa. Comercio en el Centro Histórico).

Para los años 2008 a 2011 a un paso del Centro Histórico se hicieron dos grandes proyectos con inversión privada, la construcción de la Marina Internacional con una inversión de más de 20 mil millones de pesos y la puesta en funcionamiento del muelle de cruceros que tuvo una inversión de US \$550.000.

Es así como la participación del sector privado ha sido de vital importancia en la recuperación del Centro Histórico de Santa Marta. Las acciones del sector privado le dan un impulso adicional a la recuperación de la zona deteriorada, Sin la participación de los propietarios de los inmuebles y los usuarios resulta poco probable romper con el ciclo de deterioro que consumía profundamente al Centro Histórico⁷⁰, es por esto que los procesos de renovación deben integrar a todos los sectores de la sociedad para que sean económicamente viable y sostenible.

3.2.5. Críticas. Después de finalizadas las obras de la fase I del PEP, este ha recibido algunas críticas por parte de algunos habitantes del Centro; la junta de acción comunal del Centro Histórico manifestó en su momento que las obras no fueron hechas como se concibieron al inicio y que esto se debió a que estaba expirando el tiempo del ex vicepresidente de la República Francisco Santos, quien fue el impulsor del PEP ante el Gobierno Nacional.⁷¹

El presidente de la Junta de Acción Comunal, José Sánchez también afirmó “que los trabajos han debido hacerse comenzando por la parte más crítica que es la zona de tolerancia, comprendida entre la avenida circunvalación (ferrocarril) y la calle 11, entre carreras primera y quinta”⁷².

Otros problemas evidentes en el Centro Histórico son: la recolección de aguas lluvias y el alcantarillado ya que cuando llueve se inundan las vías principales; los malos olores y el robo por la falta de cultura ciudadana (ver anexo 17. Imagen).

⁷⁰ Comparar también Rodríguez, Albor. Ramos, Luis. Revista Digital Memoria, “Renovación urbana del centro histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del proceso”, 2009. Barranquilla. p. 55.

⁷¹ Comparar Diario el Herald, “El Centro Histórico de Santa Marta, entre críticas y halagos”, Julio 2012.

⁷² Ver Diario el Herald, “El Centro Histórico de Santa Marta, entre críticas y halagos”, Julio 2012.

Objeto de los Vándalos), pues la gente arroja la basura en las calles y mucha de esa basura bloquea las tapas de los canales de desagüe; la falta de movilidad, debido a que se cerraron algunas vías que antes eran vehiculares, y la falta de parqueaderos, problema que se ha solucionado parcialmente con los parqueaderos existentes en los barrios que se encuentran en la periferia del centro.⁷³

⁷³ Comparar Anexo 5. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. p.77.

4. CONCLUSIONES

Se confirma que la renovación y rehabilitación urbana son herramientas de planificación que logran evitar que las ciudades se sigan expandiendo mediante la recuperación de sectores de la ciudad en estado de abandono y deterioro. Si bien es cierto, que estas herramientas generan el desplazamiento de personas con escasos recursos debido a la llegada de grandes inversionistas y por el incremento de los precios del suelo, también es cierto que crea muchas oportunidades de negocio para que las personas con escasos recursos puedan tener un trabajo digno. Los centros deben ser recuperados antes de que su decadencia esté en un estado muy avanzado, pues pierden su condición de centralidad y su infraestructura se deteriora tanto, que es más viable destruir y construir un proyecto nuevo.

En cuanto al PEP del Centro Histórico de Santa Marta y en especial a las obras ejecutadas en la fase I, como se ha mostrado a lo largo de este trabajo, estas cumplieron en gran parte con el objetivo de revitalizar al centro de manera integral con el fin de: mejorar la calidad de vida urbana; poner en valor el patrimonio; recuperar y mejorar los espacios públicos, y consolidar al centro como un lugar con actividades turísticas, comerciales y residenciales.

Dentro de los efectos más importantes generados por la renovación y rehabilitación de 120.000 mts² de espacio público se puede destacar la creación de aproximadamente 4.000 empleos, la recuperación de los monumentos, la valorización de hasta 500% en algunas zonas, los 93 nuevos negocios, la posibilidad de recibir aprox. 15 mil millones en impuesto predial y lo más importante, que se le devolvió el espacio público a los habitantes y visitantes del centro.

No obstante, hay cosas por mejorar como el problema de la falta de parqueaderos, las inundaciones que se presentan en la calle 22, y la recuperación de la zona de tolerancia del Centro. Estos problemas deben ser solucionados en la fase II del PEP.

De todas maneras la aceptación de las obras de la fase I ha sido muy alta, como se puede ver en las entrevistas anexas donde todos piensan que el centro y sus habitantes se vieron beneficiados con las obras.

Con lo visto a lo largo del presente estudio se puede afirmar que lo manifestado por la ex Ministra de Cultura, Paula Moreno Zapata el día de la inauguración de las obras de la fase I es cierto, “Gracias a este proyecto de recuperación del espacio público, la capital del Magdalena rescata su gran riqueza histórica, arquitectónica y cultura, lo que le permitirá afianzarse como un importante destino turístico, nacional e internacional”⁷⁴. A lo afirmado por la ex Ministra se le debe agregar que gracias a las obras muchos ciudadanos se vieron beneficiados con opciones de negocios para sus viviendas que estaban en estado de deterioro y con una gran valorización para quienes poseen activos en el Centro.

⁷⁴ Ver Diario El Espectador. “Recuperación del Centro Histórico de Santa Marta” 10 de Diciembre de 2009. Documento electrónico.

5. RECOMENDACIONES

Teniendo en cuenta lo estudiado en los meses de este trabajo y con la intención de compartir lo aprendido durante este tiempo se pueden hacer las siguientes recomendaciones:

-Los proyectos deben estudiar la posibilidad de iniciar en parte con la compra de predios que se necesiten, pues en el caso del Centro Histórico de Santa Marta la mayoría de los proyectos de la fase II incluyen compra de predios y con la obras de la fase I del PEP estos predios que se necesitan para la fase II se valorizaron en promedio un 100%.

