EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL A PARTIR DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL TERRITORIO. CASO DE ESTUDIO: PARQUE DE LA 93

JUAN FELIPE AULESTIA OBREGÓN

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO
BOGOTÁ D.C., 2014

“El ordenamiento territorial a partir de la producción social del territorio. Caso de estudio: Parque de la 93.”

Monografía
Presentada como requisito para optar al título de
Politólogo
En la Facultad de Ciencia Política y Gobierno
Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Presentada por:
Juan Felipe Aulestia Obregón

Dirigida por:
Dr. Jairo Hernando Estrada Álvarez

Semestre I, 2014

RESUMEN

El territorio, como una representación de la sociedad, manifiesta relaciones poder y situaciones de confrontación entre las clases sociales que lo habitan, consolidando escenarios funcionales a éstas. A continuación se analiza la forma en la que incide la producción social del territorio en el ordenamiento territorial, en el caso de la transformación del Parque de la 93. La ordenación del territorio no surge de manera espontánea, sino que responde a unos intereses por localizar espacios de producción y consumo para incidir directamente en el proceso de acumulación de capital. Se utiliza el materialismo histórico como la herramienta fundamental de análisis, pues éste ubica la lucha de clases en el centro de la discusión, expresando la relación entre los intereses de la clase dominante respecto a un territorio y las necesidades de ordenamiento territorial para construir espacios que propicien la acumulación de capital.

Palabras clave:

Producción social del territorio, ordenamiento territorial, lucha de clases, materialismo histórico, Parque de la 93.

ABSTRACT

The territory, as a representation of society, manifests power relations and confrontations between the social classes who inhabit it, consolidating functional scenarios for them. Ahead, it will analyze how the social production affects on territorial planning, in the case of the transformation of Park 93. The territorial planning does not arise spontaneously, but responds to certain interests to locate areas of production and consumption that impacts the accumulation of capital. Historical materialism is the main tool of analysis used because it places the class struggle in the center of the discussion, expressing the relationship between the interests of the ruling class and a territory, and also the need to plan a territory to build spaces that encourages the accumulation of capital.

Key words:

Social production of territory, territorial planning, class struggle, historical materialism, Park 93.

A Pacho, porque lo queremos libre.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	9
1. PRODUCCIÓN SOCIAL DEL TERRITORIO	12
1.1. Actualidad del proceso de urbanización	12
1.2. ¿Cómo se puede estudiar la ciudad desde el marxismo?	13
1.3. ¿Cómo se construye socialmente el territorio?	17
1.4. Renta del suelo	22
2. ORDENAMIENTO TERRITORIAL	24
2.1. ¿Qué es el ordenamiento territorial?	24
2.2. Sobre el rol del Estado	27
2.3. ¿Cuáles son las dimensiones y cómo se determina el ordenamiento territorial?	28
3. ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PRODUCCIÓN SOCIAL DEL TERRITORIO EN EL PARQUE DE LA 93	31
3.1. Relaciones sociales de producción y la acumulación de capital en Colombia	31
3.2. Ordenamiento territorial en Colombia	34
3.3. Parque de la 93	35
3.4. Historia y origen del Parque de la 93	43
3.5. Actores involucrados	49
3.6. Producción social del territorio	50
3.7. Ordenamiento territorial y rol del Estado	51
3.8. Actualidad del Parque y su transformación	56
5. CONCLUSIONES	63
BIBLIOGRAFÍA	

ANEXOS

LISTA DE FOTOGRAFÍAS, GRÁFICOS, PLANOS Y TABLAS

		Pág.
Plano 1.	Estratificación Bogotá.	37
Plano 2.	Estratificación Chapinero.	39
Plano 3.	Barrio Chicó.	40
Plano 4.	Predios con frente al Parque de la 93.	42
Plano 5.	Etapas de urbanización de la Hacienda El Chicó	44
Plano 6.	Plano de desarrollo inicial de la urbanización Chicó Norte	45
Fotografía 1.	Aerofotografía Parque de la 93.	48
Plano 7.	Uso Acuerdo 6 de 1990.	52
Plano 8.	Tipos de uso principal en el área de influencia del Parque de la 93.	55
Plano 9.	Ubicación y miembros de la Asociación.	56
Tabla 1.	Valor m^2 Chicó Norte – Parque de la 93	58
Gráfica 1.	Valor m^2 Chicó Note	59
Gráfica 2.	Valor m^2 Parque de la 93.	59
Gráfica 3.	Valor m^2 Chicó Norte – Parque de la 93.	60

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Entrevista. Martha Helena Gómez.

Anexo 2. Plano usos principales y complementarios Decreto 075 de 2003

Anexo 3. Plano edificabilidad Decreto 075 de 2003

Anexo 4. Plano usos principales y complementarios Decreto 059 de 2007

Anexo 5. Plano edificabilidad Decreto 059 de 2007

INTRODUCCIÓN

La presente monografía pretende, en términos generales, analizar la relación entre la producción social del territorio y el ordenamiento territorial, para así determinar su correlato en el proceso de recuperación y renovación que diera origen al Parque de la 93 y su entorno de directa influencia, dando lectura a las relaciones de poder establecidas en el marco de aquella intervención espacial.

A partir de lo anterior, se estipulan tres propósitos específicos: Primero, determinar los factores que inciden en la producción social del territorio; Segundo, señalar los distintos aspectos que estructuran y determinan el ordenamiento territorial; Tercero, examinar la ordenación del territorio que originaría el Parque de la 93 y transformaría radicalmente su entorno, a partir de la producción social del territorio.

El ordenamiento territorial resulta un tema poco estudiado a partir de las relaciones de poder, por lo cual se partirá de que estas se manifiestan y configuran en un espacio determinado, configurando territorios, que no son otra cosa sino espacios en el marco de disputas políticas. Así, es preciso que se reconfigure la ciudad como objeto de estudio, llegando a comprender que los instrumentos y las acciones de planeación urbana no desembocan de mentes científicas aisladas de la realidad política, sino que justamente son producto de intereses y confrontaciones permanentes en el marco de las relaciones de poder.

Se trabaja el origen y la recuperación del Parque de la 93 como un espacio público urbano, cuyo entorno resulta siendo producto de un criterio de ordenamiento territorial, el cual trae consigo toda una serie de implicaciones a nivel de la lucha de clases y de las relaciones sociales de producción. La realidad espacial del Parque manifiesta una serie de demandas y requerimientos de las facciones de la clase dominante, lo cual consolida un territorio casi que exclusivo para la dinámica de acumulación del gran capital nacional. El Parque de la 93 -siendo uno de los resultados parciales de la expansión geográfica del proceso de acumulación- con su pretensión de Central Park bogotano, sus exclusivos restaurantes, su sistema hotelero de lujo, su centro imponente de comercio y negocios,

termina siendo un espacio público que configura un entorno propicio para acumular capital e incrementar las rentas del suelo de su inmediata influencia.

Entonces, se hace ineludible la necesidad de concebir un instrumento metodológico que posibilite plantear un análisis riguroso y adecuado. Así, el desarrollo conceptual a partir del materialismo histórico se presenta con ópticas vigentes para desarrollar dicho análisis, en la medida en que contempla el estudio de las relaciones sociales de producción, siendo éstas determinantes para la estructuración de la vida social en general. De allí que se comprenda la realidad a partir de la conformación de clases antagónicas y su respectiva relación espacial. Lo anterior no implica que deba manifestarse como tal la agudización de las contradicciones entre las clases, sino la relación espacial que se produce, en éste caso respecto a la clase dominante. El enfoque a utilizar permite evidenciar la manera en que las relaciones de poder se configuran en el espacio y conforman territorialidades, resultando así acertado para leer el ordenamiento territorial a través de las relaciones de poder entre las clases sociales.

Así, la óptica desarrollada a partir del materialismo histórico pasa por analizar las diferentes clases sociales, sus intereses, pretensiones y posibilidades de acción, entendiéndolas en el marco de unas relaciones sociales de producción, y constituyendo escenarios de confrontación política y de permanente disputa. En nuestros tiempos, resulta pertinente esta forma de leer la realidad, dada la necesidad de ampliar y profundizar los terrenos de la Ciencia Política, dotándola de insumos críticos y explorando terrenos que pasan por el gobierno del espacio.

La presente investigación es de carácter descriptivo, en la medida en que señala los aspectos que estructuran la producción social del territorio para así determinar su incidencia en el ordenamiento territorial. Sin embargo, el componente esencial es explicativo, en tanto analiza la relación entre ambas variables, manifestando sus causas y consecuencias. Se formula como no experimental, debido a la imposibilidad de modificar intencionadamente las variables, ya que la producción social del territorio y el ordenamiento territorial cambian a la vez que se modifican las relaciones sociales de producción y los intereses de las clases en disputa. La investigación es transversal, entendiendo que si bien se analiza todo el proceso detrás del origen y la recuperación del Parque de la 93, debe entenderse que éstas

se dan en el marco de un modo de producción específico, por lo cual no se contemplan escenarios trascendentalmente adversos, sino un único tiempo en torno al modo de producción capitalista. La recolección de datos se ejecuta a partir de fuentes primarias en torno a la gestión y administración del Parque de la 93, utilizando la herramienta de entrevista, produciendo y analizando cartografía, construyendo gráficas con indicadores relevantes, revisando de aerofotografías y documentos oficiales, así como llevando a cabo diferentes visitas al territorio.

El texto está dividido en tres capítulos. El primero, corresponde a la producción social del territorio, en el cual se examina la actualidad del proceso de urbanización, las principales formas para leer las urbes, la ventaja de la postura marxista y la producción social del territorio desde esta óptica. El segundo capítulo trata sobre el ordenamiento territorial, en el cual se define el concepto y la importancia de trabajarlo, para luego establecer sus dimensiones y aspectos determinantes. El tercer capítulo expone la relación entre la producción social del territorio y el ordenamiento territorial en el caso referente al origen y la recuperación del Parque de la 93, incluyendo un contexto general con ubicación, historia y actores.

Se espera que el lector valore la propuesta por ahondar el análisis del ordenamiento territorial al incluir alcances de las relaciones de poder, las cuales hasta ahora han sido poco profundizadas. El diseño metodológico, así como la óptica con la cual se aborda la monografía, pretenden brindar elementos para las discusiones sobre el ordenamiento territorial.

1. PRODUCCIÓN SOCIAL DEL TERRITORIO

La época que vivimos trae consigo un énfasis especial en la forma de vida humana. Las ciudades se han vuelto el epicentro de la vida cotidiana de quienes mayoritariamente viven en el planeta tierra. Por tanto, en primer lugar se examinará la actualidad del proceso de urbanización. Posteriormente se expondrán las principales ópticas para estudiar el fenómeno urbano. Luego se explicará la postura surgida desde el materialismo histórico para, a partir de allí, definir la producción social del territorio.

1.1. Actualidad del proceso de urbanización.

Si algo caracteriza la contemporaneidad de nuestras sociedades es su potente carácter urbano. Hoy día la mayoría de la población mundial ha dejado de vivir en las zonas rurales para habitar centros urbanos de todos los tamaños. Según el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (United Nations Human Settlements Programme [UN-Habitat] 2013, pág. 215) para 2010 más de la mitad de la población mundial vivía en ciudades (51.5%), llegando a 78.8% en Latinoamérica y 68.9% en Europa, lo cual enfoca la vista sobre lo urbano y a la vez estipula nuevos retos en lo que responde al estudio de las relaciones de poder y su configuración espacial.

Hoy por hoy, el vivir en ciudades se plantea bajo panoramas globales nunca antes vistos. El proceso de globalización capitalista ha estado ligado a la expansión geográfica y, especialmente, a fuertes concentraciones poblacionales en las grandes urbes. Las ciudades, así, se han consolidado como la forma organizativa propia de nuestros tiempos, asunto por el cual su ordenamiento resulta ser uno de los aspectos que debe estudiarse de forma minuciosa si se quiere tener comprensión sobre una parte importante de la vida contemporánea, pues es aquí donde se materializa el gobierno de los espacios y sus decisiones.

1.2. ¿Cómo se puede estudiar la ciudad desde el marxismo?

A partir de sus planteamientos, el estudio de lo urbano ha quedado relegado, en la mayoría casos, al simple, cortante y restringido análisis físico y morfológico de los ambientes citadinos, restringiendo sus estudios a Facultades de ingeniería, arquitectura y geografía tradicional (aislada de las relaciones de poder), (Harvey 2007, pág. 39) dejando de lado, entre otros, su esencial contenido social y político, factores constitutivos de cualquier tipo de manifestación física. Por esa vía se ha desestimado el análisis de lo urbano a partir de las relaciones de poder en general, y de las relaciones sociales de producción en particular, limitando su análisis a conceptos y teorías hegemónicas que se desglosan principalmente de la tradición de la Escuela de Chicago. Desde ésta óptica, la ciudad es vista como contenedor de –especialmente- la vida humana, como un sistema natural poseedor de ciertas leyes que pueden ser descifradas para mejorar la vida de su contenido, con lo que limita el rol social y su capacidad transformadora, mientras mantiene el statu quo de la configuración urbana y así privilegia el sustento del modo de producción capitalista. Ante dicha arremetida académica y política, es posible generar alternativas conceptuales que aporten a cambiar el estudio de lo urbano, perfilando a la ciencia política para analizar a profundidad el tema no como algo exclusivo de aquellas Facultades y disciplinas, sino como un espacio donde se desenvuelven las relaciones de poder, lugar de construcción de las presentes y futuras realidades políticas. Se hace visible y preliminarmente pertinente entender los productos urbanos a partir de otra propuesta. Al respecto, Edward Soja plantea que:

> […] en el propósito de llenar este hueco teórico y empírico, comenzaron a desarrollarse nuevos enfoques que trataban de comprender la dinámica del espacio urbano capitalista industrial. […] Bajo la influencia de sociólogos, fundamentalmente franceses e italianos, y de geógrafos británicos y norteamericanos, apareció una nueva variante neo-marxista de los estudios urbanos que tomó la iniciativa a la hora de interpretar, tanto práctica como teóricamente, no sólo la crisis urbana, sino la verdadera naturaleza del proceso de urbanización y de la producción social del espacio urbano. […] Sus esfuerzos […] giraron en torno a la construcción de una teoría más general de la ciudad capitalista industrial, en la que las explicaciones acerca de la especificidad espacial del urbanismo /y de las crisis urbanas) se arraigaban nuevamente en las relaciones sociales de clase y de poder que yacían debajo del capitalismo, en tanto modo de producción dominante. (2008, pág. 152)

En principio, debe señalarse que Marx y Engels dieron un salto cualitativo a la apuesta hegeliana de la dialéctica, aterrizándola al plano de lo material, de lo concreto, construyendo consigo un enfoque de análisis aún vigente en nuestros tiempos. "El marxismo es el sucesor legítimo de lo mejor que la humanidad creó en el siglo XIX: la filosofía alemana, la economía política inglesa y el socialismo francés" (Lenin 1973a, pág. 6). Se constituyó así un enfoque de análisis científico que permite recoger los principales avances del pensamiento moderno para constituir un cuerpo teórico distinto.

> Al caos y a la arbitrariedad, que hasta entonces imperaban en las concepciones relativas a la historia y a la política, le sucedió una teoría científica asombrosamente completa y armónica, mostrando que de un tipo de vida social se desarrolla, en virtud del crecimiento de las fuerzas productivas, otro más alto, que del feudalismo, por ejemplo, nace el capitalismo. (Lenin 1973a, pág.6)

El materialismo histórico trae consigo diversos postulados centrales propios del mismo pensamiento moderno aunque con algunas variantes. Tal como plantea Martha Harnecker:

> El materialismo histórico es una teoría científica. En su calidad de teoría científica no nos da un conocimiento de realidades concretas. […] El materialismo histórico, como toda teoría, no nos da ningún conocimiento concreto, pero nos da los medios (instrumentos de trabajo intelectual) que nos permiten lograr un conocimiento científico de los objetos históricos concretos. Por lo tanto, si el materialismo histórico no es utilizado en el análisis de realidades concretas, puede ser considerado como una teoría amputada ya que no cumple su objetivo. (2007, pág. 276)

La historia, contemplada linealmente, se lee en forma de espiral ascendente donde se ubican distintos acontecimientos que se repetirán aunque en etapas más avanzadas. De ahí que se plantee el paso por diversos modos de producción –siendo éste el "concepto que permite pensar la totalidad social orgánica como una estructura compleja y dominante, en la cual el nivel económico es determinante en última instancia" (Harnecker 2007, pág. 170)- hasta el fin de la historia, lo cual representa el fin de la lucha de clases y de las disputas políticas. "El marxismo mostró que la humanidad pasó por cuatro formaciones: la primitiva, la esclavista, la feudal y la capitalista" (Mijailov 2003, pág. 9). El paso por los diversos modos de producción se da a través de transformaciones radicales gestadas por el sector de la sociedad que se encuentra oprimido, de ahí que se plantee la lucha de clases como el motor de la historia y uno de los elementos centrales para realizar el análisis marxista. Al respecto Marx y Engels, recogiendo un profundo constructo histórico acerca

de las clases y sus disputas, (Harnecker 2007, pág. 250) plantearon que "la historia de todas las sociedades que han existido hasta nuestros días es la historia de la lucha de clases" (Marx y Engels 1972, pág. 51). Ahora bien, las clases sociales se determinan, inicialmente, en torno a la propiedad -o su ausencia- de los medios de producción, entendidos éstos como "todos los objetos materiales que intervienen en el proceso de trabajo. Los medios de producción no deben ser confundidos con los medios de consumo, es decir, con todos aquellos bienes que se consumen o se usan en forma individual" (Harnecker 2007, pág. 36). Así, existirán unas relaciones sociales de producción, entendidas como "las relaciones que se establecen entre los propietarios de los medios de producción y los productores directos de un proceso de producción determinado, relación que depende del tipo de relación de propiedad, posesión, disposición o usufructo que ellos establezcan con los medios de producción" (Harnecker 2007, pág. 58).

Para el enfoque que aquí interesa, si bien hubo alguna aproximación al asunto espacial desde Marx (Harvey 2007, pág. 255) y a partir de la teoría del imperialismo de Lenin y Rosa Luxemburgo, (Harvey 2007, pág. 278-281) sólo es hasta Lefebvre (Susser 2007, pág. 67-73) que, a pesar de su heterodoxia, se desarrolla con amplitud el estudio espacial desde el materialismo histórico, lugar crítico que será nutrido posteriormente con otros autores como Santos, Castells y Harvey.