-Como lo afirmó la Doctora Mónica Villalobos en su entrevista no existe conciencia de la importancia de los temas urbanos, los PEP al igual que los POT, terminan convirtiéndose en simples documentos y no en verdaderas herramientas para construir ciudad.⁷⁵

-Se deben actualizar los datos catastrales luego de proyectos como este, ya que por medio de la valorización, la plusvalía y el impuesto predial la ciudad puede percibir muchos más recursos, que pueden servir para invertir en las segundas etapas de estos planes.

- Impulsar la conformación de una asociación cívico – gremial en pro del mantenimiento y cuidado de las plazas, parques, mobiliario y vías peatonales del Centro Histórico de Santa Marta, con el fin de unir esfuerzos para preservar el espacio público y la habitabilidad del sector. Esta asociación se podría financiar con los aportes de grandes empresas, restaurantes, bares y hoteles. Y tendría como fin promover normas de comportamiento para que estas sean adaptadas por quienes residen, transitan, trabajan o estudian en el sector, promocionar y realizar talleres en los que se resalte la importancia cultural e histórica del centro y fomentar la constitución de comités cívicos como organizaciones que se preocupen por dar soluciones a los distintos problemas de aseo, embellecimiento, arborización y seguridad.

⁷⁵ Comparar Anexo 18, Entrevista Mónica Villalobos.

-Promover la participación de todos los sectores (gremios, profesionales, ciudadanos, vendedores informales, funcionarios públicos, entre otros) para obtener el aporte de las diferentes opiniones y poder lograr un fin común que permita recuperar las zonas que aún están en estado de deterioro de una forma adecuada.

Por último, se debe generar cultura y simpatía por el uso de la bicicleta, esto con el fin de contribuir a disminuir la contaminación ambiental reduciendo el uso de vehículos al interior del Centro Histórico. Así mismo se debe informar a los ciudadanos los derechos que tienen como peatones y ciclistas, resaltando que el ciudadano tiene más importancia que un vehículo particular.

BIBLIOGRAFÍA

Vives de Andreis, José Benito. *Pepe Vives Cuenta su Vida*. Santa Marta: Editorial Mejoras, Julio de 1981.

Artículos en publicaciones periódicas académicas

Banco de la Republica. “El impuesto predial en Colombia: Factores explicativos del recaudo”. Bogotá, (2004). Consulta realizada en marzo de 2013. Disponible en la página Web: <http://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra319.pdf>

Carrión, Fernando. “El centro histórico como proyecto y objeto de deseo”. *Revista Eure* (Vol. XXXI, N93). 89-100. Santiago de Chile. (Agosto 2005). Consulta realizada en marzo de 2012. Disponible en la página Web: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300006&script=sci_arttext

La Ciudad Viva, Mesa de Trabajo dirigida por Carrión, Fernando. “La Recuperación de la Ciudad. Centros Históricos”. I Encuentro sobre Arquitectura, Vivienda y Ciudad en Andalucía y America Latina. Hacia Cádiz 2012. Cádiz. (Septiembre de 2006). Consulta realizada en abril del 2012. Disponible en la página Web: http://www.laciudadviva.org/opencms/export/sites/laciudadviva/03_actividades/congconf/seminarios/i_encuentro_sobre_arquitectura_vivienda_ciudad/Resumen_Mesas.

Rodríguez, Albor. Ramos, Luis. “Renovación urbana del centro histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del proceso”. *Revista Digital Memoria*. #11, (Noviembre 2009). Barranquilla: 46 - 62 Consulta realizada en mayo de 2013. Disponible en la página Web: <http://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/memorias/article/download/512/273>

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Conclusiones del coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas. Quito, 11 de Marzo de 1977. Consulta realizada en marzo de 2012. Disponible en la página Web: <http://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/download/1473/1639>

URBAL. “Programa de Cooperación internacional para ciudades de Europa y América Latina”. Red No.2. Documento Base, 2002.

Artículos en publicaciones periódicas no académicas

Agencia EFE. “Recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”. *El Espectador* 10 de Diciembre de 2009. Consulta realizada en marzo de 2012. Disponible en página Web: <http://www.elespectador.com/articulo176708-recuperacion-del-centro-historico-de-santa-marta-costo-20-mil-millones>

Arqhys Architects Site. “Renovaciones Urbanas”. Consulta realizada en marzo de 2012. Disponible en la página Web: <http://www.arqhys.com/articulos/renovaciones-urbanas.html>

Iguarán, Agustín. “El Centro Histórico de Santa Marta, entre críticas y halagos”. *Diario el Herald*. 21 de Julio 2012. Consulta realizada en marzo de 2012. Disponible en página Web: <http://www.elheraldo.co/region/el-centro-historico-de-santa-marta-entre-criticas-y-halagos-75618>

“Imágenes” Periódico Hoy Diario del Magdalena. Octubre de 2009. Consulta realizada en julio de 2013. Disponible en la página Web: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=45138475>

Oquendo, Catalina. “El Centro de Santa Marta cobra Vida”. *Periódico El Tiempo*. 2 de Agosto 2011. Consulta realizada en mayo de 2012. Disponible en página Web: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-4725292>

Otros documentos

Alcaldía de Bogotá “Ley 163 de 1959”, Artículo 4.

Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004.

Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004.

Alcaldía Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. “Pliego de Condiciones Definitivos. Estudio de Diagnóstico sobre ocupación y alternativas de reubicación, uso y administración de espacio público en el Centro Histórico del Distrito de Santa” Contratación directa No. 027 de 2007 - Santa Marta, noviembre de 2007. P.6. Consulta realizada en mayo del 2012. Disponible en la página Web: http://www.contratos.gov.co/archivospuc1/PCD/247001001/07-2-84068/PCD_PROCESO_07-2-84068_247001001_374674.pdf

Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta” 2011. Inédito.

Curaduría Urbana 2 de Santa Marta “Ley 9 de 1989, Enero 11 de 1989”, Artículo 39.

Departamento Nacional de Planeación (DNP), “Construir Ciudades Amables”, 2006. Consulta realizada en mayo del 2013. Disponible en la página Web: https://www.dnp.gov.co/Portals/0/archivos/documentos/2019/Documentos/documento_ciudades_amables.pdf

Departamento Nacional de Planeación (DNP), “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”, Documento CONPES 3658, 26 de abril de 2010. Consulta realizada en febrero de 2013. Disponible en la página Web:
<https://www.dnp.gov.co/LinkClick.aspx?fileticket=szaixzCEPaU%3D&tabid=1063>

Diario Oficial, “Resolución número 47-000-130-2011” Edición 48.299, Diciembre 2012.

Empresa de Renovación Urbana (ERU). “¿Qué es la Renovación Urbana?” Consulta realizada en abril del 2012. Disponible en página Web: www.eru.gov.co/docs/que_es_renovacion.pdf

Google Maps. “Imagen Centro Histórico de Santa Marta” Consulta realizada en Junio de 2013. Disponible en la página web: <https://maps.google.com/?ll=11.24222,-74.210072&spn=0.023487,0.033774&t=m&z=15>

Ministerio de Cultura, “Resolución 1800 de 2005”, publicado en el Diario Oficial No. 46.137 de 30 de diciembre de 2005.

Oficina Cabal Arquitectos.

Entrevistas

José Francisco Zúñiga, ex alcalde de Santa Marta en el periodo 2004-2007, Realizada en Santa Marta, 18 de julio de 2013.

Mónica Villalobos, Ex Secretaria de Planeación Distrital, Ex Gerente de la Corporación Centro Histórico de Santa Marta- COPROCENTRO, Directora del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta – PEP y Ex asesora de Mincultura para la Formulación de la Política nacional para la Recuperación de los centros Históricos de Colombia: CONPES 3658 de 2.010, Realizada en Santa Marta, 15 de julio de 2013.

Patricia Caicedo, ex concejal de Santa Marta en el periodo 2008-2011, Realizada en Santa Marta, 26 de noviembre de 2011.

ANEXOS

Anexo 1. Documento Electrónico. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Formulación plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. – Ver CD.

Anexo 2. Documento Electrónico. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004.- Ver CD.

Anexo 3. Imagen. Trama Urbana de Santa Marta 1793



Fuente: Imagen tomada de Anexo 2. Alcaldía de Santa Marta – Ministerio de Cultura. “Diagnostico plan especial de protección y plan parcial del centro histórico de Santa Marta.” Corporación Centro Histórico de Santa Marta. Santa Marta, 2004. p. 25.

Anexo 4. Cuadro. Proyectos Ejecutados Fase I

PROYECTO RECUPERACION ESPACIO PÚBLICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA MARTA					
Proyectos	Fuente Financiación	Valor Presupuestado	Ejecución	Estado Actual	Valor ejecutado según presupuesto
Glorieta Camellón - Zona Portuaria	Sociedad Portuaria	1.269.515.798,99			
Camellón Pisos y andenes	Alcaldía (malla vial)	3.200.000.000,00	Alcaldía	Ejecutado 100%	3.200.000.000,00
Camellón Mobiliario	Alcaldía (Amueblamiento)	521.852.921,46	Alcaldía	Ejecutado 100%	521.852.921,46
Camellón Luminarias	Alcaldía (Alumbrado)	60.861.460,25	Alcaldía	Ejecutado 100%	60.861.460,00
Camellón Hidrosanitarias	Alcaldía (Metroagua)	243.828.838,80	Alcaldía	Ejecutado 100%	243.828.838,80
Camellón mantenimiento	Alcaldía (Amoblamiento)	500.000.000,00			
Drenajes aguas pluviales	Ministerio de Cultura	3.796.900.000,00	Unión Temporal	Ejecutado 100%	3.796.900.000,00
Camellón Kioscos comerciales	Por financiar	915.481.893,48			
Zona de Eventos Sociedad Portuaria	Ministerio - FONADE	1.155.141.874,30	Sociedad Portuaria		
Zona de Transferencia Marina	Ministerio - FONADE	1.192.517.898,05	Marina Internacional		
Rehabilitación de la Cra. 2A entre calles 22 y 20	Por financiar	358.961.913,14			
Rehabilitación de la Cra. 3 entre calles 20 y 9	Ministerio	1.906.117.462,15	U. Temp.- FONADE	Ejecutado 100%	1.906.117.462,15
Plaza de Bolívar	Ministerio - FONADE	3.600.737.362,36	Unión Temporal	Ejecutado 100%	3.600.737.362,36
Plaza Santa Rita (no incluye compra edificio)	Por financiar	376.883.573,92			
Plaza Santa Rita Edificio	Por financiar	2.000.000.000,00			
Parque Santander	Ministerio	2.081.643.648,98	Unión Temporal	Ejecutado 100%	2.081.643.648,98
Calle 19 entre Carrera 2 y 2A (Callejón de los Artesanos)	Por financiar	241.395.298,42			
Zona de Transferencia - Bomberos	DNP	4.273.196.200,00			
Zona de Transferencia - Parque Taiku	Ministerio, Alc., Gob.	5.100.000.000,00			
Rehabilitación de la Calle 19 entre Cras. 3 y Ave. Ferrocarril	Ministerio	785.741.319,14	FONADE	Ejecutado 100%	785.741.319,14
Rehabilitación de la Calle	Por financiar	611.014.837,60			