De lo anteriormente expuesto puede afirmarse que optar por la postura marxista resulta adecuado a la hora de entender la sociedad en general y la ciudad en particular, debido a que trae consigo varios beneficios frente a la tradición hegemónicamente constituida de la ciencia social burguesa. La concepción del entramado social del objeto de estudio -pues "allí donde los economistas burgueses veían relaciones entre objetos [cambio de unas mercancías por otras], Marx descubrió relaciones entre personas" (Lenin 1973a, pág. 7)-, y la óptica valorada desde la visión del trabajo, son elementos que plantean avances significativos a la hora de analizar la ciudad, en la medida en que permite dimensionarla de manera integral y comprenderla como producto de las interrelaciones sociales, sirviendo especialmente a las capas mayoritarias de la sociedad: la clase trabajadora.

Ahora bien, entendiendo que el plano de lo social se funda necesariamente en relaciones de permanente conflicto, es ineludible encausar el análisis hacia el juego de las relaciones de poder a la hora de estudiar la configuración de la ciudad. Si las ciudades tienen algún eje articulador y diferenciador, que ponga en evidencia la segregación socio-espacial, es justamente el factor de clase. La ciudad que segrega está construida a partir de la lucha de clases.

Sale a la luz y se hace evidente la división territorial entre "ricos" y "pobres", que no es otra cosa más que divisiones entre explotadores y explotados, entre dominantes y dominados. En su caso particular, inicialmente las ciudades industriales planteaban nodos urbanos exclusivos para la clase trabajadora, mientras que la clase dirigente se arrinconaba en sus espacios aislados y privilegiados, lejos del hollín industrial. En la actualidad y en casos muy puntuales, se ha intentado mermar dicha situación, pero ha resultado antagónica e irreconciliable, pues se trata de una disputa entre clases sociales opuestas. Experimentos como el caso de Marsella en Francia son prueba de ello: en varias regiones costeras se intentó utilizar la playa y el mar como un factor que homogeneizara y mermara la lucha de clases a nivel espacial, cuyo complemento perfecto era la utilización de un mismo tipo de fachadas y la combinación de diversas clases sociales en mismos edificios, esto en aras de generar ambientes urbanos aparentemente iguales. Al interior de dichas viviendas las distancias eran abismales: tanto en metraje, como en medios de consumo e incluso servicios públicos. En síntesis, la lucha de clases se expresa espacialmente de forma horizontal o vertical, manteniéndose imperante en tanto sigan vigentes las actuales relaciones sociales de producción.

La lucha de clases no sólo tiene asidero espacial en la vivienda, sino en todo el tejido urbano, pasando determinantemente por la conformación de una estructura de espacio público con intereses de clase. Parques, plazas, equipamientos, e incluso andenes, son utilizados para el beneficio prioritario de una clase en particular, con todos los posibles matices imaginables: sería absurdo pretender que un determinado tipo de andén satisfaga, en sí mismo, los intereses de una clase en particular; es la función que envuelve el andén, es decir el uso que se le otorga al espacio público, el que termina configurando la vocación misma del espacio, sin que el detalle de diseño deba menospreciarse. En otras palabras, no

es tan determinante el tipo de adoquín o la clase de árbol como la posibilidad de usarlo para una u otra actividad. Ante esto, "Manuel Castells vincula el espacio a la sociedad en un proceso histórico de producción social que expresa y lleva a cabo los intereses de la clase dominante, y que es implementado por el poder del Estado que incluye específicamente la dominación de género y la configuración de la vida familiar" (Soja 2008, pág. 154).

A partir de lo anterior es posible afirmar que las acciones e intervenciones de ordenamiento territorial –asunto que se profundizará posteriormente-, se ven ligadas a los intereses de la clase dominante para dar orden al espacio de tal forma que pueda tener ambientes propicios según los usos requeridos. Toda normatividad y toda intervención urbana reflejan las expectativas de la clase que detenta el poder político en el Estado. Así, el ordenamiento territorial se liga estrechamente a ópticas particulares de las clases sociales, que pretenden justamente ordenar el territorio a partir de los intereses sobre los que ha cimentado la producción territorial.

En síntesis, los desarrollos del materialismo histórico permiten abordar, con una sólida estructura conceptual, el asunto que refiere a la producción social del territorio y al ordenamiento territorial, en la medida en que el primero responde a las relaciones sociales de producción enmarcadas en un plano espacial, mientras que el segundo apelaría a asuntos propios de la institucionalización de usos de suelo, reflejando los intereses de la clase dominante y consolidando un espacio establecido que dé respuesta a sus necesidades por medio de disposiciones estatales, otorgando así elementos que nutren el análisis de lo urbano a partir de las relaciones de poder.

1.3. ¿Cómo se construye socialmente el territorio?

La producción de formas espaciales y la construcción de territorios están ligadas íntimamente a las relaciones de poder en clave de relaciones sociales de producción, en la medida en que el capital requiere la consolidación de un paisaje propio para su propio sostenimiento.

Previo a ahondar en la postura marxista sobre cómo se construye el territorio, es preciso aclarar éste último concepto para evitar ambigüedades en el análisis y en la interpretación. Según Milton Santos, el espacio está conformado por "un conjunto indisoluble, solidario y también contradictorio, de sistemas de objetos y sistemas de acciones no considerados aisladamente, sino como el contexto único en el que se realiza la historia" (Santos 1984 citado por Massiris 2005, pág. 34-35). A lo anteriormente planteado se le puede añadir que éste "no constituye un espacio absoluto, sino un espacio social, el cual, según Lefebvre, no responde a las condiciones naturales, ni a la historia o cultura presente en un lugar, sino que es el resultado de un proceso ligado al desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones de producción" (Massiris 2005, pág. 34).

El espacio, según Milton Santos, "se define como un conjunto de formas representativas de las relaciones sociales del pasado y del presente, y por una estructura representada por las relaciones sociales que ocurren ante nuestros ojos y que se manifiestan por medio de los procesos y las funciones" (Santos 1990, pág. 138). A su vez, integra "un conjunto de formas, cada una de las cuales contiene fracciones de la sociedad en movimiento" (Santos 1984, citado por Massiris 2005, pág. 35), y cuyas prácticas espaciales y temporales no son neutras, sino que son creadas mediante experiencias y procesos materiales que reproducen la misma vida social (Harvey 1990 citado por Massiris 2005, pág. 35), por lo cual, el espacio no es reflejo sino expresión de la sociedad misma (Castells 1999, pág. 44), estrechamente ligado a la historia y desarrollo de las diversas tensiones sociales. Tal como lo planteara Santos, "cuando un nuevo momento –momento del modo de producción- llega a sustituir al que termina, se encuentra en el mismo lugar de su determinación (espacial) las formas preexistentes a las que se debe adaptar para poder determinarse" (1990, pág. 155).

Sin embargo, si lo que se pretende es determinar con certeza bien sea la hegemonía o la dominación que existe en una sociedad, será imperativo tratar el concepto de territorialidad, ya que ésta "es el grado de control de una determinada porción de espacio geográfico por una persona o grupo social, un grupo étnico, una compañía multinacional, un Estado o un bloque de estados" (Montañez 1997 citado por Montañez y Delgado 1998, pág. 124).

Así, la producción de formas espaciales y la construcción de territorios están ligadas íntimamente a las relaciones de poder en clave de relaciones sociales de producción, pues "las posibilidades de construcción de territorio, cambian a través de la historia, conforme han ido cambiando las formas y la complejidad de las relaciones y de los medios técnicos que facilitan la interacción social" (Montañez y Delgado 1998, pág. 126). La óptica marxista resulta pertinente ya que "las formas espaciales, al menos en nuestro planeta, son producidas, como todos los otros objetos, por la acción del hombre. Ellas expresarán e implementarán los intereses de la clase dominante de acuerdo con un modo de producción dado y un modo específico de desarrollo" (Castells 1986, pág. 4).

> La teoría marxiana nos enseña a relacionar, teóricamente, la acumulación y la transformación de las estructuras espaciales y en último término, por supuesto, nos proporciona la explicación teórica y material que nos permitirá entender las relaciones recíprocas entre la geografía y la historia. (Harvey 2007, pág. 267)

El proceso de acumulación de capital trae consigo una serie de necesidades que son requeridas para poder mantenerse a sí mismo, incluida una estructura espacial capaz de soportarlo. La postura marxiana plantea entender la acumulación de capital como uno de los elementos centrales del análisis del modo de producción capitalista, pues ésta "es el motor que mueve el crecimiento bajo el modo de producción capitalista" (Harvey 2007, pág. 256). El propio "Marx reconocía que la acumulación de capital se produce en un contexto geográfico y que a su vez produce tipos específicos de estructuras geográficas, [por lo cual] es posible relacionar, teóricamente, los procesos generales de crecimiento económico con la comprensión explícita de una estructura emergente de relaciones espaciales" (Harvey 2007, pág.255). Así, la "organización espacial y […] la expansión geográfica […] [son][1] producto necesario del proceso de acumulación" (Harvey 2007, pág. 260). Siguiendo con la idea planteada por Harvey, se determina con claridad la

> […] necesidad de establecer un tipo específico de relación entre los procesos de acumulación –el medio por el cual la clase capitalista se reproduce- y la creación de un entorno construido. Independiente de todo lo demás que pueda implicar, lo «urbano» supone la creación de dicho entorno construido como sistema de recursos para facilitar la producción, el intercambio y el consumo capitalistas. (2007, pág. 95).

[1] Corchetes fuera de texto.

Las relaciones de poder y la lucha de clases se muestran, en el marco del modo de producción capitalista, como los factores determinantes para expandir la apropiación territorial, bien sea para adaptar la lógica de acumulación o bien para resistirse a ésta. En ese orden de ideas, lo que existe es una profunda y marcada disputa por dominar espacios y generar nuevos territorios para conquistar objetivos trazados desde los distintos intereses que chocan en las sociedades A continuación se profundizará en la óptica de construcción territorial a partir de la acumulación de capital.

En el marco de las crisis y oscilaciones en las que se ve inmerso el proceso de acumulación, ha de plantearse que "todo lo que tiene que ocurrir para que el sistema capitalista se sostenga es que se creen las condiciones adecuadas para renovar la acumulación. […] Las crisis periódicas deben en general tener el efecto de ampliar la capacidad productiva y renovar las condiciones para una nueva acumulación" (Harvey 2007, pág. 259).

El capitalismo pretende "expandirse geográficamente hacia nuevas regiones, aumentar el comercio exterior, exportar el capital y en general expandirse hasta crear lo que Marx denominaba el mercado mundial. […] [Así, siempre que sea posible pero sobretodo necesario,][2] el capitalismo puede crear nuevo espacio para la acumulación" (Harvey 2007, pág. 260), aspecto que se replica en la configuración particular urbana, bien sea concentrando bienes y servicios para optimizar procesos productivos, o bien sea abarcando nuevos espacios que permitan generar ambientes propicios para ampliar la acumulación de capital, pues "tanto la expansión geográfica como la concentración geográfica se consideran producto de la misma lucha por crear nuevas oportunidades de acumular capital[, haciéndose necesaria][3] […] la creación […] de un paisaje geográfico para facilitar la acumulación mediante la producción y la circulación" (Harvey 2007, pág. 284 y 264).

Sin embargo, las contradicciones existentes al interior del modo de producción capitalista implican una serie de reconfiguraciones que tienen resorte en su expresión espacial. Por un lado, "el capitalismo sólo puede escapar de sus propias contradicciones expandiéndose. La expansión es simultáneamente intensificación (de los deseos y las

[2] Corchetes fuera de texto.
[3] Corchetes fuera de texto.

necesidades sociales, del total de la población, etcétera) y expansión geográfica. Para que el capitalismo sobreviva, debe existir o hay que crear un nuevo espacio para la acumulación" (Harvey 2007, pág. 275), y por otro lado, "la supervivencia del capitalismo se basa en que continúe la capacidad para acumular, por el medio más fácil. La senda de la acumulación capitalista avanzará hacia donde la resistencia sea más débil. La tarea de los análisis históricos y teórico es detectar estos puntos de menor resistencia, de menor debilidad" (Harvey 2007, pág. 282), incluida la resistencia al cambio, hablando de espacios que en el marco de la acumulación hayan quedado obsoletos. En síntesis, la superación espacial de las contradicciones del capitalismo se da mediante la expansión a nuevos espacios, o bien mediante la redefinición de espacios que en algún momento se habían construido como paisaje mismo de la acumulación capitalista:

> De esa forma el capital pasa a representarse en forma de paisaje físico creado a su propia imagen, creado como valores de uso para potenciar la acumulación progresiva del capital en una escala creciente. El paisaje geográfico que el capital fijo e inmóvil comprende es a un tiempo la gloria coronada del anterior desarrollo del capital y una prisión que inhibe un mayor progres de la acumulación, porque la misma construcción de este paisaje es antitética a la destrucción de los obstáculos espaciales y en último término incluso a la aniquilación del espacio mediante el tiempo. (Harvey 2007, pág. 265)

La construcción de territorios para la acumulación tendría, por lo tanto, dos modalidades. Por un lado, la aglomeración urbana, la cual puede leerse como la apropiación de espacios no ligados de manera sustancial en los ciclos productivos, para propiciar justamente lógicas que permitan ampliar la acumulación de capital. Por otro lado, la reurbanización o renovación urbana, la cual haría las veces de instrumento recuperador de espacios que previamente servían a la lógica de acumulación pero que han quedado obsoletos. Así,

> […] el desarrollo capitalista tiene que negociar una senda estrechísima entre conservar el valor de anteriores inversiones de capital en el entorno construido y destruir estas inversiones para abrir un nuevo espacio por la acumulación. […] El capitalismo construye un paisaje físico adecuado para su propia condición en un momento determinado del tiempo, solo para tener que destruirlo, normalmente en el transcurso de una crisis, en un momento posterior del mismo. Las crisis temporales de la inversión en capital fijo, a menudo expresadas como ondas largas en el desarrollo económico se expresan por consiguiente, en general, como remodelaciones periódicas del entorno geográfico para adaptarlo a las necesidades de la nueva acumulación. (Harvey 2007, pág. 266)

Los territorios construidos desde la lógica de la acumulación desarrollan dos tipos de espacio: los espacios de producción y los de consumo. Los espacios de producción son aquellos destinados a la producción de bienes y servicios, incluyendo aquellos que se utilizan para el relacionamiento con fines productivos, entre los cuales pueden encontrarse espacios industriales, empresariales y de servicios, estos últimos atendiendo a producción de servicios especialmente relacionados directamente con la configuración de ambientes propicios para hacer negocios, tales como hoteles, restaurantes, etc. Sobre los espacios de consumo, Castells plantea que es donde se realiza el "proceso espacial de reproducción de la fuerza de trabajo, la cual se realiza en dos niveles, los espacios verdes y aparato socio-cultural a nivel colectivo y la vivienda a nivel individual, a cuya problemática dedica el autor una atención especial" (Castells 1976, pág. 159), a partir de lo cual entraría a determinarse tanto la ubicación como la función de los espacios verdes, de equipamientos y de la vivienda. Así:

> El concepto de producción es igualado a «la expresión espacial de los medios de producción» (ejemplificados en la industria y en las oficinas); el consumo es considerado «la expresión espacial de los medios de producción» (ejemplificado en las viviendas y los servicios públicos); el intercambio se deriva «de la espacialización de las transferencias entre producción y consumo» (el tráfico y el comercio); y la administración es la «articulación del sistema político-institucional con el espacio» (la administración municipal y la planificación urbana. (Castells 1976, pág. 161)

Sin embargo, es el mismo Castells quien plantearía el principal contraargumento para la producción social del territorio en nuestros tiempos, construyendo la paradoja de un mundo urbano sin ciudades, al decir que:

> […] con la llegada de la era de la información, las ciudades como sistemas sociales específicos parecen enfrentarse al reto de los subsiguientes procesos de globalización e informatización. Surgen nuevas tecnologías de la comunicación que reemplazan la necesidad funcional de proximidad espacial como base de la eficacia económica y la interacción personal, (Susser 2001, pág. 461)

con lo cual quedan obsoletas las ciudades en el corto o mediano plazo, a medida que se dé el avance tecnológico. No obstante, el proceso histórico de formación de ciudades, egro de la producción social del territorio, no se basa exclusivamente en el acto de comunicar sino en el de producir y acumular, los cuales requieren, al menos, un emplazamiento de los medios de producción y lugares de aglomeración para las masas trabajadoras y desempleadas.

1.4. Renta del suelo

El proceso de acumulación de capital se espacializa a través de la captación de rentas, en particular la consolidación de espacios monopólicos. Así, el medio urbano trae consigo una serie de expropiaciones al trabajo colectivo, que según Harvey se producen vía rentas del suelo. (2012, P. 122)

> La renta del suelo urbano […] constituye la objetivación en términos económicos y de precio, y la asignación a cada específico "lugar", del valor que los actores económicos atribuyen explícita o implícitamente a cada "localización" territorial en sus procesos de definición de las elecciones localizativas, productivas y residenciales. En la mayor parte de los casos, la valoración es explícita y se manifiesta en una disponibilidad a pagar (y a recibir, para el propietario) un determinado precio máximo (mínimo) y, por tanto, un precio de mercado por el uso de cada porción de suelo urbano. En otros casos, la valoración emerge sólo implícitamente de las decisiones de localización y de movilidad y, por tanto, asume la forma de un "precio sombra", expresión, de todas formas (y, tal vez, todavía más útil, en ausencia de un precio de mercado), del valor económico de un recurso escaso como es el suelo urbano y de cada una de sus específicas porciones (Camagni 2005, P. 164)

Así, Harvey sostiene que "toda renta se basa en el monopolio de algún bien por determinados propietarios privados. La renta de monopolio surge porque ciertos agentes sociales pueden obtener una mayor corriente de ingresos durante un tiempo dilatado en virtud de su control exclusivo sobre algún artículo directa o indirectamente comercializable que es en ciertos casos cruciales único e irreproducible" (2012, P. 139). Sin embargo, es preciso entender que existe un rol central de la localización –dadas las ventajas de aglomeración, accesibilidad e interacción con otras actividades (Camagni 2005, P. 153) y las posibilidades de ampliación de la acumulación, siendo los "motores del crecimiento urbano: la orquestación de procesos dinámicos de inversión y la asignación de inversiones públicas clave en el lugar y el momento adecuado para promover su éxito en la competencia interurbana e interregional" (Harvey 2012, P. 154). Así, "su objetivo es crear suficiente sinergia en el proceso de urbanización para que se creen rentas de monopolio y para que estas sean aprovechadas por los intereses privados y los poderes estatales" (Harvey 2012, P. 155).