17 entre Cras. 4 y 6 Incluye plaza					
Rehabilitación calle 16 entre Cras 5 y 6. Incluye plaza de jugos	Por financiar	510.014.837,60			
Rehabilitación calle 15 entre Cras 3 y 4. Incluye calzada	Ministerio	320.000.000,00	Unión Temporal	Ejecutado 100%	320.000.000,00
Rehabilitación de la Calle 13 entre Cras. 1 y Ave. Ferrocarril	Por financiar	976.191.888,48			
Rehabilitación de la Cra. 4 entre calles 16 y 14	Ministerio	220.527.341,16	Unión Temporal	Ejecutado 100%	220.527.341,16
Rehabilitación de la Cra. 5 entre calles 22 y Ave. Ferrocarril	Alcaldía (Valorización)	4.020.803.548,84	Alcaldía		
Demolición puente araña Cra 5 Calle 22	Alcaldía (Valorización)	100.000.000,00	Alcaldía	Ejecutado 100%	100.000.000,00
Plaza San Francisco	Ministerio	396.660.436,41	Unión temporal	Ejecutado 100%	396.660.436,41
Plaza de la Catedral	Alcaldía	1.158.890.595,38	Alcaldía	Ejecutado 100%	1.158.890.595,38
Parque San Miguel	Ministerio	2.286.194.173,76	FONADE	Ejecutado 100%	2.286.194.173,76
Rehabilitación de la Cra. 7 entre calles 19 y 11	Por financiar	1.074.571.008,35			
kioscos comerciales San Miguel	Ministerio	856.001.340,25	FONADE	Ejecutado 100%	856.001.340,25
Zona de Transferencia - Polvorín	DNP	2.889.291.430,00			
Calle 15 (andenes) Entre Cras 4 y 7	Alcaldía (Valorización)	1.557.922.652,14	Alcaldía		
Calle 14 (andenes) Entre Cras 4 y 7	Alcaldía (Valorización)	1.502.195.116,85	Alcaldía		
Calle 14 (andenes y calzada) Entre Cras 3 y Plaza de San Fco	Alcaldía (Valorización)	320.000.000,00			
Soterración de redes zona intervenida	Por financiar	1.800.000.000,00			
TOTAL OBRAS		54.181.056.670,22			21.014.103.978,39
Interventoría	Ministerio	1.136.917.822,18		Ejecutado 100%	1.136.917.822,18
FONADE	Ministerio	274.000.000,00		Ejecutado 100%	274.000.000,00
TOTAL OBRAS MAS INTERVENTORIA		55.591.974.492,40			22.425.021.800,57

Fuente: Tabla recibida de Rafael Méndez Gerente de las obras del Plan Centro Fase I.

Anexo 5. Documento Electrónico. Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta” 2011 –Ver CD.

Anexo 6. Imagen. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Camellón



Fuentes: Imágenes editadas por el autor del presente trabajo de grado con imágenes tomadas antes y después de la fase I del PEP pertenecientes al Arquitecto Carlos Cabal.

Anexo 7. Imagen. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Plaza San Francisco



Fuentes: Imágenes editadas por el autor del presente trabajo de grado con imágenes tomadas antes y después de la fase I del PEP pertenecientes al Arquitecto Carlos Cabal.

Anexo 8. Imagen. Imágenes de Antes y Después de la fase I del PEP. Vía Peatonal.



Fuentes: Imágenes editadas por el autor del presente trabajo de grado con imágenes tomadas antes y después de la fase I del PEP pertenecientes al Arquitecto Carlos Cabal.

Anexo 9. Imagen. Comerciante Estrenando Puesto de Ventas.

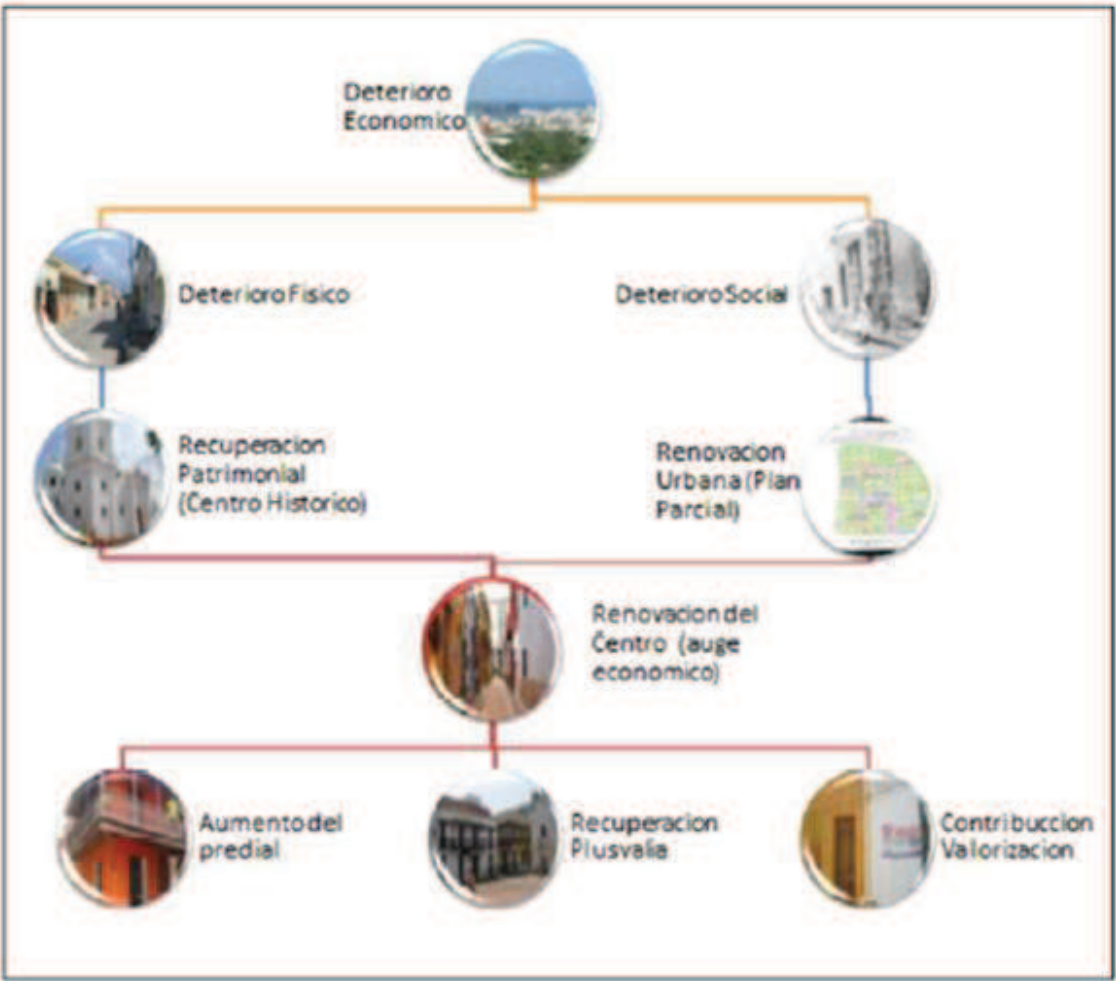


ESTRENANDO PUESTO DE VENTAS

LOS COMERCIANTES DE flores ubicados al frente del cementerio San Miguel, justo en el parque que lleva el mismo nombre, ayer mismo estrenaron los módulos entregados por la Alcaldía Distrital y que serán los nuevos puestos de trabajo de los comerciantes informales. De esta forma no sólo se recuperó históricamente este lugar, sino que además los trabajadores de este sector podrán ejercer sus labores con mayor comodidad y más organizados. ALICIA BARRAZ

Fuente: Imagen Tomada del Hoy Diario del Magdalena, “Estrenando Puestos de Ventas”, Octubre 2009.

Anexo 10. Gráfico. Diagrama de Flujo del Deterioro Urbano.



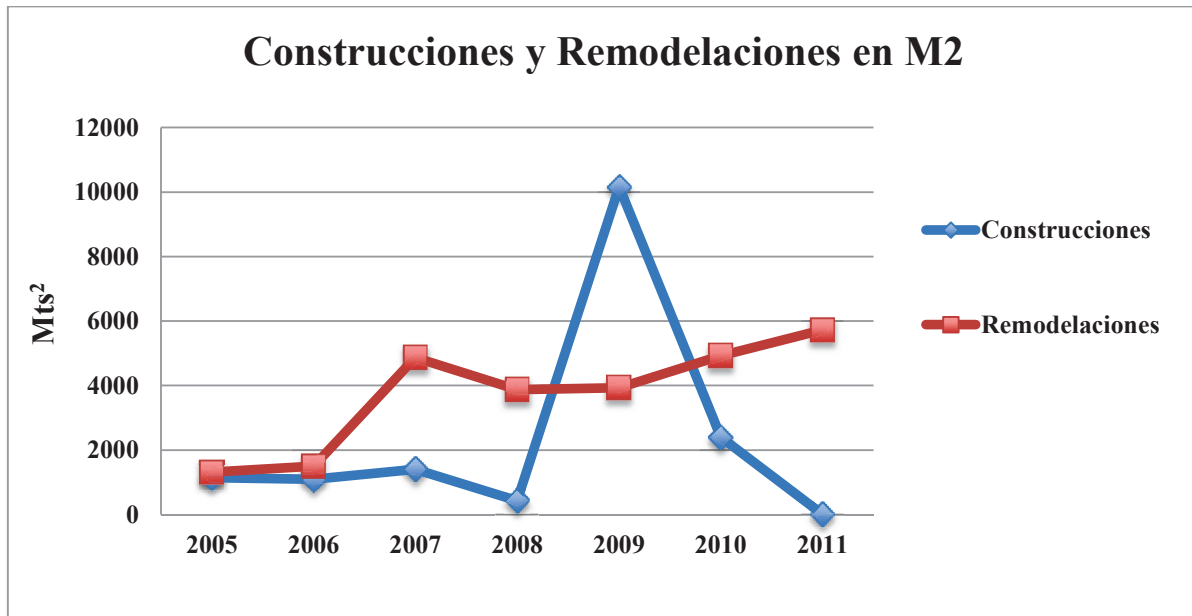
Fuente: Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis ex post del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”, 2011. p. 12.

Anexo 11. Cuadro. Construcciones y Remodelaciones en el Centro Histórico

AÑO	TIPO	LICENCIAS	ÁREA M2
2004	CONSTRUCCIÓN	12	2538,06
	REMODELACIÓN	5	1431,44
2005	CONSTRUCCIÓN	5	1146,02
	REMODELACIÓN	6	1318,51
2006	CONSTRUCCIÓN	1	1099,9
	REMODELACIÓN	7	1497,84
2007	CONSTRUCCIÓN	5	1400
	REMODELACIÓN	12	4865,516
2008	CONSTRUCCIÓN	6	429,45
	REMODELACIÓN	10	3874
2009	CONSTRUCCIÓN	12	10165,42
	REMODELACIÓN	10	3934
2010	CONSTRUCCIÓN	8	2397,62
	REMODELACIÓN	17	4923
2011	CONSTRUCCIÓN	2	7,45
	REMODELACIÓN	21	5723
TOTAL CONSTRUCCIONES	51	19183,92	
TOTAL REMODELACIONES	88	27567,306	

Fuente: Cuadro tomado de Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”, 2011. p. 42.

Anexo 12. Gráfico. Metros Cuadrados Construidos y Remodelados.



Fuente: Gráficos realizados por el autor de este trabajo con información tomada de Borrero, Oscar. "Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta" 2011. p. 45.