Siguiendo con la línea metodológica establecida al principio, a continuación se conceptualizará el ordenamiento territorial, para rastrear las diversas discusiones al

respecto, determinar el rol del Estado, y luego analizar cuáles son sus dimensiones y establecer la forma en la que se determina.

2. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.1. ¿Qué es el ordenamiento territorial?

La organización espacial del territorio hace referencia a una serie de intereses puntuales, disputados en el marco de las relaciones de poder y agenciados por intermedio del Estado. Así, el ordenamiento territorial es una expresión de la lucha de clases, y que responde a los intereses de la clase que tenga control sobre las instituciones Estatales.

En términos generales, entre las distintas corrientes, se ha consensuado que el ordenamiento territorial es una "política de Estado y proceso de planificación territorial integral y concertada, con la que se pretende configurar, en el largo plazo, una organización espacial del territorio, acorde con los objetivos del desarrollo económico, social, cultural y la política ambiental" (Massiris 1990 citado por Departamento Nacional de Planeación, pág. 1). A saber, siguiendo a Soja, "la planificación urbana, incluso en sus formas más progresistas, era considerada fundamentalmente como una tarea, a menudo de forma no intencionada, cuyo fin era servir a las necesidades básicas del capital y del Estado capitalista" (2008, pág. 153).

Empero, es preciso exponer el rol central que juega el Estado como agente ordenador del territorio, dado que dicho ordenamiento territorial se vería canalizado por sus instituciones, sin dejar de lado la influencia del mercado y la codificación en clave de lucha de clases de dicho proceso. Podría formularse como punto de partida la postura de Pacheco y Vega, en tanto arroja elementos orientadores para el análisis, al afirmar que

> […] los actores sociales son entendidos en términos de fuerzas sociales (comunidad), económicas (producción), políticas y gubernativas (poder), que pueden verse afectadas por las decisiones del plan, así como grupos cuya experiencia y conocimientos (saber) son esenciales para llegar a la solución efectiva. Dichos actores se expresan en el proceso participante a partir de representantes que expondrán y defenderán los intereses de su grupo o fuerza, con conciencia colectiva y sin detrimento del consenso. La diversidad de actores sociales, esto es, de intereses que se involucran en el proceso, garantiza una visión integral y multilateral de los temas por consensuar. (Citado por Massiris 2005, pág. 25)

A partir de lo anterior, Pacheco y Vega se concebirán al Estado como el actor principal que ha de conducir el ordenamiento territorial, estando éste conformado por la sociedad en su conjunto, representada en los gobiernos de turno. Idea anterior que se ve

reforzada por Lira, cuando afirma que "la participación del Estado es primordial, pues es el encargado directo de realizar los planes, según la ideología de gobierno. Por lo tanto, es el encargado además de la implementación de los planes y su futuro seguimiento" (2009, pág. 127).

Ahora bien, el suelo, bajo el modo de producción capitalista -a pesar de que sea el Estado la institución formulada como encargada de elaborar planes y marcos de gestión-, se ha convertido en un factor transable de fundamental conjugación con el resto de la dinámica productiva, convirtiéndolo en un elemento de disputa y sujetando sus usos y vocaciones a la lógica de mercado. Hay que señalar, sin embargo, que hay quienes "plantean que la planificación urbana ya no existe, que lo que realmente ordena la ciudad no son más que las estrategias del mercado y que el caos urbano observado no es más que parte de un gran orden establecido por las dinámicas de mercado" (Pradilla 2005, citado por Lira 2009, pág. 131).

Como se señaló anteriormente, el proceso acumulativo del capital tiene una específica ubicación espacial, viéndose afectado por variables tales como la distancia y el tiempo, influyendo directamente en los costos de transporte de las mercancías, y otorgando así un valor distinto a cada espacio dependiendo de su localización. "La renta del suelo constituye el componente que dirige al capital y al trabajo, modelando la división geográfica del trabajo y la organización espacial de la reproducción social" (Massiris 2005, pág. 35), de allí que los lotes con localización privilegiada tengan mayores precios, volviéndose éste uno de los factores ordenadores del territorio.

Sin embargo, resulta necesario utilizar los elementos que plantean Pacheco, Vega, Lira y Massiris, analizados desde la óptica marxista, replanteando la forma en la cual se estructura la mixtura inicialmente expuesta entre comunidad, producción, saber y poder. En el marco de la lucha de clases, el Estado, junto con sus gobiernos de turno, representan un interés de clase, jugando así un papel preponderante como agente detrás del poder y de la producción, si no es que también controla espacios privilegiados del saber y hasta de la comunidad.

Por lo tanto, es necesario resaltar que el Estado se encuentra instrumentalizado y entregado a la lógica mercantil bajo la racionalidad burguesa, y ha producido una serie de

desbalances en el deber ser del proceso ordenador del territorio, en tanto se ha relegado a un papel facilitador, dejando que sean los intereses de la clase dominante los que produzcan territorios y determinen la ordenación.

2.2. Sobre el rol del Estado

El Estado, como ya se ha dicho, es un instrumento que retiene y expresa los intereses de la clase dominante, por medio del cual se canalizan las distintas expectativas que de ésta surjan, para formular políticas, planes y proyectos que den cuenta de su posición en la lucha de clases. Ya lo diría Lenin: "El Estado es una máquina para mantener la dominación de una clase sobre otra" (2001, párr. 17).

En primer lugar, se hace preciso apuntalar con contundencia la concepción marxista del Estado. Por un lado, Engels plantea que:

> El Estado no es de ningún modo un poder impuesto desde fuera a la sociedad; tampoco es la realidad de la idea moral, ni «la imagen y la realidad de la razón», como afirma Hegel. Es más bien un producto de la sociedad cuando llega a un grado de desarrollo determinado; es la confesión de que esa sociedad se ha enredado en una irremediable contradicción consigo misma y está dividida por antagonismos irreconciliables, que es impotente para conjurar. Pero a fin de que estos antagonismos, estas clases con intereses económicos en pugna no se devoren a sí mismas y no consuman a la sociedad en una lucha estéril, se hace necesario un poder situado aparentemente por encima de la sociedad y llamado a amortiguar el choque, a mantenerlo en los límites del «orden». Y ese poder, nacido de la sociedad, pero que se pone por encima de ella y se divorcia de ella más y más, es el Estado. (2005, pág. 215)

En otras palabras, el Estado resultaría producto propio de la lucha de clases, del desarrollo de la historia a través de los modos de producción. Tal como Lenin lo plantearía, "cuando surge y se afianza la división de la sociedad en clases, cuando surge la sociedad de clases, también surge y se afianza el Estado" (Lenin 2001, párr. 16).A fin de cuentas, a pesar del efecto amortiguador del Estado sobre la lucha de clases, ésta no desaparece. A saber:

> […] el Estado es un órgano de dominación de clase, un órgano de opresión de una clase por otra, es la creación del "orden" que legaliza y afianza esta opresión, amortiguando los choques entre las clases. En opinión de los políticos pequeñoburgueses, el orden es precisamente la conciliación de las clases y no la opresión de una clase por otra. Amortiguar los choques significa para ellos conciliar y no privar a las clases oprimidas de ciertos medios y procedimientos de lucha para el derrocamiento de los opresores. (Lenin 1973b, pág. 3)

Planteado lo anterior, ha de señalarse que no existe una única realidad a nivel global sobre la configuración del rol estatal. Cada formación estatal resulta hija de su propia época y de las contradicciones que allí acaecen. Así, se encontrarán diversas formas de gobierno y estructuración de las instituciones estatales, que responderán según los variados desarrollos particulares de los modos de producción. De acuerdo a lo señalado por Lenin, todas

> […] las formas de dominación del Estado pueden variar: el capital manifiesta su poder de un modo donde existe una forma y de otro donde existe otra forma, pero el poder está siempre, esencialmente, en manos del capital, ya sea que exista o no el voto restringido u otros derechos, ya sea que se trate de una república democrática o no; en realidad, cuanto más democrática es, más burda y cínica es la dominación del capitalismo. (2001, párr. 30)

En términos generales, siguiendo a Antonio Gramsci, el "Estado es todo el complejo de actividades prácticas y teóricas con las cuales la clase dirigente no sólo justifica y mantiene su dominio, sino también logra obtener el consenso activo de los gobernados" (Gramsci 1980, pág. 96), por medio del cual "se trata de reorganizar la estructura y las reales relaciones entre los hombres y el mundo económico o de la producción" (Gramsci 1980, pág. 159-160), permitiéndole así a la clase en el poder mantener la dominación y la hegemonía sobre las clases subyugadas. En ese orden de ideas, se encuentra todo un entramado institucional que le permite a la clase dirigente organizar el territorio (clasificando los usos del suelo e interviniendo con proyectos urbanos o acupuntura urbana), a partir de los intereses que ésta clase desarrolla en el marco de la acumulación de capital.

2.3. ¿Cuáles son las dimensiones y cómo se determina el ordenamiento territorial?

Existen dos dimensiones por medio de las cuales el Estado ordena el territorio, las cuales se complementan entre sí y consolidan una visión territorial a partir de los distintos mecanismos para materializarla. Por un lado, se encuentra el ordenamiento activo, entendido como la "intervención voluntaria y dinámica del Estado sobre el territorio, a partir de grandes obras de infraestructura y costosos proyectos de inversión, acompañados de incentivos fiscales y económicos, para inducir transformaciones espaciales en el orden

territorial existente" (Massiris 2010, 1. El concepto de ordenamiento territorial); y, por otro lado, está el ordenamiento pasivo, definido como

> El uso de zonificaciones o regionalizaciones como estrategia para inducir nuevos escenarios de uso del territorio. Las zonificaciones se basan en categorías espaciales para las cuales se establecen los usos permitidos, prohibidos o restringidos, acompañados de instrumentos coercitivos o estimulantes y normas que dan soporte legal a los planes y definen mecanismos para resolver los conflictos generados por la intervención. (Massiris 2010, 1. El concepto de ordenamiento territorial)

Existe una estrecha ligazón entre el espacio y la producción, la cual se da en términos de proximidad espacial y preferencias en torno a localizaciones privilegiadas, fundamentalmente por la posibilidad de reducir costos (especialmente de transporte) y acercarse a sus consumidores. Milton Santos afirma que "los modos de producción se convierten en concretos en una base territorial históricamente determinada, [así como][4] las formas espaciales constituyen un lenguaje de los modos de producción" (1977, citado por Massiris 2005, pág. 34), llevando a que el espacio sea un proceso social y político estrechamente ligado al desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones de producción en un momento dado. (Massiris 2005, pág. 34-35)

Al entender la territorialidad como un grado de control espacial por parte de diversos actores sociales, ésta termina configurando inevitablemente una serie de asimetrías sociales, cuya lógica espacial se manifiesta en las ubicaciones privilegiadas que benefician los intereses de los actores sociales dominantes. (Susser 2001, pág. 60) Dicha lógica espacial se refleja comúnmente en la política Estatal agenciada, logrando que se configuren espacios predilectos para la satisfacción de las necesidades de la clase dominante, incluido el proceso de acumulación de capital. Así, se logra que los sectores privilegiados construyan una suerte de

> […] sociedad propia y constituyan comunidades simbólicamente aisladas […] Los nodos del espacio de los flujos incluyen espacios residenciales y orientados al ocio que, junto con el emplazamiento de las sedes centrales y sus servicios auxiliares, tienden a agrupar las funciones dominantes en espacios cuidadosamente segregados, con fácil acceso a complejos cosmopolitas de las artes, la cultura y el entretenimiento. La segregación se logra tanto por la ubicación en lugares diferentes como por el control de seguridad de ciertos espacios abiertos sólo para la élite. (Blakely y Snyder 1997 citado por Castells 1999, pág. 450)

[4] Corchetes fuera de texto.

Siguiendo el orden lógico expuesto, el modo de producción capitalista -como resultado parcial de las disputas políticas y con una expresión espacial determinada- ceñido al proceso de acumulación, requiere la creación de un paisaje físico conducente a la organización de la producción para cumplir con sus necesidades y propósitos (Harvey 2007, pág. 265). Por ejemplo, con el crecimiento de las ciudades y ante la agudización de las contradicciones entre las clases sociales,

> […] la burguesía emprendió una retirada táctica hacia sitios específicos y protegidos de la ciudad. […] A veces, aparecían sectores "exclusivos" marcados por altas torres o imponentes edificaciones […] que, aislados de su entorno, advertían que no eran parte del contexto, que no se articulaba a lo que les rodeaba, solitarios, vertidos hacia lo alto para mostrar sus vínculos de poder. (Crawford y Flores 2010, pág. 233)

En concordancia con lo anterior, "la participación del Estado es primordial, pues es el encargado directo de realizar los planes, según la ideología de gobierno" (Lira 2009, pág. 127), y planteando el ordenamiento territorial en razón de unos intereses y unos valores particulares, (Méndez 1988 citado por Massiris 2005, pág. 36) especialmente de aquellas clases privilegiadas que detentan el poder político.

Algunos autores, como Emilo Pradilla (2010, pág. 528) han llegado a plantear que no existe cosa alguna que se acerque a la planificación urbana, sino que lo que ordena la ciudad –en el marco del modo de producción capitalista- son las estrategias del mercado, pues las ciudades modernas han sido construidas por la industria privada, (Castells 1976, pág. 160) haciendo que se den lógicas de fragmentación, recomposición y jerarquización del espacio (Massiris 2005, pág. 44) con beneficios que reflejarán exclusivos privilegios para la clase que ordena el territorio. Sin embargo, será necesario trascender esa estrecha percepción, y comprender el ordenamiento territorial no con miradas economicistas en torno a la dinámica de mercado, sino como una política enraizada en una completa dominación de clase, con todas las herramientas y tácticas que esto pueda acarrear.

3. ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PRODUCCIÓN SOCIAL DEL TERRITORIO EN EL PARQUE DE LA 93

Tal como se expresara en un inicio, el propósito central de esta monografía es ubicar la relación existente entre la producción social del territorio y el ordenamiento territorial. A continuación se determinarán rasgos generales del caso colombiano para así abrir paso al estudio del caso del Parque de la 93.

Enmarcada en la lucha de clases y la disputa social que se despliega bajo el modo de producción capitalista, la relación mencionada se encuentra en el rol de las instituciones del Estado, pues es justamente allí donde se establece –al menos en nuestro caso- la función de ordenamiento pasivo al determinar los usos del suelo y, en buena parte de los casos, de ordenamiento activo del territorio, formulando proyectos urbanos e intervenciones de acupuntura urbana. Vale aclarar que, sin desconocerlo nunca, aquí no se profundizará en el ordenamiento que surja por fuera del establecimiento, procurando dar respuesta únicamente a la lógica ordenadora de la clase o facción de clase que lo controla.

3.1. Relaciones sociales de producción y la acumulación de capital en Colombia

Para entender la concepción del Estado colombiano, queda claro que, en primer lugar, debe hacerse referencia a las tensiones insertas en el marco del modo de producción establecido para, en segundo lugar, determinar las disputas existentes y así establecer el vínculo que se generaría entre las clases sociales y la infraestructura estatal concebida para el manejo político-administrativo del país. Posteriormente se analizará al espectro municipal, para determinar la ligazón existente entre las clases sociales y la estructura de gobierno de la ciudad.

En la actualidad, Colombia presenta un modo de producción capitalista, con algunos elementos semi-feudales que perviven desde la época colonial. “El capitalismo histórico, aquel que se ha desarrollado de manera concreta en nuestro país, es un capitalismo capaz, a la par, de producir inmensas ganancias para el gran capital nacional y extranjero y pobreza y desigualdad en grandes dimensiones” (Sánchez 2010, pág. 29-30). La globalización

capitalista ha logrado cobijar buena parte de las economías del globo, configurando la división internacional del trabajo, estableciendo así una relación centro-periferia, donde, en términos generales, los países de la periferia producen y exportan la materia prima que será enviada a los países del centro, para posteriormente transformarla en productos vendidos tanto en el centro como en la periferia, ocasionando especial concentración de plusvalía (en el sentido marxiano del término) en el centro a costa del trabajo de la periferia –amparado, generalmente, por clases dominantes que auspician el despojo y la dominación internacional-. En congruencia con lo anterior, Martínez Casas esboza que:

> El concepto patrón de acumulación o patrón de reproducción permite comprender la fase histórica por la que ha atravesado la acumulación de capital en América Latina en los últimos veinte años, en consonancia con el desarrollo del capitalismo dependiente, el papel de la región en la división internacional y territorial del trabajo, los cambios en la espacialidad capitalista que se corresponden con el cambio en los ejes de la acumulación de capital, las transformaciones recientes en el mercado de trabajo y en la explotación de la fuerza de trabajo, así como el cambio en el papel del Estado. (2013, pág. 16)

La Constitución Política de 1991 consagra avances modernos en términos de democracia liberal burguesa, y genera un marco normativo que permite la entrada en pleno del neoliberalismo:

> Aunque se reconocían los avances de los diseños constitucionales en materia de derechos y en otros campos ya señalados, se era muy escéptico frente a ellos, teniendo en cuenta que en la Carta política se había producido un diseño del régimen económico y de hacienda pública que fortalecía las posibilidades de despliegue de la política neoliberal, en especial en relación con la planeación, el presupuesto y la focalización del gasto público, los servicios públicos, las privatizaciones, la banca central, entre otros, al tiempo que se reforzaba el régimen presidencial, se debilitaba el papel del poder legislativo y se incorporaba un concepto de participación subordinada sin capacidad decisoria. (Estrada 2013a, pág. 5)

Con un especial énfasis en el renglón primario de la economía, la economía Colombiana se caracteriza principalmente por su un modelo extractivista, introducido de forma contigua con la financiarización, cubriendo prácticas tanto legales como ilegales. Tal como lo formula Ricardo Sánchez:

> Otra de las manifestaciones más visibles del capitalismo histórico colombiano es un fenómeno dual. Por un lado, el papel de la economía extractiva, el capital financiero-especulador y el gran negocio de las telecomunicaciones. […] La neocolonización económica se realiza de manera concreta a través de los intereses comunes de estos sectores con los procesos de centralización y concentración internacional de capital. (2010, pág. 30)

Ahora bien, en el marco de la lucha de clases se encuentra, por un lado, la facción compuesta por el sector financiero y la gran burguesía industrial, especialmente ubicada en la capital. Por otro lado, la facción compuesta por terratenientes, mucho más ligada a la vida rural y agraria, así como a prácticas lumpen inscritas en formas de actuar propias de la economía gansteril (Estrada 213b, pág. 13) e ilegal: "su principal sustento material proviene del poder latifundista y ganadero, de los sectores más reaccionarios de los agronegocios, especialmente de los llamados industriales de la palma, de poderes nacionales, regionales y locales, corruptos, criminales y mafiosos, anclados en el conjunto de la sociedad y del Estado" (Estrada 2013b, pág. 17). Sin embargo, "las fronteras entre estas facciones tienden en todo caso a ser difusas y flexibles, dado que persisten identidades fundamentales respecto del proyecto de dominación de clase" (Estrada 2013b, pág. 12).