Anexo 13. Imagen. Resolución Actualización Catastro de Santa Marta

RESOLUCIÓN NÚMERO 47-000-130-2011 DE 2011

(diciembre 30)

por medio de la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios de la zona urbana y rural del Distrito de Santa Marta.

La Directora del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Territorial Magdalena, en uso de sus facultades legales, en especial las que confiere el artículo 93 de la Resolución 070 de 2011 de la Dirección General, y

CONSIDERANDO:

Que por Resolución número 47-000-063-2010 de fecha 27 de julio de 2010, de esta Territorial, se ordenó la actualización de la formación catastral, jurídica y fiscal del Distrito de Santa Marta (Cabecera urbana, rural y corregimientos), de conformidad con lo ordenado en el artículo de la resolución 070 de 2011 emanada por la Dirección General del IGAC.

Que por Resolución No. 47-000-126-2010 de fecha 15 de diciembre de 2010, de esta Territorial, modifica la Resolución No. 47-000-063-2010 de fecha 27 de julio de 2010, la cual dice que se debe continuar con las labores catastrales en el marco del proceso de actualización de la formación catastral física, jurídica, económica y fiscal del Distrito de Santa Marta (Cabecera urbana, rural y corregimientos), en la vigencia 2011.

Que por Resolución número 47-000-124-2011 de fecha 23 de diciembre de 2011, de esta Territorial, modifica la Resolución número 47-000-126-2010 de fecha 15 de diciembre de 2010, en el sentido de que entrarán únicamente en vigencia a partir del 1º de enero del 2012, los avalúos catastrales resultantes del proceso de Actualización de la Formación Catastral, Jurídica y Fiscal del Distrito de Santa Marta para las Áreas Urbana y Rural, exceptuándose la puesta en vigencia de los avalúos de los Corregimientos de Guachacá, Bonda, Taganga y Minca.

Que en mérito a los anteriores considerandos,

RESUELVE:

Artículo 1º. Ordenar la Renovación de la inscripción en el Catastro de los predios de la Cabecera Urbana y rural del Distrito de Santa Marta, cuyos datos aparecen en la lista de propietarios y predios la cual hace parte de esta providencia.

Artículo 2º. Los avalúos resultantes de la Actualización de la Formación Catastral de la Cabecera Urbana y Rural del Distrito de Santa Marta, entrarán en vigencia a partir del 1º-01-2012.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Santa Marta, a 30 de diciembre de 2011.

La Directora Territorial,

Amira García Portillo.

(C. E.).

Anexo 14. Cuadro. Valores Catastrales Centro Histórico de Santa Marta

<u>ZONA GEOECONOMICA HOMOGENEA</u>	<u>NOMBRE ZONA GEOECONOMICA HOMOGENEA</u>	<u>VALOR 2006</u>	<u>ÁREA</u>	<u>VALOR POR ZONA GEOECONOMICA HOMOGENEA</u>
11	CORREDOR COMERCIAL 22	\$ 230.000	\$ 10.285	\$ 2.365.589.576
11	CORREDOR COMERCIAL 22	\$ 230.000	\$ 8.516	\$ 1.958.779.295
4	FACHADA DEL MAR CAMELLON	\$ 350.000	\$ 40.750	\$ 14.262.632.243
18	ZONA ROSA USOS MIXTOS	\$ 115.000	\$ 88.682	\$ 10.198.421.157
7	ZONA BANCARIA Y GOBIERNO	\$ 310.000	\$ 41.718	\$ 12.932.563.789
23	COMERCIO POPULAR Y DEPRIMIDAS	\$ 80.000	\$ 46.352	\$ 3.708.126.704
20	VIVIENDA Y COMERCIO POPULAR	\$ 100.000	\$ 8.972	\$ 897.212.620
19	CRR 6 CLL 14 Y 15 COMERCIO	\$ 108.000	\$ 40.561	\$ 4.380.571.542
1	CARRERA 5 COMERCIO	\$ 550.000	\$ 35.479	\$ 19.513.180.244
20	CEMENTERIO USOS MIXTOS	\$ 100.000	\$ 109.725	\$ 10.972.538.182
23	COMERCIO POPULAR Y DEPRIMIDAS	\$ 80.000	\$ 26.547	\$ 2.123.744.020
17	COMERCIO DEPRIMIDO	\$ 120.000	\$ 9.019	\$ 1.082.229.861
			\$ 466.606	
EL SUELO VALIA EN EL 2006 CATASTRALMENTE				\$ 84.395.589.234
EL SUELO VALIA EN EL 2006 COMERCIALMENTE				\$ 168.791.178.468

Fuente Borrero, Oscar. “Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta”, 2011. p. 45.

Anexo 15. Cuadro. Valor Comercial del Suelo por Zonas en 2011.

ZHG	NOMBRE DE ZGH	ÁREA POLÍGONO M2	PRECIO M2 COMERCIAL LONJA 2011	VALOR COMERCIAL 2011
23C	CHATARRERIAS - MECANICA - MUEBLES	17.799	\$ 200.000	\$ 3.559.797.269
19A	RESIDENCIAL - COMERCIO VECINAL	46.874	\$ 500.000	\$ 23.437.088.791
23A	ZONAS AL SERVICIO DE ALTO IMPACTO	42.281	\$ 250.000	\$ 10.570.223.162
23B	ZONA FINANCIERA - COMERCIO TURISTICO	48.364	\$ 1.750.000	\$ 84.637.527.743
18B	PARQUE DE LOS NOVIOS - COMERCIO TURISTICO	31.962	\$ 1.400.000	\$ 44.746.514.915
18A	CLL 2 - TRIBUNAL - JUZGADOS - HOTELES	44.851	\$ 1.250.000	\$ 56.063.533.675
18C	CATEDRAL	16.980	\$ 1.500.000	\$ 25.469.989.998
20,17,23D	AV FERROCARIL - FERRETERIAS-COMPUNTUAL	35.276	\$ 600.000	\$ 21.165.753.480
23B	ZONA PORTUARIA	7.820	\$ 600.000	\$ 4.691.726.770
4	MALECON DE LA BAHIA	24.316	\$ 2.000.000	\$ 48.631.290.046
11A	COMERCIO CALLE 22	9.992	\$ 1.000.000	\$ 9.992.133.604
1	CORREDOR COMERCIAL KRA 5	45.919	\$ 1.500.000	\$ 68.878.720.110
11B	COMERCIO CALLE 22 Y CARRERA 5	10.526	\$ 1.000.000	\$ 10.526.062.915
20A	CEMENTERIO - RESIDENCIAL - COMERCIO VECINAL	83.645	\$ 325.000	\$ 27.184.492.478
		466.604		\$ 439.554.854.957