A contracara se encuentran los sectores populares, compuestos por las grandes masas de campesinos, de trabajadores urbanos cuyo trabajo es enajenado, de ciudadanos que por techo tienen los puentes por donde ruedan los automóviles, a quienes tradicionalmente se les ha aislado de la vida política, mientras se privilegia el timonel del Estado en manos de quienes han gobernado desde la primera independencia. Según Zizek, en la actualidad "el proletariado está dividido en tres, asumiendo posiciones encontradas entre sí: trabajadores intelectuales con prejuicios contra los trabajadores sindicalizados; trabajadores que demuestran odio hacia los intelectuales y los vagabundos; estos últimos antagónicos a la sociedad como tal"[5](Zizek 2009, pág. 147).

Existe, por tanto, una configuración territorial que responde a la realidad de la lucha de clases expuesta. Para el caso de Bogotá, se ha configurado, en la mentalidad de la ciudanía, una división entre el norte y el sur, respondiendo a "ricos" y "pobres", ergo a dominantes y dominados. Claramente la ciudad no está absolutamente dividida así: tomas o urbanizaciones ilegales por parte de sectores populares han germinado al norte de la ciudad, así como también se han establecido lugares de residencia privilegiada y de lujo al sur. Sin embargo, dicha idea abstracta construida en el imaginario ciudadano responde justamente a una lógica general de segregación socio-espacial, orquestada desde las instituciones Estatales. No es casual que hacia el sur de la ciudad se construyeran los barrios obreros

[5] Traducción libre del autor.

cerca de las zonas industriales contaminadas, y que la autoconstrucción de barrios populares se diera principalmente en zonas periféricas, configurando los actuales anillos de miseria; Tampoco resulta coincidencia que hacia el norte, a la altura de Teusaquillo, se diera lugar a la construcción de vivienda para la clase dirigente, cuyas fachadas y tipos arquitectónicos hacen alusión al estilo neoyorquino y londinense, constituyendo "una amalgama de estilos que se copiaban de Europa y Estados Unidos y se transformaban para satisfacer las necesidades y gustos de los ciudadanos colombianos, que se reflejaban en un eclecticismo que caracterizó la arquitectura colombiana por años" (Suárez 2009, P. 76).

3.2. Ordenamiento territorial en Colombia

En la Constitución Política de Colombia de 1991 se encuentra establecido, en el Artículo 311, que al Municipio, siendo "entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde […] ordenar el desarrollo de su territorio" (República de Colombia 1991, Capítulo 3), entre otras funciones. Por su parte, el numeral séptimo del Artículo 313, que hace parte de las competencias de los Concejos Municipales la de "reglamentar los usos del suelo" (República de Colombia 1991, Capítulo 3).

Siendo hijo del desarrollo jurídico español, el compendio normativo que regula el ordenamiento territorial en Colombia presenta algunos elementos que José Ezquiaga señala con absoluta contundencia. La clasificación del suelo se encuentra estrechamente ligada con la propiedad del mismo, pues "la definición del estatuto legal de la propiedad del suelo se sustenta sobre la operación de la "clasificación" del suelo, es decir, la división de la totalidad del término municipal en las categorías básicas de Suelo Urbano, Urbanizable (o Apto para Urbanizar en las Normas Subsidiarias) y No Urbanizable" (Ezquiaga 1996, pág. 74). A partir de la imperiosa necesidad del capitalismo por ordenar los espacios de la acumulación, se desarrollaron técnicas de planeamiento que en inicio "surgen de la necesidad de dar respuesta a dos problemas clave: la definición del marco de derechos de la propiedad y la ordenación global de la ciudad" (Ezquiaga 1996, pág. 75).

Sin embargo desde mediados del siglo XX se formularía una apuesta que calaría en un amplio sector del desarrollo urbano, hacia el cual permearía la necesidad de aumentar

las utilidades o beneficios en la medida en que se concedían las principales cargas hacia el presupuesto público, bajo la máxima de socializar los costos y privatizar las ganancias:

> El diseño y vigilancia de las calles como tarea pública se ve complementado por la construcción de las obras de infraestructura con cargo al presupuesto municipal. De esta forma el sistema de producción de la ciudad se configura como una tarea pública y un negocio privado dividido en dos secuencias: una primera de trazado de alineaciones y creación de infraestructura a cargo de los poderes públicos, tanto en su financiación como en su ejecución y una segunda de ejercicio de la edificación privada. (Ezquiaga 1996, pág. 77)

En síntesis, se puede encontrar que existe una relación palpable entre la producción social del territorio y el ordenamiento territorial, en la medida en que el último hace relación a actuaciones y acciones generadas principalmente desde el Estado que expresan un interés espacial por parte del capital en aras de producir territorios propicios para la acumulación de capital, correspondiéndole la atribución ordenadora -de manera central aunque no únicamente- a la administración municipal, que para el caso colombiano se encuentra amparado bajo la Constitución de 1991, permitiendo que se privilegien por esa vía los intereses espaciales de la clase dominante local y transnacional.

3.3. Parque de la 93

La recuperación del espacio público no es homogénea para la ciudadanía en su conjunto sino, claramente, para quienes disfrutan de sus beneficios tanto económicos como recreativos. En últimas, ¿quién recupera el Parque y con qué intereses? Schumpeter habla sobre la destrucción creativa como la "insaciable necesidad del capitalismo de crear nuevas oportunidades de plusvalía, y, aplicado al espacio, designa la incesante labor por la cual los lugares son simultáneamente destruidos y creados (devaluados y revalorizados) para conseguir beneficios" (Schumpeter 1962 citado por Jaume 2007, pág. 5), asunto que, como veremos, se replicará en el caso particular del Parque de la 93.

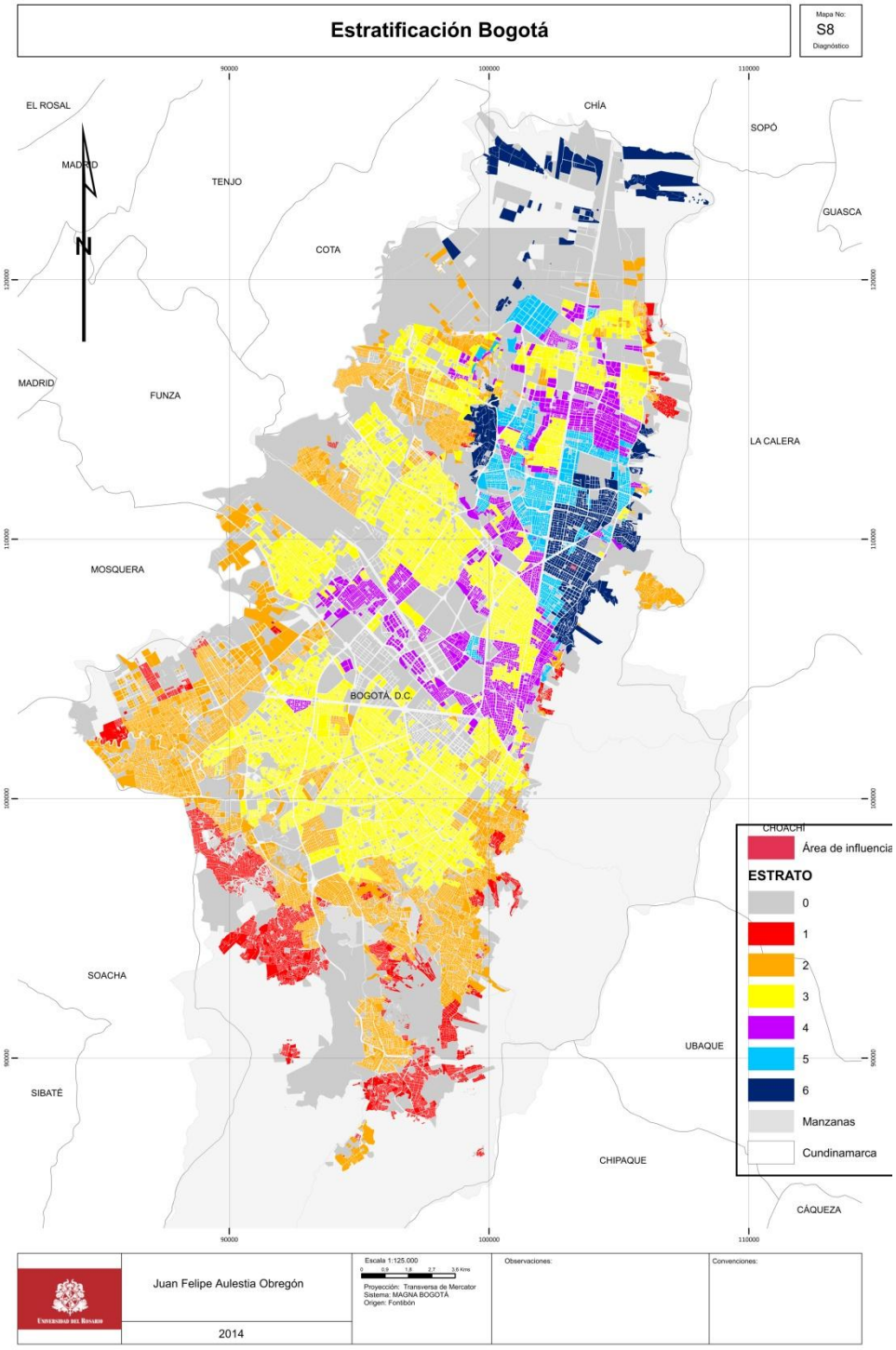
A continuación se expondrán las relaciones de poder en la transformación espacial del área de influencia del Parque de la 93 a partir de la captación de rentas, para lo cual será importante acotar algunos elementos de contexto general, su historia y proceso de transformación. Como punto de partida, y tal como se ha señalado, en el marco de la

división internacional del trabajo, Colombia hace parte de los países periféricos. Bogotá, capital de Colombia, ha sido el centro político y económico del país durante la mayoría de su historia, alojando buena parte de la clase dirigente nacional, así como una porción importante de la población nacional, lo cual incluye una potente fuerza de trabajo disponible y un considerable ejército industrial de reserva.

Bogotá se encuentra ubicada en la zona central de Colombia. Como caso atípico entre las capitales del mundo, ésta no constituye un hinterland posterior a un puerto marítimo, sino que está construida entre las montañas andinas. Así, sus principales conexiones –en términos de flujos comerciales- están ligadas especialmente al intercambio vía aérea, dados los altos costos de transporte terrestre que afronta el país en general.

Como ya se había dicho, el imaginario ciudadano sobre Bogotá fractura el norte y el sur. Si bien la estratificación no mide las condiciones de clase sino las condiciones urbanísticas que enmarcan un predio, es claro que existe algún tipo de correlación: En detalle se podrá apreciar, en el Plano 1, cómo existe esa profunda división en Bogotá, y cómo hay un sector minoritario de la población ubicado en los estratos 5 y 6.

Plano 1. Estratificación Bogotá.

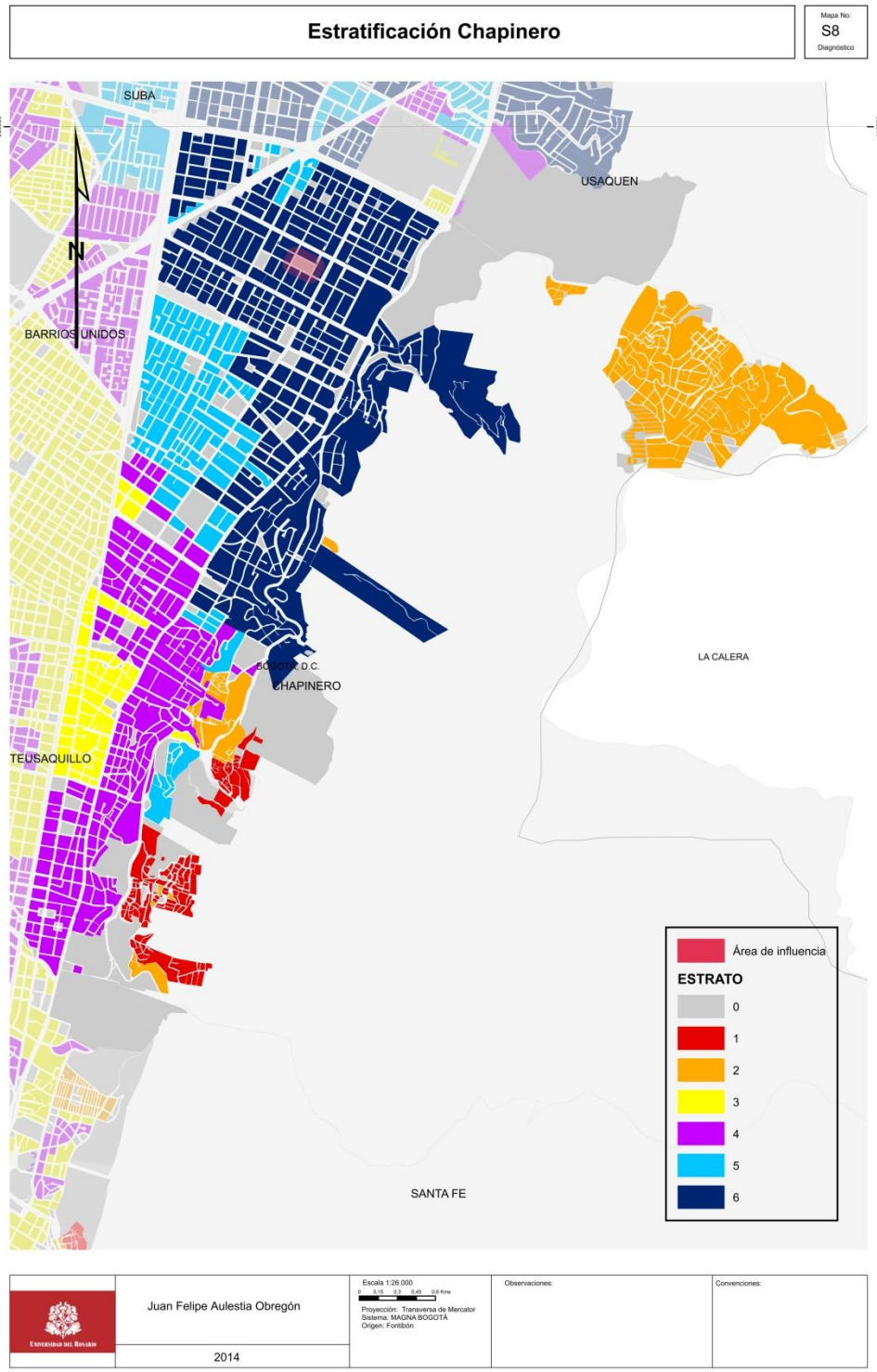


Fuente: Plano elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en (POT 2004, Artículo 156).

El plano anterior corrobora lo ya formulado, en la medida en que los estratos 5 y 6 se ubican especialmente hacia la zona nororiental de la ciudad, desde la Localidad de Chapinero, y con algunos predios aislados al norte en las localidades de Suba y Usaquén. Si bien al norte se encuentran predios estrato 1, la generalidad es que éstos se ubiquen en las zonas periféricas hacia el borde sur.