Fuente: Borrero, Oscar. "Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta", 2011. p. 21.

Anexo 16. Mapa. Comercio en el Centro Histórico



Fuente: Borrero, Oscar. "Consultoría para el análisis expost del impacto económico y social del programa de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta", 2011. p. 58.

Anexo 17. Imagen. Objeto de los Vándalos



OBJETO DE LOS VÁNDALOS

MIENTRAS EN OTROS puntos del Centro de la ciudad se inauguran nuevas obras de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta, en otros lugares los trabajos ya entregados siguen siendo objeto de vándalos y desadaptados que terminan destruyéndolos, como ocurrió con estas las luminarias de andén ubicadas al frente del Camellón "Rodrigo de Bastidas", que fueron arrancadas y quedaron prácticamente de no servir.

Fuente: Imagen Tomada del Hoy Diario del Magdalena. "Objeto de los Vándalos", Octubre de 2009.

Anexo 18. Entrevista Dra. Mónica Villalobos

Ex Secretaria de Planeación Distrital

Ex Gerente de la Corporación Centro Histórico de Santa Marta- COPROCENTRO

Directora del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta – PEP

Ex asesora del Ministerio de Cultura para la Formulación de la Política nacional para la Recuperación de los centros Históricos de Colombia: CONPES 3658 de 2.010.

1. ¿Cree usted que la economía de Santa Marta se vio afectada o beneficiada con la realización de la fase 1 del PEP?

Tal como lo demuestra el estudio realizado por el BID en 2.011 para medir el impacto económico de esta primera fase de ejecución del PEP, correspondiente a la recalificación de 120.000 M de espacio público, se puede afirmar que la ciudad se benefició de manera muy significativa en varios aspectos, como la valorización del suelo en el sector, que llegó a ser de 500% en algunos sectores, la atracción de la inversión, reflejada en la apertura de más de 90 nuevos negocios y la generación de empleo entre otros. Hay otros beneficios, como el reposicionamiento del centro histórico como uno de los atractivos más importantes del Distrito de Santa Marta, no solo para el turismo, sino para la vivienda, la cultura, la diversión y el ocio.

2. ¿Piensa usted que la opinión de los ciudadanos de Santa Marta cambio en cuanto al Centro Histórico después de la fase 1 del PEP?

Completamente. En los inicios de la Elaboración del PEP, la mayoría de los ciudadanos, e incluso funcionarios del gobierno nacional, consideraban que el centro histórico carecía de valor para el turismo y que el patrimonio arquitectónico y urbano no era lo suficientemente relevante como para ser objeto de estrategias importantes de recuperación. El trabajo más complicado en la formulación y puesta en marcha del Plan Especial de Protección, consistió en posicionar en el ámbito local la importancia de recuperar el centro histórico como un proyecto estratégico de ciudad y lograr el consenso para realizar las gestiones políticas pertinentes para obtener el apoyo y el financiamiento del gobierno nacional, lo cual permitió la ejecución de esta primera fase, donde se definieron los diseños arquitectónicos de las plazas y parques a recalificar, así como de las calles a peatonalizar, en el marco de la propuesta urbana establecida en el PEP adoptado en 2.005.

3. ¿Qué opina de que muchos Alcaldes electos no sigan con los proyectos de sus antecesores?

Considero que el hecho de descalificar “per se” lo que viene de gobiernos anteriores, es un error muy grave que no permite que la ciudad avance y en cambio si la perjudica enormemente. Cada Alcalde puede generar nuevas propuestas sin destruir lo logrado por sus antecesores y lo que es más importante: construir sobre lo construido, ya que las ciudades son por excelencia la muestra más significativa de la creación colectiva y donde se puede percibir claramente su identidad cultural. Lamentablemente, la gestión de la mayoría de los Alcaldes se centra más en la política (mal entendida) que en el bienestar de los ciudadanos y la calidad urbana de las ciudades.

Por otra parte, hay un desconocimiento de lo más elemental, como es el respeto de las leyes y las normas, pues en el caso del PEP, este es adoptado mediante resolución nacional y por ser una norma de patrimonio, es de superior jerarquía que el POT, lo cual parecieran no conocer algunos Alcaldes. La ejecución del PEP no es opcional, es obligatoria.

4. ¿Algún aporte para planes como el PEP sean mejores?

Tengo la convicción que de la integralidad de la formulación dependen en gran medida los resultados de un PEP, hoy PEMP. Sin embargo, no sólo localmente sino en el ámbito nacional, no existe todavía una conciencia de la importancia de la gestión, el financiamiento y el montaje operacional de un proyecto para garantizar su ejecución efectiva, por lo cual, la mayoría de PEP, al igual que pasa generalmente con los POT, son documentos y no verdaderas herramientas para construir ciudad. Muchos de estos planes se quedan en buenas intenciones y no son ejecutados. Un Plan debe ser un instrumento de trabajo, una hoja de ruta y debe ser retroalimentado permanentemente.

Ahora bien, incluso cuando todo esto se prevé, como sucede en el PEP del CH de Santa Marta, no existe una cultura de trabajo sinérgico de todas las fuerzas vivas, ni un liderazgo

local que permita construir sobre lo construido o de alianzas público privadas para dar continuidad de los mismos.

En estos casos, es necesario generar las condiciones en las cuales tanto los funcionarios públicos, como la empresa privada, puedan trabajar conjuntamente en proyectos de ciudad y sea la misma ciudadanía que exija dar continuidad a los procesos, con un ingrediente fundamental como es la confianza y la credibilidad entre los distintos actores, que hoy no existe.

**Anexo 19. Entrevista José Francisco Zúñiga
ex Alcalde de Santa Marta periodo 2004-2007**

- 1. ¿Cree usted que la economía de Santa Marta se vio afectada o beneficiada con la realización de la fase 1 del PEP?**

Se vio beneficiada, mira la valorización por un lado del metro cuadrado. Oportunidades de trabajo que antes no existían en restaurantes y hoteles boutiques. Hoy en día el turismo de Santa Marta tiene más que visitar en la ciudad, sitios que antes no existían, y el visitante que tenía tiempo sin venir queda sorprendido con el cambio.

- 2. ¿Piensa usted que la opinión de los ciudadanos de Santa Marta cambio en cuanto al Centro Histórico después de la fase 1 del PEP?**

Claro que cambio, a pesar de que no se ha realizado la 2da fase.

- 3. ¿Qué opina de que muchos alcalde electos no sigan con los proyectos de sus antecesores?**

El egoísmo político acaba con los proyectos de la ciudad, muchos alcaldes llegan y ven como atacar los proyectos de sus antecesores.

Anexo 20. Entrevista a Patricia Caicedo

(Para la fecha de la entrevista en 2011 ostentaba el cargo de Concejal de Santa Marta)

Preguntas:

- 1) ¿Qué tal le pareció el Plan de rehabilitación del centro de Santa Marta en cuanto a la renovación y rehabilitación de espacios públicos?**
- 2) ¿Después de finalizado la intervención en algunos sitios del centro, se siente más segura cuando visita estos lugares?**
- 3) ¿Cree usted que la economía de Santa Marta se vio afectada para bien o para mal con la realización del Plan de rehabilitación del centro?**
- 4) ¿El hecho de ver los sitios renovados y rehabilitados mucho más limpios y ordenados, le inspira a cuidarlos?**
- 5) ¿Piensa usted que la opinión de los ciudadanos de Santa Marta cambio en cuanto al centro histórico después del plan de rehabilitación?**

Respuestas:

1. El término preciso es recalificación o recuperación del Espacio Público y es indudable que este tipo de acciones producen un efecto "detonante" de los procesos de revitalización urbana. En el caso de Santa Marta la recuperación del espacio público es una de las estrategias estructurantes del PEMP del Centro Histórico, por considerar que no sólo puede dar nueva vida al sector y reafirmar la identidad cultural y el sentido de pertenencia, sino que genera una importante dinámica económica.

2. La seguridad ha mejorado considerablemente, pues el centro después de las 6 de la tarde era un lugar vacío en contraste de lo que sucede en este momento por la importante revitalización que han generado la hotelería y los servicios turísticos principalmente; sin embargo, todavía existen graves problemas en este sentido que por el mayor flujo de visitantes al centro histórico es percibido con mayor fuerza que antes. En el momento del diagnóstico, según datos suministrados por la policía, el 50% de los delitos ocurridos en el área urbana, se cometían en el centro histórico.

3. El impacto económico es importante, de hecho en la actualidad el BID se encuentra realizando un estudio para formalizar los impactos en la dinámica económica en Santa Marta a raíz de la

recuperación del espacio público, pues él será la base para la justificación de MINCULTURA para hacer la solicitud de un empréstito al BID, en el marco del CONPES 3658 "Política para la Recuperación de los Centros Históricos de Colombia". Estos son algunos ejemplos: Aumento del valor del metro cuadrado: pasó de \$600.000 en 2005, a \$1.800.000 en 2009 (Parque de los Novios) Aumento en las licencias de construcción en el CH: en 2005 se aprobaron licencias para la construcción de 2.470 m², en 2008 se aprobaron licencias para 7.200 m², y en 2009 para 8.000 m². Inversión privada en el CH: Construcción de la Marina Internacional de Yates: U\$ 10 millones Puesta en funcionamiento del muelle de Cruceros: U\$ 550.000 Servicios turísticos: más de 50 nuevos negocios (bares, restaurantes y hoteles boutique), que generan mensualmente 150 empleos directos y 600 indirectos.

4. Indudablemente este tipo de intervenciones refuerzan el sentido de pertenencia de los habitantes y visitantes, el simple hecho que en la actualidad haya varias asociaciones en el centro que se preocupan por estos temas, es sintomático de ello.

5. Sí. De hecho en el periodo inicial de elaboración del diagnóstico del PEMP, muchos actores consideraban que Santa Marta debía concentrarse en Sol y Playa, ecoturismo ya que el centro no tenía mayor valor agregado. Considero que esta percepción cambió sustancialmente, el centro es ahora uno de los lugares más apetecidos de Santa Marta para vivir, para hacer turismo, para divertirse e incluso para la recreación infantil.

Sin embargo hay muchos elementos que generan presión y aspectos negativos a esta recalificación, como la mendicidad, los graves problemas sanitarios, el vetusto alcantarillado, el alto nivel freático, el aumento de las ventas ambulantes, la suciedad y falta de canecas recicladoras, la alta concentración de servicios bancarios e instituciones del estado que dificultan la movilidad, e impiden lograr aun el objetivo del proyecto y que son factores que deben ser tenidos en cuenta para la fase 2 del proyecto.