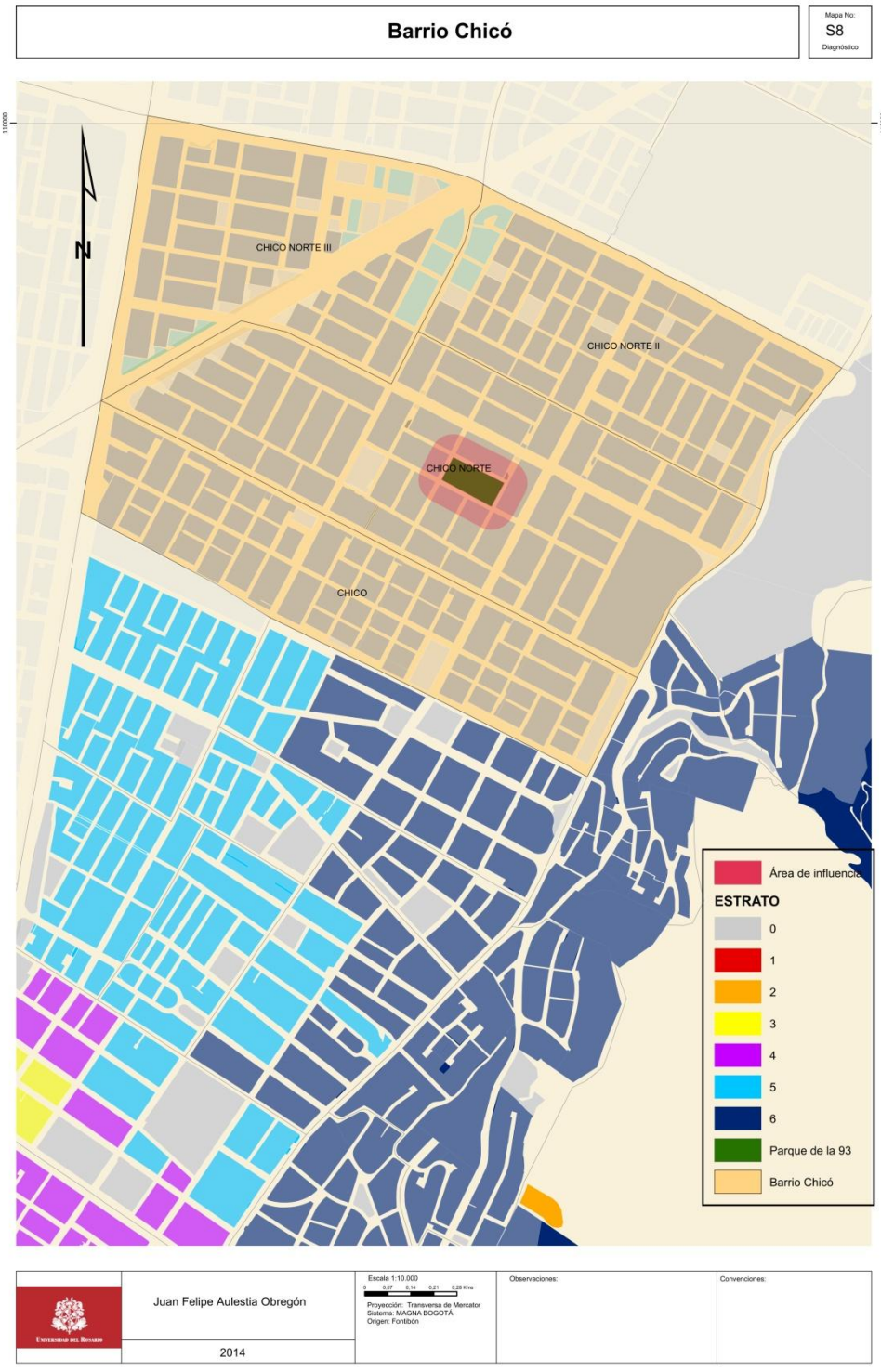
Ahora bien, y en aras de acercar el análisis de estratos sobre la zona del Parque de la 93, se hace necesario construir un plano que muestre en detalle la Localidad de Chapinero, la cual ha de contemplarse con el ambiente Distrital en su conjunto, pues no constituye una rueda suelta o una pecera en medio de la urbe. Por lo tanto, a continuación en el Plano 2 se muestra la estratificación de la Localidad de Chapinero y, de forma inmediata, se muestra el Plano 3 con la ubicación del Barrio en la Localidad, asunto a ser analizado para determinar el área de influencia directa del parque y para tener en cuenta las determinaciones finales encontradas con la investigación.

Plano 2. Estratificación Chapinero.



Fuente: Plano elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en (POT 2004, Artículo 156).

Plano 3. Barrio Chicó.



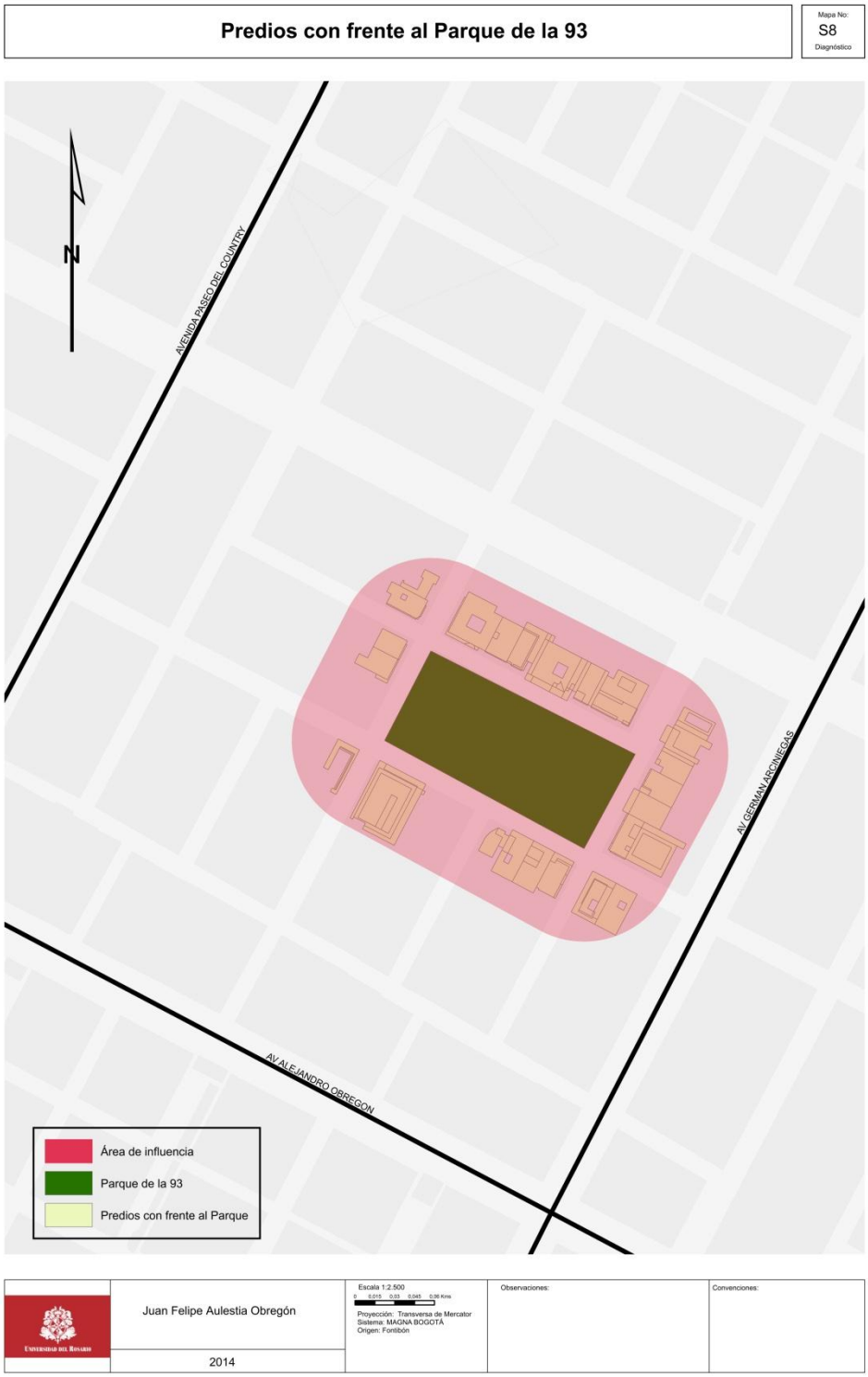
Fuente: Plano elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en (POT 2004, Artículo 156).

Así, la configuración espacial del norte en el que se enmarca el Parque de la 93 resulta exclusiva. Ese norte sectores prestigiosos, de lujos exacerbados, de viviendas con incontables metros cuadrados construidos para escasas personas que duermen bajo sus techos, de centros comerciales y bulevares repletos de tiendas de otras latitudes, templos y resguardos del consumismo. El Parque de la 93 pareciera ser una de las más preciadas joyas de la corona de la clase dirigente que vive en Bogotá: En los últimos años se ha consolidado como un espacio público que integra los ambientes empresariales con los recreativos y permite aislar, en buena medida, las prácticas de quienes pueden vivirlo, pues en tiempos del neoliberalismo hasta el espacio público se ha cosificado y mercantilizado, haciéndolo privilegio de quienes puedan pagar la funcionalidad que se teje a su alrededor.

Ubicado en el barrio Chicó Norte, el Parque, tal como se encuentra referenciado en el Plano 4 se ubica entre las carreras 11A y 13 entre las calles 93A y 93B. Según la Directora Ejecutiva de la Asociación Amigos del Parque 93, su área de influencia va "desde la carrera 14 hasta la carrera 11, entre la 92 y la 94" (Gómez 2014, párr. 1). Sin embargo, y si bien en principio se había contemplado utilizar dicha área de estudio, para efectos de la presente investigación se tendrá como zona de influencia directa el área conformada por el conjunto de los predios cuyo frente da hacia el Parque de la 93, dadas unas condiciones particulares que la diferenciaron del resto del sector y que se expondrán más adelante. El Plano 4 se muestra el conjunto de las construcciones que enmarcan el área de influencia directa.

En la actualidad, el Parque cuenta con unas cualidades paisajísticas que lo resaltan entre la selva de edificios que se han construido en la zona, incluyendo árboles como Robles, Eugenias y Urapanes. En su interior se desarrolla todo tipo de eventos artísticos y culturales, educativos y recreacionales que sirven de perfecto complemento para su área de influencia, la cual está constituida principalmente por oficinas, restaurantes, discotecas y hoteles de alta gama.

Plano 4. Predios con frente al Parque de la 93.



Fuente: Plano elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en (POT 2004, Artículo 156).

3.4. Historia y origen del Parque de la 93

Hacia la época colonial, la zona norte de Santafé estuvo plagada de haciendas, algunas de las cuales sobreviven en la actualidad. La clase terrateniente tuvo, durante mucho tiempo, la propiedad de buena parte del suelo de la ciudad. No es gratuito que, por ejemplo, la calle 116 lleve el nombre del renombrado terrateniente Pepe Sierra, y ésta finalice al oriente en la entrada de lo que en alguna vez fue su hacienda.

> […] desde el siglo XVIII, El Chicó es sinónimo de exclusividad y de tradición en Bogotá. En esa época era una bella hacienda que miraba de manera coqueta a la naciente capital. Con el paso del tiempo invitó a la urbe a relacionarse con ella de una manera especial. Así llegó a los años sesenta, que la llenaron de recuerdos y nostalgia y que fueron como un impulso para que mirara el futuro de una manera halagadora. (El Tiempo 1996)

La Hacienda de El Chicó limitaba en lo que hoy es la calle 100, la Autopista Norte, la calle 88, y el filo de los cerros orientales. (Suárez 2009, P. 29) "Para 1932 la Avenida Caracas ya había sido inaugurada y daba paso, como eje fundamental en el crecimiento norte-sur de la ciudad y como jalonador de la formación de barrios de importante tradición en Bogotá (Suárez 2009, P. 73). Posteriormente, "en 1943, por donación de Mercedes Sierra de Pérez, la Arquidiócesis de Bogotá recibe parte de los terrenos de la parte oriental de la Hacienda de El Chicó con el fin de construir la nueva sede del Seminario Mayor (Suárez 2009, P. 74).

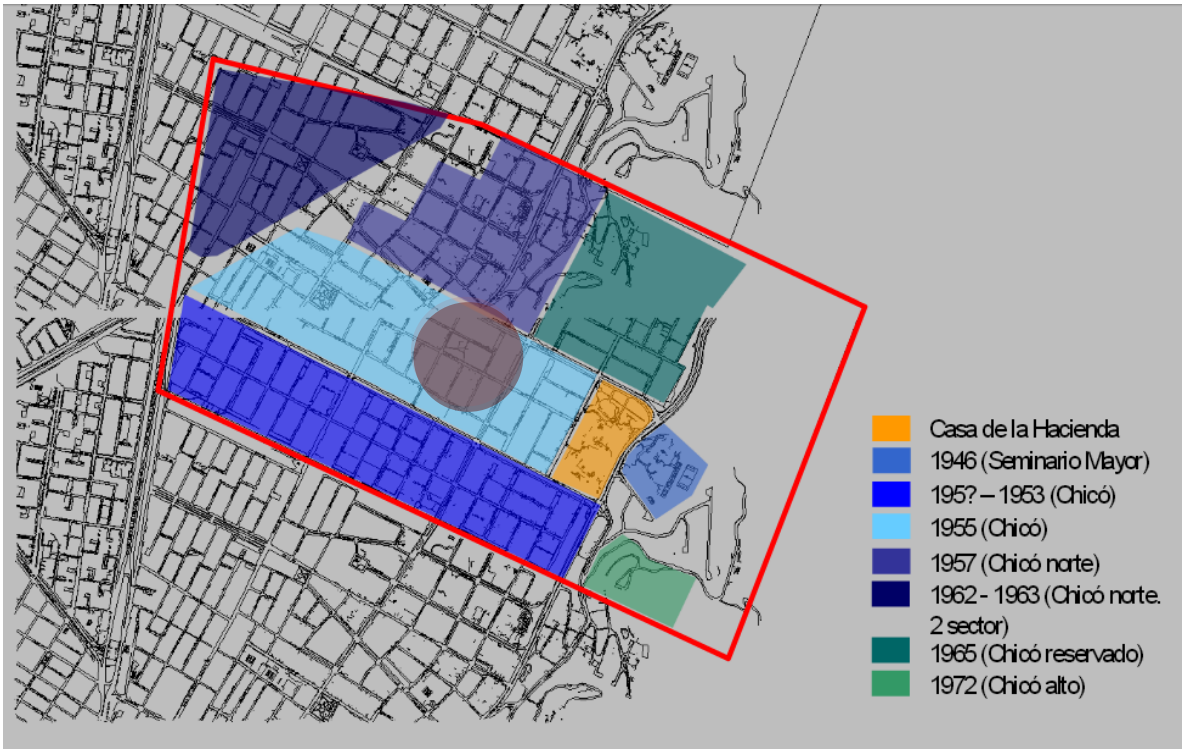
> El proceso de urbanización de los terrenos de la Hacienda El Chicó, por parte de la empresa urbanizadora Ospinas y Cía. Ltda., constituyó, junto con otras urbanizaciones que se realizaron paralelamente en otras zonas de la ciudad, la "industrialización" del proceso de urbanización de Bogotá. […] En el diseño de esta urbanización, que para su época se consideraba una zona apartada del casco urbano consolidado, se propusieron elementos que la hacían innovadora y a la vez autónoma dentro de este proceso de urbanización, que a su vez promovía una descentralización de servicios dentro del panorama urbanístico de Bogotá. […] Todo el desarrollo propuesto por la empresa urbanizadora permitió que se consolidara un sector urbanizado con características especiales de diseño, enfocándolo a una población que se consolidaba a medida que el país crecía económicamente. (Suárez 2009, P. 127)

A continuación se expone el recorrido histórico de la urbanización que se produjo en la Hacienda El Chicó, georeferenciandolo en el Plano 5; mientras que en el Plano 6 se expone en detalle el desarrollo inicial de la urbanización del barrio Chicó Norte.

> Los terrenos de la Hacienda entraron en la mira de la constructora por ser una vasta porción de tierra al norte de la ciudad, zona de la ciudad que había sido establecida para

desarrollarse como zona específica para el uso residencial. Con ojo visionario las directivas de la urbanizadora [Ospinas y Cía. S.A.,]6 le apostaron a desarrollar este proyecto de expansión de la ciudad, dado que en forma de pequeños barrios, el norte se estaba poblando, era la oportunidad para consolidar el crecimiento de la ciudad en esa dirección. La urbanización de la Hacienda, se convirtió en el pivote entre la Bogotá de principios de siglo y la nueva de los años cuarenta hacia adelante. [...] En noviembre de 1957 se inició la urbanización de El Chicó Norte. Después vinieron las urbanizaciones de El Chicó Norte, sector II en el que se incluía un centro comercial, obra realizada en diciembre de 1962; El Chicó Norte, segundo sector, I etapa, en mayo de 1963; el Chicó Norte, II sector, II etapa, también en mayo de 1963; El Chicó Norte, segundo sector, III etapa, en agosto de 1963; El Chicó Norte, segundo sector IV etapa, en agosto de 1963; […] En quince años, Ospinas urbanizó y vendió la zona más extensa jamás construida en Bogotá, una de las urbanizaciones mejor concebidas, de acuerdo con las reglas más estrictas del urbanismo moderno, que contemplaban hasta el menor detalle destinado a la comodidad de los habitantes de la urbanización (Suárez 2009, P. 81-82).

Plano 5. Etapas de urbanización de la Hacienda El Chicó



Fuente: Suárez 2009, P. 83. Etapas de urbanización de la Hacienda El Chicó, con base en la descripción dada en el libro de Ospinas y Cía.: Crónica de una empresa 1932 –1995. Área de influencia incluida por el autor.

[6] Corchetes fuera de texto.

Plano 6. Plano de Desarrollo Inicial de la urbanización Chicó Norte

Fuente: Suárez 2009, P. 97. Plano de Desarrollo Inicial de la urbanización Chico Norte, donde se indican los periodos en que se desarrollan proyectos arquitectónicos. Plano realizado por el autor con base en las cédulas catastrales consultadas en el Archivo de Bogotá. 2008. Área de influencia incluida por el autor.

Así fue como, grosso modo, se dio la transformación del sector, pasando de ser una gran hacienda a transformarse en una zona eminentemente residencial que permitiría construir nuevos espacios hacia el norte de la ciudad para la élite, momento en el cual se consolidan lotes de gran tamaño y espacios públicos generosos, configurando el área de estudio a partir del Parque. “La aparición de esta urbanización dentro del contexto urbano de Bogotá, fue un elemento generador de nuevas posibilidades dentro de la parte norte de la ciudad, dado que impulsó el desarrollo urbanizador hacia ese punto, desde la óptica de las

grandes escalas masificadoras y absorbentes de terrenos dedicados a actividades agropecuarias solo hasta el momento en que la actividad inmobiliaria fue más rentable que los cultivos o el ganado" (Suárez 2009, P. 128).

Para 1980 se construiría el Centro 93, un centro comercial que daría fuerza a la consolidación del eje de la carrera 15 hacia el norte, impulsando el desarrollo de la ciudad y así la captación de rentas. A propósito, Müller lo resalta como un factor central en aras de consolidar el crecimiento urbano hacia el norte, impulsando la construcción en altura. Así, afirma que:

> Sobre todo a principios de los años 80 nació una multitud de pequeños y medianos centros comerciales y empresariales sobre la carrera 15. El más grande de éstos es el "Centro 93" (inaugurado en 1980) con 61 locales comerciales y un complejo empresarial. La construcción de estos centros llevó a una verticalización de los edificios y apoyó la consolidación de "Unicentro" (Müller Cap. 6, 2004).

Posteriormente, a inicios de la década del 90, el sector se fue consolidando como una zona residencial de élite, aunque de igual forma se empieza a gestar una serie de usos comerciales no reglados en las viviendas, configurando así un primer momento de acumulación de rentas. Paralelamente, se empieza a evidenciar una serie de problemas que afectarían la normalidad del Parque y servirían, en cierta medida, como catalizadores no sólo de un descontento sino especialmente de una posibilidad de recuperación y renovación del sector. Así, se da inicio a un proceso de recuperación del Parque, cuyo fin inicial era sacar los escombros, evitar el parqueo de vehículos de tracción animal, el tránsito de habitantes de calle con sus vicios, y posteriormente consolidar un espacio público que respondiera a las necesidades que ellos tenían.

El 15 de Abril de 1993 sería recordado como el día en el cual explotó un carro bomba ubicado en el centro comercial ya mencionado, ubicado a la altura de la calle 93 con carrera 15, dejando 11 muertos y siendo atribuido al entonces capo de la mafia –y digno representante de la facción lumpen de la burguesía emergente- Pablo Escobar Gaviria (El Espectador, 1993), reflejando así fuertes tensiones entre sectores del gran capital al convertirse en un objetivo militar de los ataques terroristas.

> El parque se recupera en el año de 1994 […].el parque era una cancha de basquetbol que se había hundido, tenía un deprimido, un potrero, un pastal en donde los caballos y los zorreros botaban sus desechos y se volvía peligroso porque consumían droga y era un desorden total.

> Y ahí los vecinos del sector -que en esa época, en el 93- 94, eran casas todavía- lo empiezan a recuperar, a podar ese pastal, sembrar árboles y tal. (Gómez 2014, párr. 2)

A partir de allí se daría un proceso de aprovechamiento de la norma expedida (tal como se verá posteriormente), para iniciar justamente la reconfiguración legal de los usos y las densidades en el sector, entendiendo que los primeros ya habían empezado a cambiar. A continuación se presenta una aerofotografía panorámica del archivo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que permite, de manera paralela a la norma (aunque siendo mucho más veraz que ésta), evidenciar la edificabilidad estipulada y el uso principalmente residencial del barrio Chicó Norte así como de los predios con frente al Parque. Para contemplar más detalladamente la altura de los predios con frente al Parque, es preciso que se compare ésta con la de aquellas construcciones que se encuentran al borde norte de la Calle 92 (eje vial arborizado que atraviesa horizontalmente la fotografía en su parte baja), así como la altura de los árboles del sector, pues su altura oscila entre los 5 y 7 metros y algunos de éstos logran cubrir parte del techo de predios[7], con lo cual se demuestra una edificación de no más de dos pisos.

[7] Regularmente cada piso construido tiene entre dos metros y medio y tres metros de alto.

Fotografía 1. Aerofotografía Parque de la 93 (1991)

Fuente: (IGAC. 1991). Área de influencia incluida por el autor.

Sin embargo, el Parque de la 93 y el barrio del Chicó no resultan siendo una simple coincidencia espacial, sino por el contrario, el resultado del proceso de crecimiento del centro expandido de Bogotá. Tal como lo señalará Ramirez,

> luego del proceso de evacuación de la oferta y demanda inmobiliaria ocurrido a finales de los años 80 en el centro tradicional, generado, entre otras causas, por la desorganización del transporte y del comercio callejero que amenazaba a los barrios residenciales e institucionales de prestigio, se inicia una fuerte tendencia hacia la terciarización de las actividades económicas sobre un área de ensanche que se extiende hacia el norte de la Calle 26 –centro expandido-, en donde se comienzan a presenciar elevados ritmos de crecimiento demográfico y de desarrollo inmobiliario (2011, p. 2).

En principio, "la construcción de las primeras vías modernas y la urbanización de Chapinero, dio como resultado la aparición de un centro ampliado, que polarizaba las actividades más importantes de la ciudad" (Ramírez 2011, p. 7). En la actualidad, "las

centralidades que mayor dinamismo tienen son las localizadas sobre el eje central norte-sur, en el denominado centro expandido de la ciudad (Centro Histórico-Centro Internacional, Chapinero, Calle 72-Calle 100, Santa Bárbara-Usaquén)" (Documento Técnico de Soporte 2011, P. 29). Así, "un conjunto continuo de centralidades de escala urbana y zonal conforman el centro urbano expandido sobre el eje centro norte, que corresponde al principal centro de empleo y concentración de la actividad económica de la ciudad y a nivel regional" (DTS 2011, P. 424).

La expansión geográfica del proceso de acumulación de capital termina teniendo algunos ejes centrales, en particular la carrera 15. En ese sentido, el desarrollo espacial que corresponde al zona de influencia del Parque de la 93, siendo parte de la conexión entre las carreras 11 y 15, termina siendo resultado de las ondas de impacto producto del desarrollo que la ciudad tuvo en el marco del paulatino crecimiento del centro ampliado. Sin que sea parte integral del presente trabajo, es preciso mencionar que de alguna forma el incipiente proceso de acumulación de capital requirió la adecuación de unas nuevas zonas que propiciaran su dinámica, motivo por el cual la ciudad fue adquiriendo la dinámica de crecimiento expuesta, abarcando, en últimas, la zona que aquí se particulariza.

3.5. Actores involucrados

El deterioro del espacio público sirvió como excusa para transformar las condiciones no sólo del Parque sino del sector en general. El parque

> […] antes solucionaba una demanda netamente residencial. El parque era lugar de recreación no solo para niños sino también para los habitantes del sector que tenían en él un sitio apacible y seguro. Sin embargo, el sector fue creciendo y el comercio se fue apoderando de la zona. Entonces comenzó el deterioro del parque. Los juegos infantiles se desvencijaron, la cancha de baloncesto que había construido la comunidad se la comió el pasto y se fue convirtiendo en botadero de basura. (El Tiempo 1994a)

A partir de esa problemática surge la iniciativa, por parte de propietarios de predios y algunos negocios ubicados en la zona, de recuperar el espacio público comprendido en el sector. "Alvaro José Garcés, del almacén de muebles Exporenso Studio, vio a un jardinero podando el pasto frente al restaurante Hatsuhana. Garcés pensó que ese esfuerzo aislado no

era suficiente, por lo que habló con Luis Kopec del restaurante Mama´s, y los dos se dieron a la tarea de reunir fondos entre los vecinos para mejorar el parque" (El Tiempo 1994b).

Luego se incorpora la Fundación Compartir, en cabeza del reconocido Pedro Gómez, parte del sector de la construcción con reconocidas intervenciones como es el caso de Unicentro al norte de Bogotá. "Luis Kopec y la Fundación Compartir se dieron a la tarea de recuperar este parque. Pero esto no consistiría solo en podar el pasto, recortar los árboles y asear el sitio. El proyecto fue pensado en grande y la idea fue que el parque del Chicó se convirtiera en el modelo para los demás parques de la ciudad" (El Tiempo 1994a).

3.6. Producción social del territorio

La iniciativa, tal como se evidenció, venía en parte de los empresarios del sector que, ante el deterioro del espacio público, presentaban condiciones de inseguridad que impedían la formación de potentes procesos de acumulación de capital, además de una normativa que contradecía los incipientes cambios en el uso del suelo. De igual forma, surgía una valiosa oportunidad para mejorar el sector y potenciar la renovación de predios para aumentar la acumulación.

En la proyección que se tenía sobre la transformación del sector, se evidencia que el Parque se pretendía consolidar especialmente como un espacio de producción, ubicando edificios de oficinas en lo que antes eran residencias tipo casa, y consolidando una estructura de servicios complementarios como restaurantes y hoteles de lujo, para garantizar la consolidación de un espacio propicio para hacer negocios, convirtiendo al Parque de la 93 "en un gran escenario para la cultura, la moda y los eventos sociales bogotanos" (El Tiempo 1997a). El diario El Tiempo lo señalaría con absoluta contundencia, nombrándolo como el "corazón de Bogotá":

> En permanente desarrollo El Chicó de este final de siglo, está conformado por mansiones, apartamentos exclusivos, centros comerciales, empresas, restaurantes y almacenes de prestigio, que son el génesis de un lugar agradable y amable para vivir, trabajar, ir de compras, comer y... rumbear. […] La zona es un complejo financiero, comercial y hotelero de la ciudad. Constantemente surgen nuevos proyectos que la hacen más atractiva , dijo María Eugenia Sánchez de Luna, directora de la Cámara de Comercio del Norte. Este aspecto contribuye al crecimiento económico, comercial y, a su vez, este comportamiento genera empleos y a creado toda una infraestructura de servicios. (El Tiempo 1996)

Así, "el éxito del parque de la 93, que por sí solo transformó este sector de la ciudad, ha despertado una oleada de interés por las posibilidades de esta modalidad de renovación urbana" (El Tiempo 1997b), dando nuevos aires al proceso de acumulación de capital, y llegando a materializarse, principalmente, a través de los instrumentos de ordenamiento territorial que disponía la ciudad y se explicarán a continuación.

3.7. Ordenamiento territorial y rol del Estado

La recuperación del Parque representa, en sí misma, un proceso de ordenamiento territorial activo, agenciado desde los privados y la administración Distrital. Sin embargo, el principal componente de ordenamiento se estableció a partir de la definición de los usos del suelo, factor que abriría legalmente las puertas para la implantación del modelo contemplado por los inversionistas del sector.

En primer lugar, debe resaltarse que existe "documentación que normatiza la creación del Chicó Norte, con el Decreto número 663 de 1959" (Suárez 2009, P. 81). La producción social del territorio ocurre primero, la norma regula posteriormente los elementos allí establecidos y se acomoda a los intereses de los actores, en especial de la urbanizadora, permitiendo un desarrollo mucho mayor, amparado en ésta nueva etapa bajo reglamentaciones oficiales. Al respecto, es preciso señalar que los usos establecidos a partir del decreto 663 de 1959 planteaban la construcción de un espacio con equipamientos privados, elemento que resulta siendo señal de calidad urbana privada, de la siguiente forma:

> El decreto 663 de 1959, en el artículo tercero que habla de los usos, estipula para la urbanización los usos específicos principales, los siguientes: "Viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares pareadas, vivienda familiar en edificación continua, siempre y cuando las paredes o muros divisorios se construyan con materiales incombustibles, colegio infantil sin internado, parques públicos, subestaciones de servicios tales como energía eléctrica, Acueducto, Teléfonos, Policía y bomberos." De igual manera se podían anexar a las residencias construidas oficinas o estudio, huertos invernaderos y dependencias agrícolas. Como "Usos especiales con licencia" se podían desarrollar colegios de secundaria y universidades; clubes privados con espacios destinados a actividades deportivas al aire libre; y centros comunales que atendieran las necesidades diarias de consumo de los residentes; edificaciones religiosas y bibliotecas públicas […] En el artículo cuarto del Decreto 663 de 1959, se estipuló que las áreas mínimas de los lotes debían ser de 640 m2, con un frente mínimo de 18 mts. […] En esta urbanización, predominan las construcciones de una sola planta (Suárez 2009, P. 95-96).

Posteriormente, para el año de 1990, el Acuerdo 6 ratificaría los usos estipulados con anterioridad, planteando el sector con uso Residencial General, cuyo uso principal es la vivienda y cuyo tratamiento urbanístico es de actualización, el cual "Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación, ubicados dentro del suelo urbano, con el objeto de completar zonas con morfología urbana homogénea" (Ministerio de Ambiente, 2012) A continuación se presenta un plano en el cual se evidencia la delimitación del uso ya mencionado.

Plano 7. Uso Acuerdo 6 de 1990

Fuente: Elaboración propia con base en SINUPOT. Área de influencia incluida por el autor.

Posterior al Plan de Ordenamiento Territorial del año 2000, se expide el Decreto 075 de 2003, el cual reglamenta las UPZ 88 El Refugio y 97 Chicó Lago. A continuación se presenta una síntesis de los usos principales y complementarios[8] y la edificabilidad[9] permitida en el área de influencia inmediata del Parque de la 93.

Para el área que comprende la zona de influencia del Parque, se establece un área de actividad de comercio y servicios con un tratamiento de consolidación con cambio de patrón, el cual

[8] Ver Anexo 2.
[9] Ver Anexo 3.

> corresponde a sectores o a ejes urbanos en los cuales, debido a la dinámica del mercado o a intervenciones inmediatas o próximos de la malla vial o el espacio público, se presenta una dinámica que ha provocado transformaciones irreversibles en el modelo original de uso e intensidad de uso del suelo de tal forma que el nuevo modelo se consolida de manera racional y lógica en relación con la estructura del espacio urbano ya existente (vías, parques, servicios, equipamientos). Busca que la intensidad de uso y el espacio libre sea adecuado y permita un mejor desenvolvimiento de las actividades urbanas. Se aplica a los sectores en los cuales se produce un cambio de modelo de desarrollo en las densidades y en el tipo de construcciones. El tratamiento se propone orientar y promover estas transformaciones buscando un nuevo nivel de equilibrio, intensificando sustancialmente los patrones de aprovechamiento del suelo a fin de alcanzar un uso más eficiente de la ciudad construida. (Santiago de Cali, 2000).

La altura máxima permitida en el área de influencia inmediata del Parque se establece en 7 pisos. Sendo una zona empresarial, se establecen como usos principales: Sucursales de bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas y casas de cambio, a escala urbana; cajeros automáticos a escala zonal; oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelación y copias, así como oficinas y agencias de atención al cliente a escala urbana. Así, la edificabilidad de la que originalmente fuera vivienda unifamiliar se vio aumentada de manera radical en casi 5 pisos en el área de inmediata influencia del Parque, y hasta en 8 pisos en sectores posteriores, estableciendo así un índice de ocupación máximo de 0.7 y el máximo de construcción de 3.3, en aquellos predios con frente al Parque, lo cual indica un cambio sustancial respecto a la vivienda unifamiliar que se encontraba previamente.

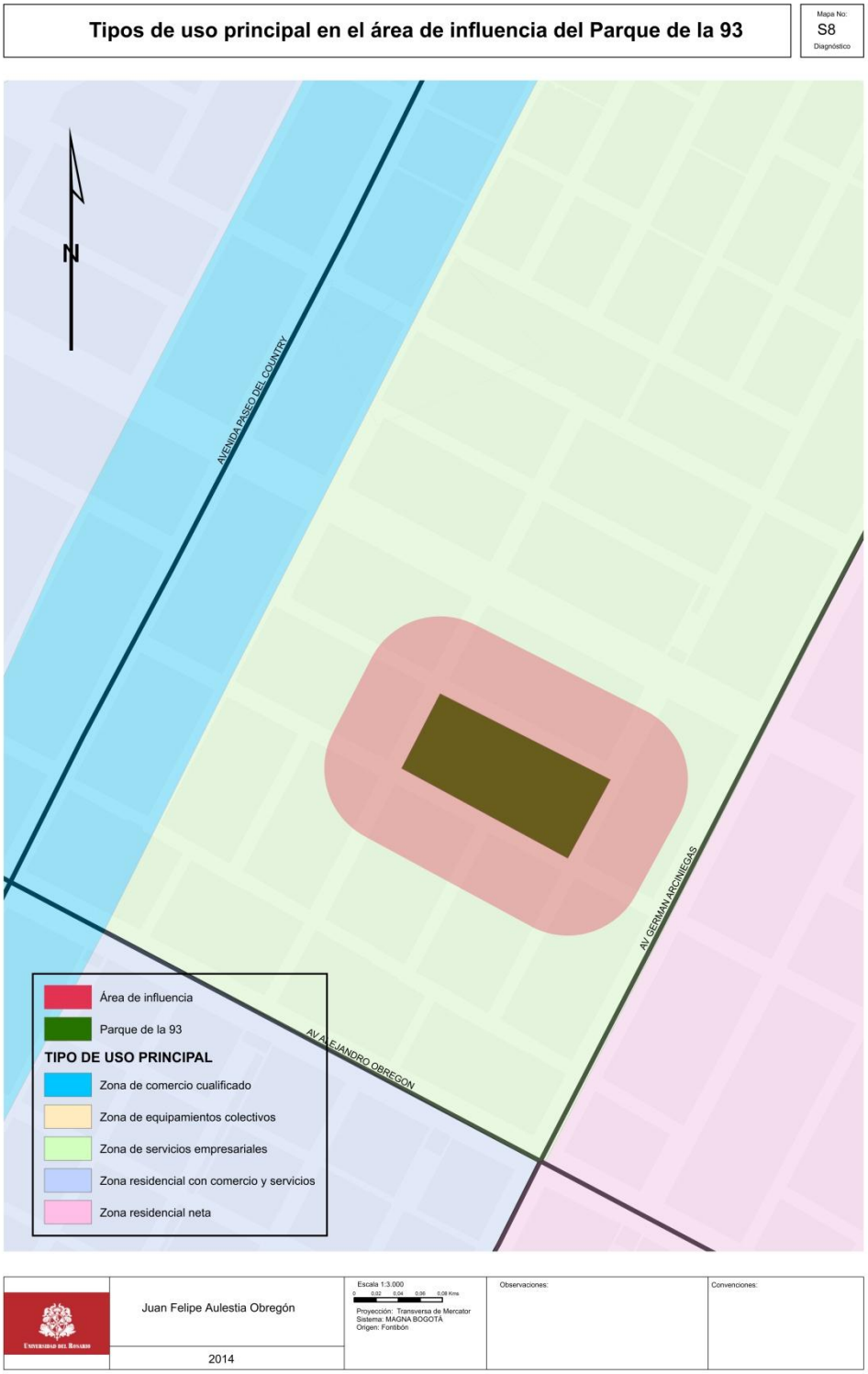
De forma complementaria, la norma plantea especialmente el uso residencial y algunos de servicios complementarios. Así, se permite la construcción de: estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneos, hoteles y apartahoteles con hasta 50 habitaciones, restaurantes y puntos de comida rápida, gimnasios, servicios urbanos básicos y algunas bibliotecas. Posteriormente, dada la modificación del POT en el año 2003, nuevamente para 2007 se reglamentan los usos[10] y la edificabilidad[11] de las UPZ, mediante el Decreto 059 de 2007, sin tener mayores cambios. El Plano 7 presenta una síntesis de los usos principales. Es preciso señalar la frecuencia en la expedición de decretos reglamentarios de las UPZ para, de alguna manera, leer la importancia de la reglamentación de la zona en cuestión.

[10] Ver Anexo 4.
[11] Ver Anexo 5.

En ese orden de ideas, el uso residencial se vio desplazado –primero como una práctica informal que luego sería reglada por la normatividad- por usos comerciales o de servicios, lo cual permite entrever la posibilidad de reconfigurar el espacio en torno a la acumulación de capital y particularmente a la producción (financiera, en el caso de la prestación de éste tipo de servicios y la construcción de oficinas de éste tipo), dejando de lado el uso residencial regularmente enmarcado en espacios de consumo exclusivamente.

En otras palabras, es posible señalar que existió un desarrollo paulatino en el sector, transformando los usos de residenciales (vivienda unifamiliar) a comerciales y de servicios, que posteriormente con la norma se reglaría y permitiría el cambio legal de usos y el incremento en las alturas, lo cual al parecer permitió incrementar las rentas en la zona por el mismo cambio en su naturaleza, configurando así un espacio propicio para la acumulación de capital.

Plano 8. Tipos de uso principal en el área de influencia del Parque de la 93



Fuente: Plano elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en (POT 2004, Artículo 156).

3.8. Actualidad del Parque y su transformación

Teniendo en cuenta que, tal como se formuló con anterioridad, hacia 1990 el barrio Chicó Norte comprendía principalmente usos residenciales, es preciso comprender la transformación del sector en dos sentidos: Por un lado, y si bien existió el cambio normativo, debe analizarse el uso real actual de los predios del sector. Por otro lado, y en aras de comprender la lógica de acumulación y la recuperación del Parque de la 93 como un proceso de expansión del capital, se comparará el valor del suelo por metro cuadrado desde 1990 hasta 2010 que, si bien dista del avalúo comercial y es generalmente inferior, permite comprender la evolución de la valorización del suelo a partir de la influencia directa del Parque. En ese entendido, en el Plano 8 se muestra la ubicación de los miembros de la Asociación.

Plano 9. Ubicación y miembros de la Asociación.

Fuente: (Asociación Amigos Parque de la 93, Ubicación)

Es posible identificar que, posterior a la recuperación del Parque de la 93, hubo una llegada de capital. Al Plano 8 debe agregársele, en aras de tener el panorama completo y no sólo a través de los miembros de la Asociación, los siguientes negocios ubicados en la zona: Café Renault, el concesionario de Volvo, el Instituto Goethe y Aviatur. A partir de lo anterior, puede evidenciarse la existencia de un espacio para la acumulación de capital establecido en la zona de directa influencia del Parque, con edificabilidad que supera en 4 y 5 veces la inicial: "Una característica generalizada es el uso intensivo del suelo, de alto precio, mediante la construcción en altura" (Pradilla 2010, pág. 522). De igual forma, tal como lo señala la Lonja de Bogotá, es preciso acotar que

> […] el nivel alcanzado obedece fundamentalmente al cambio de normatividad que permitió desarrollar edificios de oficinas de 4 y 5 pisos en los alrededores del parque y al interior del sector comprendido entre las calles 92 y 100 y carreras 11 y 15, en una zona originalmente destinada a vivienda unifamiliar en lotes entre 400 y 700 M2, las cuales fueron demolidas para dar paso a edificios de oficinas de buena categoría, algunos hasta de 6 pisos de altura, generalmente uniendo dos lotes para ganar construcción al evitarse los aislamientos laterales. (1996, pág. 51)

A continuación se demostrará, a partir de una serie de tablas y de gráficos, la evolución del valor del suelo en el Barrio Chicó Norte y en la zona establecida como área de directa influencia del Parque de la 93.

Tabla 1. Valor m^2 Chicó Norte – Parque de la 93

	Barrio Chicó Norte		Parque de la 93	
Año	Valor Nominal	Precios Constantes 2010	Valor Nominal	Precios Constantes 2010
1990	103750	996102	130000	1248127
1991	139567	1056568	200000	1514066
1992	231667	1401537	327350	1980398
1993	381333	1881594	497500	2454792
1994	652778	2627310	875000	3521713
1995	775000	2610944	1350000	4548096
1996	835714	2314624	1700000	4708382
1997	850000	2000431	1850000	4353878
1998	850000	1714120	2000000	4033224
1999	800000	1476943	2000000	3692356
2000	800000	1358131	2200000	3734860
2001	800000	1261660	2300000	3627272
2002	800000	1179201	2500000	3685003
2003	850000	1176536	2650000	3668025
2004	90000	1180828	3000000	3936094
2005	1000000	1251283	3400000	4254361
2008	2300000	2420440	5500000	5788008
2009	2700000	2785623	6000000	6190273
2010	3000000	3000000	6500000	6500000

Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información de (Lonja de propiedad raíz de Bogotá 1996, pág. 65-66), (Lonja de propiedad raíz de Bogotá 2002, pág. 43-44)

Gráfica 1. Valor m^2 Chicó Norte.

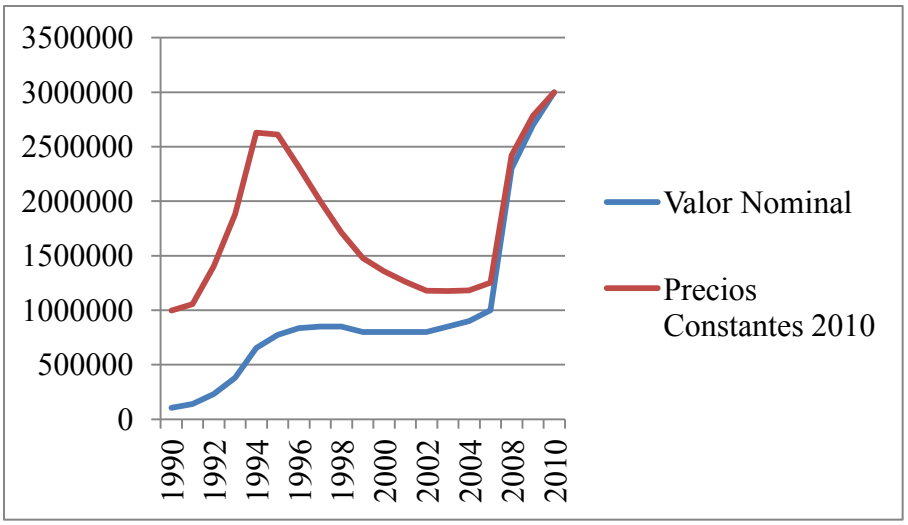


Gráfico elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en la información de (Lonja de Bogotá 1996, pág. 65-66), (Lonja de Bogotá 2002, pág. 43-44)

Gráfica 2. Valor m^2 Parque de la 93

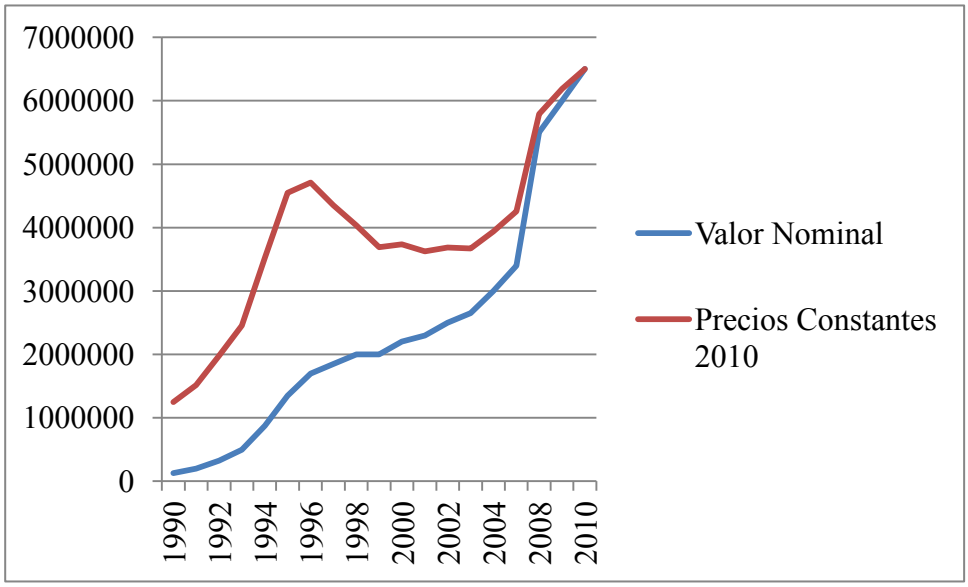


Gráfico elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en la información de (Lonja de Bogotá 1996, pág. 65-66), (Lonja de Bogotá 2002, pág. 43-44).

Gráfica 3. Valor m^2 Chicó Norte – Parque de la 93.

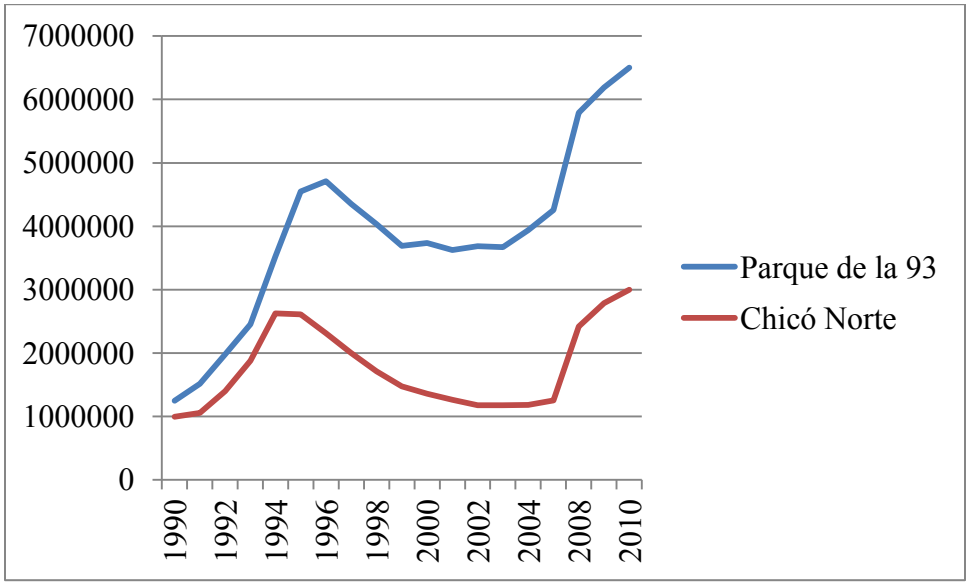


Gráfico elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en la información de (Lonja de Bogotá 1996, pág. 65-66), (Lonja de Bogotá 2002, pág. 43-44).

Es a partir de las tablas 1 y 2, y de los gráficos 2, 3 y 4 que se entiende la delimitación del área de inmediata influencia del Parque, pues ésta representa un conjunto de predios cuyas rentas se distanciaron totalmente con el del resto del barrio, sin importar que todos gozaran de una misma estratificación e incluso mismas posibilidades de uso y edificabilidad. Se evidencia, por un lado, que el sector venía aumentando su renta de forma constante hasta el año 94, cuando empieza la recuperación del Parque, y que a partir de allí el área de inmediata influencia aumentó radicalmente su valor; por otro lado, las gráficas permiten evidenciar el estancamiento generalizado desde el año 1999 (posiblemente relacionado con la crisis que vivió el país), y el repunte del área de influencia del Parque en los años 2003 y 2007, coincidiendo con las normas expedidas que regulaban el uso del suelo, logrando así establecerse como el valor del suelo más alto en toda la ciudad, permitiendo así la localización de rentas privilegiadas. Harvey señala que "los parques urbanos casi siempre incrementan el precio de los inmuebles cercanos en las áreas circundantes (con tal, por supuesto, de que el espacio público del parque quede regulado y patrullado para mantener alejados a los pandilleros y traficantes de drogas). […] La

creación de este tipo de espacio público mengua radicalmente en lugar de aumentar la potencialidad de un bien común para todos, excepto para los más ricos.” (2012, P. 118)

Si bien el mismo Harvey (2007, pág. 282) plantea que el capital tiende a construir los paisajes de la acumulación en aquellos lugares que impongan menor resistencia, es posible añadirle el factor de oportunidad. A saber, el barrio Chicó Norte tenía una resistencia ligera en la medida en que existió la oportunidad de empezar a cambiar paulatinamente los usos (a pesar de que la norma lo impedía), para luego transformar las viviendas unifamiliares en edificios, pasando de tener un uso residencial a establecer unos usos comerciales y empresariales para así generar un proceso de acumulación sin comparación en la ciudad, configurando una localización con rentas privilegiadas para el establecimiento de negocios y la acumulación de capital.

4. CONCLUSIONES

La ciudad debe entenderse como un todo complejo, como un tejido de relaciones de poder que se encuentran en permanente confrontación. La óptica marxista permite comprender el orden urbano a partir de la confrontación entre las clases sociales, dejando de lado la supuesta objetividad pregonada desde la ciencia social burguesa. La forma hegemónica de entender la ciudad en el marco del capitalismo pretende transformarla para mantener y aumentar la acumulación de capital, es decir para mantener el reinado de la explotación capitalista.

Por su parte, el territorio es un constructo social que responde al desarrollo de cada modo de producción en particular. Las tensiones existentes entre las clases antagónicas formulan la realidad territorial -sin que éstas requieran encontrarse y disputar directamente los territorios- y se expresan en formas y constructos espaciales. Así, la acumulación de capital será el principal generador de territorios para la clase que controla los medios de producción, constituyendo espacios para la producción y para el consumo, en aquellas localizaciones privilegiadas que permitan la captación de rentas elevadas. Es posible encontrar nuevos espacios para la acumulación tanto en lugares donde no existe implantación de capital tanto como en aquellos donde la dinámica de acumulación ha quedado obsoleta, siendo fundamental la ausencia de fuertes resistencias al cambio –tal como resultó siendo la posibilidad de ir modificando subrepticiamente los usos principalmente residenciales hacia unas opciones de negocio mucho más interesantes desde la óptica de la acumulación de capital- así como las oportunidades configuradas en el entorno –en éste caso la presencia de un parque delimitado desde mediados del siglo XX, descuidado por su paulatino abandono hacia los años 90 (quizá por sus nuevos usos en los que empezaba a aislar residentes de la zona) y recuperado para configurarlo en el marco de un entorno sumamente rentable-.

Ahora bien, el ordenamiento territorial es esencialmente una política de Estado, y resulta normal y necesaria en el marco del modo de producción capitalista, en aras de organizar el mercado y permitir aglomeraciones que propicien la acumulación y la concentración de fuerza de trabajo y ejército de reserva. La producción social del territorio

tendrá un reflejo en el ordenamiento, aunque resulta evidente que no se limita a éste sino que se conduce a través de los intereses propios de los actores sociales. En otras palabras, la norma termina siendo una herramienta que puede emplearse para favorecer ciertas condiciones (léase el cambio en los usos y edificabilidad, por ejemplo), o para regular lo que ya se ha producido en el territorio por parte de quienes lo intervienen activamente. Sin embargo, entendiendo al Estado como un instrumento que la clase dominante utiliza para satisfacer sus necesidades y mantenerse en el poder, la política de ordenamiento territorial tendrá alguna tendencia especial enmarcada en otorgar posibilidades de gobierno espacial para privilegiar la acumulación.

Para 1990 el barrio Chicó Norte estaba conformado principalmente por viviendas unifamiliares en lotes grandes. Dado el incipiente cambio de usos y el deterioro de su parque principal, surge la oportunidad para transformar la dinámica del sector e incluir nuevos usos que permitieran generar una lógica de acumulación de capital y aumento en las rentas del suelo, tal que modificara radicalmente el sector y reconstruyera el espacio del capital.

Con la intervención de 1994 el gran capital recuperó el Parque. Producto del desarrollo espacial del proceso de acumulación en la ciudad, el Parque sería una suerte de espacio que consolidó, en términos de la acumulación de capital, el centro expandido. Así, el aumento en las rentas del suelo se hizo evidente de manera especial en el área de inmediata influencia, haciendo que los predios cuyo frente diera al parque incrementaran radicalmente el valor por metro cuadrado de su suelo, en comparación incluso con los predios de la misma manzana ubicados al respaldo de éstos. Sin embargo, vale aclarar que, de forma evidente, los predios ubicados a un espacio público colectivo regularmente tienden a valorarse más.

En ese sentido, los intereses generados a partir de las relaciones de poder, en el marco de la lucha de clases, darían rienda a la consolidación de políticas de gobierno del espacio, de ordenamiento territorial. En el caso bogotano, es posible encontrar que la facción industrial-financiera -en particular el sector inmobiliario y el comercial- es capaz de orientar el aparato estatal para así formular las políticas y los planes de ordenamiento territorial que satisfagan sus necesidades de acumulación nacional y transnacional.

En últimas, la función de éste Parque en particular no se sustenta en que los hijos de las mayorías o los sectores populares tengan un espacio para recrearse; su historia se ha marcado por el proceso de aglomeración de sectores de la clase dominante. Su funcionalidad se basa, por el contrario, en configurar espacios para propiciar potentes rentas y la acumulación del gran capital. El ordenamiento territorial y la apropiación del derecho a la ciudad, se ha basado en necesidades particulares del proceso de acumulación. Así, siempre que exista es interés de acumular capital, éste se verá reflejado en la incursión desde las distintas instancias para ordenar el territorio a su acomodo, llegando incluso a consolidar espacios públicos clasistas como el de la 93.

BIBLIOGRAFÍA

Camagni, R. (2005). *Economía Urbana*. España: Antoni Bosch, editor, S.A.

Castells, M. (1976). *La cuestión urbana*. Bogotá: Siglo XXI Editores.

Castells, M (1986). *La ciudad y las masas*. *Sociología de los movimientos sociales urbanos*. Madrid: Alianza Editorial.

Castells, M. (1999). *La era de la información: Economía, sociedad y cultura*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

Engels, F. (2005). *Origen de la familia, la propiedad privada y el Estado*. Bogotá: Editorial Unión Ltda.

Gramsci, A. (1980). *Notas sobre Maquiavelo*. *Política y Estado moderno*. Madrid: Nueva Visión.

Harnecker, M. (2007). *Los conceptos elementales del materialismo histórico*. Romero de Terreros, México: Siglo XXI Editores.

Harvey, D. (2007). *Espacios del capital*. *Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.

Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes*. *Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

Lenin, V. (2001) *Sobre el Estado*. Marxists Internet Archive. Disponible en: http://www.marxists.org/espanol/lenin/obras/1910s/11071919.htm

Massiris, A. (2010). *Ordenamiento territorial y procesos de construcción regional*. Biblioteca Luis Ángel Arango. Disponible en: http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/geografia/masir/inicio.htm

Marx, C., y Engels, F. (1972). *Manifiesto del Partido Comunista*. México: Ediciones Roca.

Mijailov, M. (2003). *La revolución industrial*. Bogotá: Panamericana Editorial Ltda.

Ramirez, H. (2011). *Estudio de las dinámicas del valor del suelo urbano en el Centro Expandido de Bogotá*. *Descripción y análisis de las tendencias inmobiliarias en la Carera Séptima entre calles 26 y 100*. Bogotá: Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.

Soja, E. (2008). *Postmetrópolis*. *Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Trafincantes de Sueños.

Suárez (2009). *La transformación de Bogotá, desde sus haciendas hasta sus barrios*. *La Hacienda el Chicó, parte de la evolución*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.

Susser, I (Ed.) (2001). *La sociología urbana de Manuel Castells*. Madrid: Alianza Editorial.

Zizek, S. (2009). *First as tragedy, then as farce*. New York: Verso.

Capítulos en libro

Ezquiaga, J (1996). El planeamiento municipal. En L. Moya (Ed.), *La práctica del planeamiento urbanístico*. (págs. 69-137). Madrid: Editorial Síntesis.

Lenin, V. (1973a). Prefacio. En V, Lenin *Obras escogidas*. *Tomo V (1913-1916)* (págs. 1-4). Moscú: Progreso.

Lenin, V. (1973b). El Estado y la revolución. En V, Lenin, *Obras escogidas*. *Tomo VII (1917-1918)* (págs. 2-47). Moscú: Progreso.

Lira, L (2009). Nuevos paradigmas de planificación territorial en América Latina. En A. Massiris (Comp.), *Geografía y territorio*. *Procesos territoriales* (págs. 121-139). Tunja: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Marx, C. (2005). Ley General de la acumulación capitalista. En C. Marx, *El Capital*. *Crítica de la economía política*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores. (págs. 759-883).

Massiris, A. (2005). El concepto del ordenamiento territorial. En A. Massiris, *Fundamentos conceptuales y metodológicos del ordenamiento territorial* (págs. 15-30) Tunja: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia.

Santos, M. (1990). Geografía, sociedad, espacio. En M. Santos, *Por una geografía nueva* (págs. 111-168). Madrid: Espasa-Calpe.

Artículos en publicaciones periódicas académicas

Crawford, L., y Flores, P. (2010). América latina: La ciudad negada. En *Investigación y desarrollo*, 14 (1), 226-239. Disponible en: http://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/investigacion/article/viewFile/952/570

Estrada, J. (2013a). Superar la Constitución de 1991. Notas preliminares para el debate. En *Revista Izquierda*, (34), 4-9.

Estrada, J. (2013b). Reacomodos en el bloque en el poder y facciones en disputa por la conducción de la dominación de clase. En *Revista Izquierda*, (38), 12-19.

Jaume, F. (2007). Vaciar y llenar o la lógica espacial de la neoliberalización. En *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*. (118), 125-150.

Martínez, E. (2013). Los ejes de la acumulación de capital en Colombia. En *Revista Izquierda*. (34), 16-23.

Montañez, G., y Delgado, O. (1998). Espacio territorio y región: conceptos básicos para un proyecto nacional. En *Cuadernos de geografía*, 7 (1-2), 120-134.

Müller, J. (2004). Grandes centros comerciales y recreacionales en Santafé de Bogotá: Origen, características y tendencias de desarrollo. En *Revista Perspectiva Geográfica*, (3). Disponible en http://es.scribd.com/doc/235415191/Muller-1997-Grandes-Centros-Comerciales-en-Bogota

Pradilla, E. (2010). Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina. En *Cadernos Metrópol*, 12 (24), 507-533.

Sánchez, R. (2010). Colombia: capitalismo de la pobreza. En *Revista Izquierda*, (4). 28-31.

Artículos en publicaciones periódicas no académicas

Bomba Centro 93. (1993, 4 de abril). *El Espectador*. Disponible en: http://retroelespectador.wikispaces.com/1993+04+16+-+Bomba+Centro+93

El corazón de Bogotá se transforma. (1996, 18 de diciembre). *El Tiempo*. Disponible en: http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-491622

El evento. Un Parque para el arte. (1997a, 24 de mayo). *El Tiempo*. Disponible en: http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-571499

El Parque 93 quiere resucitar. (1994b, 12 de diciembre). *El Tiempo*. Disponible en: http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-264622

Parque del Chicó: a urgencias. (1994a, 30 de julio). *El Tiempo*. Disponible en: http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-184871

Quién manda aquí i. (1997b, 28 de julio). *El Tiempo*. Disponible en: http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-684070

Otros documentos

Asociación Amigos del Parque 93. Ubicación y Miembros de la Asociación. Disponible en: http://www.parque93.com/somos/ubicacion

Departamento Nacional de Planeación [DNP]. (2007). Notas sobre el Ordenamiento Territorial y los Proyectos de Ley Orgánica sobre la materia. (Documentos de Trabajo, Subdirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial). Bogotá: Departamento Nacional de Planeación. Disponible en : https://www.dnp.gov.co/Portals/0/archivos/documentos/DDTS/Ordenamiento_Desarrollo_Territorial/OT3_Notas%20sobre%20OT%20y%20proyectos%20de%20LOOT_Mayo2007.pdf

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (1991). (Aerofotografía panorámica. No. Vuelo R-1131. No. Foto 1529). Bogotá.

Lonja de propiedad raíz de Bogotá. (1996). El valor del suelo urbano en Bogotá 1988-1996. Análisis de la Evolución de los precios de la tierra desde 1960. Santa Fe de Bogotá: Lonja de propiedad raíz de Bogotá.

Lonja de propiedad raíz de Bogotá. (2002). El valor del suelo urbano en Bogotá 2002. Análisis de la Evolución de los precios de la tierra desde 1960. Bogotá: Lonja de propiedad raíz de Bogotá.

Ministerio de Ambiente. (2012). Definición de tratamientos.

Plan de Ordenamiento Territorial [POT]. (2004). Bogotá.

República de Colombia. (1991). Constitución Política. Disponible en: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/cp/constitucion_politica_1991_pr010.html#313

Santiago de Cali. (2000). Documento de trabajo Plan de Ordenamiento Territorial. Santiago de Cali.

Secretaría Distrital de Planeación. (2011). Documento Técnico de Soporte [DTS]. Modificación al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Bogotá.

United Nations Human Settlements Programme [UN Habitat]. (2013). Statistical Annex. En Planning and Design for Sustainable Urban Mobility - Global Report on Human Settlements. New York : United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).

Entrevistas

Gómez, M. Directora ejecutiva. Asociación Amigos del Parque 93. 21 de enero de 2014.

ANEXOS

Anexo 1. Entrevista. Martha Helena Gómez.

¿Cuál es la zona directa de influencia del Parque?
Desde la carrera 14 hasta la carrera 11, entre la 92 y la 94.

¿Cuál es la historia del Parque? ¿Cómo se transformó en lo que tenemos hoy día?
El parque es un espacio público de la ciudad. La única diferencia con el resto de parques es que somos una entidad privada sin ánimo de lucro la que lo maneja. ¿Cuando se recupera el parque? El parque se recupera en el año de 1994 y ahí es cuando yo digo que sería interesante mirar hacia atrás. Yo en esa época no vivía en Colombia, entonces no tengo idea de cómo funcionaba. Hasta donde tengo entendido, el parque era una cancha de basquetbol que se había hundido, tenía un deprimido, un potrero, un pastal en donde los caballos y los zorreros botaban sus desechos y se volvía peligroso porque consumían droga y era un desorden total. Y ahí los vecinos del sector -que en esa época, en el 93- 94, eran casas todavía- lo empiezan a recuperar, a podar ese pastal, sembrar árboles y tal, y empieza el sentido de la asociación sin formarse oficialmente.

¿Cuándo y cómo se forma la Asociación Amigos del Parque 93 y cuál es su función en la recuperación y administración del parque?
En el 94 se forma oficialmente la Asociación como una reunión de vecinos, y le piden a Pedro Gómez el arquitecto bogotano, le dicen "por favor ayúdenos a recuperar el parque". ¿Por qué ese arquitecto? Porque dentro de su fundación compartir el tenía un tema de parques. No sé muy bien el criterio arquitectónico de como se hizo. Se recupera y ahí entra la Asociación a legalizarse ya oficialmente como sociedad privada sin ánimo de lucro, y entra a manejar el parque, pero obviamente siendo espacio público, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público hace un contrato público donde facultaba a la Asociación para manejar el parque. Ese es el primer piso de contrato que nos faculta a la Asociación para administrar el parque. Esto evoluciona y empieza oficialmente en contrato con clausulas, reglamento y estatutos, y es un modelo de contrato de administración, manejo y aprovechamiento. Obviamente el parque es auto-sostenible. ¿Qué quiere decir eso? Que el distrito no nos da un peso y nosotros tampoco al Distrito. Aquí tenemos la figura de Alianza Público Privada. Es cómo el Estado, la alcaldía, el gobierno local, le entrega al privado un espacio público de la ciudad para que lo mantenga en perfectas condiciones, se descarga de esos gastos, no hay desviación de recursos, por lo que el sector privado, la sociedad civil, gana ese espacio público. Eso es lo que hacemos y aprovechamos económicamente ese espacio. Pedro Gómez manejó el parque por casi 10 años interrumpidamente, pero no funcionaba porque no tenían la oficina aquí y se delegaba la administración a un tercero. Así es que surge la Asociación para tener un contrato directo para manejar el parque.

¿Qué tipo de eventos se realizan en el parque?
Conciertos y eventos culturales, eventos que los paga el sector privado, y por poner su marca en el espacio público hay unas tarifas que paga la empresa privada.

¿Cuál es la propuesta que tienen ahorita de remodelación del parque?
Desde hace 5 años soñamos con que esto pueda ser posible. El parque ha sido muy importante para la ciudad pero estaba desactualizado. Usamos esos dineros que provienen de los eventos que se hacen, que por venir del espacio público se vuelven dinero público, teniendo una destinación específica. La ley dice que todo lo que se recoja sobre el espacio público debe reinvertirse en ese espacio público. Por eso se pueden ahorrar esos dineros y hacer un gran mantenimiento para el parque. Básicamente se mantienen las mismas proporciones de suelo blando y duro. El parque no es metropolitano como el Simón Bolívar: es un parque vecinal, totalmente urbano, no es un parque de mezcla de usos como el Nacional. Es un parque social, para encontrarse con la familia, con los amigos, de actividades mucho más tranquilas. Aquí el único deporte que se hace es jugar frisbee, y eso porque puede perturbar a la gente. En épocas de futbol se hace una mini cancha de futbol. Lo que hacemos es que entramos a solucionar problemas, mejorando y actualizando el parque, porque es un parque totalmente desactualizado. Vamos a mejorar la iluminación para que después de las 6 de la tarde no tengamos un parque lúgubre y oscuro, sino que podamos aprovechar al máximo el parque. Para eso hubo una

donación de Phillips, para crear un espectro de luz más amigable. Tenemos más de 170 puntos de led y más de 80 árboles iluminados dentro del parque. Arreglamos el tema de seguridad con iluminación de última tecnología. Creamos, en materia de mobiliario, 30 metros de bancas hechas a la medida de las necesidades. También, todos los caminos tenían un ancho diferente, o no tenían cintas táctiles para invidentes, como rampas para las entradas al parque. La idea es mejorar la calidad de vida. Por ejemplo también implementar un parqueadero de bicicletas: Europa entera está dedicada a generar esa cultura. Tenemos por eso que generar los medios para tener mejor calidad de vida.

¿Para quién se está pensando esa nueva remodelación?
Ahorita lo que hacemos es generar un parque para toda la familia, el joven, el mayor, que se puedan sentar cómodamente y que se pueda reciclar. En la parte de zonas duras quedan dos plazoletas importantes que no existían, eran áreas perdidas en el parque. Que sirven para hacer eventos recreativos, culturales o lúdicos. Claramente está en un barrio exclusivo pero es un parque incluyente. Queremos que venga la mayor cantidad de gente sin importar su origen, del norte, del oriente, del occidente, no importa. Lo que estamos tratando de generar es que lo que hacemos lo hacemos muy bien. Que podamos tener, digamos, una orquesta filarmónica tocando gratis para la gente.

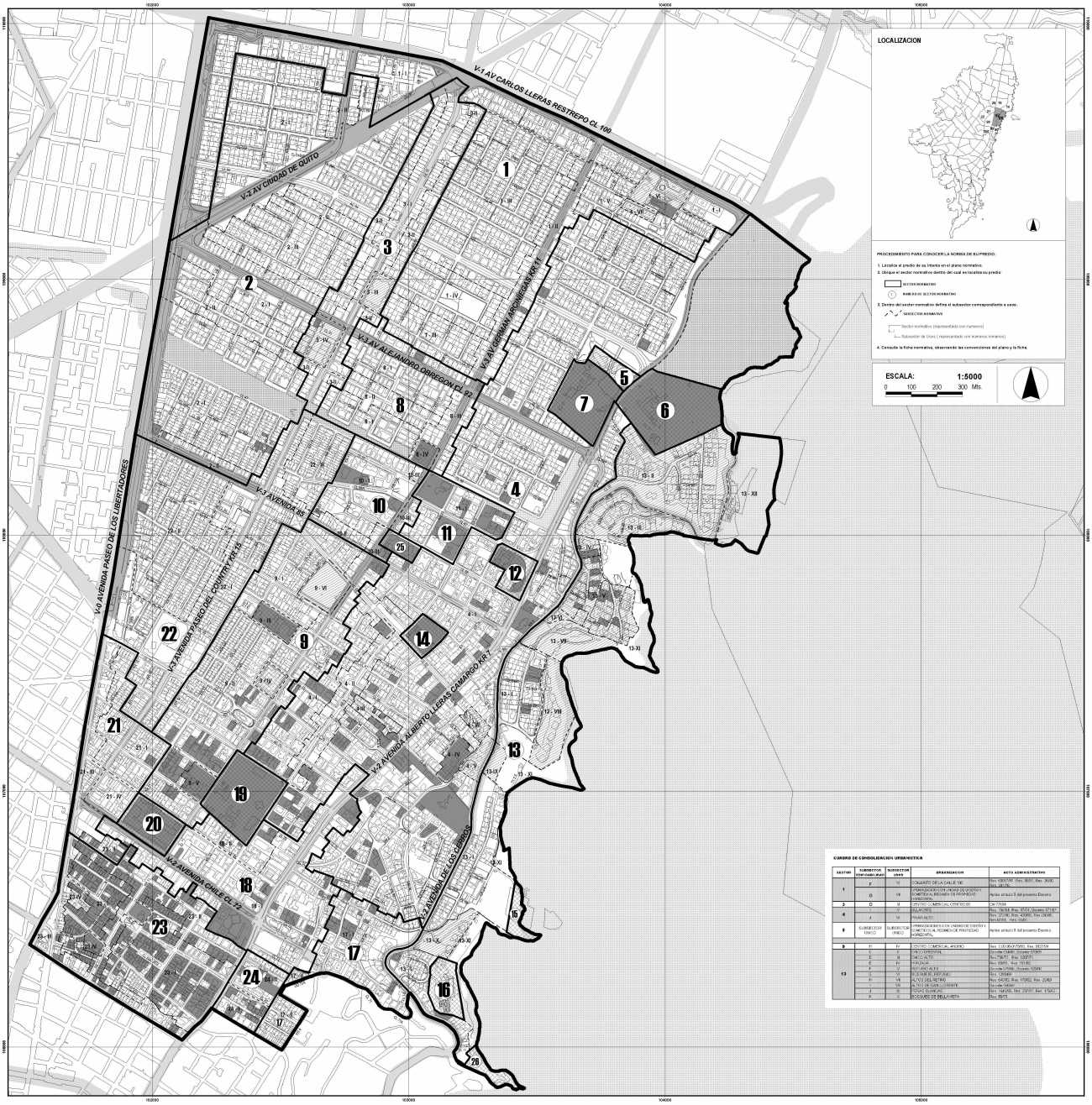
La cara del sector cambió, ha atraído fuertemente inversión privada y valorización de los predios. ¿Podría decirse que el nuevo paso es lograr el estándar del mercado internacional?
Esa es la idea. Va a haber una reactivación y es un punto más obligado. Como gerente de hotel yo promovería en mi lobby este pequeño pulmón. Luego, eso va a reactivar la zona como centro hotelero y claramente polo de desarrollo.

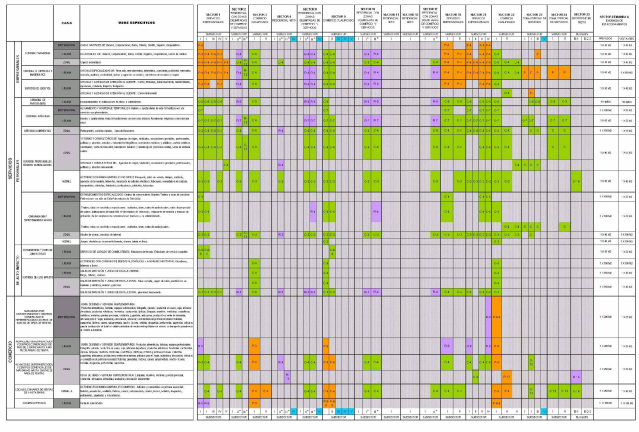
Cada espacio público tiene sus intereses, porque yo creería que este parque está mucho más diseñado para tener un ambiente de negocios. Es fácil salir a almorzar y encontrar empresarios de cualquier rincón del mundo cerrando negocios.
Es cierto. Sin embargo no es sólo eso. Debe haber un compromiso de la sociedad civil, de la empresa privada: yo como persona individual qué le aporto a la ciudad. Cada uno aporta un poco y adquiere ese compromiso con la ciudad. El ambiente ha empezado a cambiar y vemos como otros parques han cambiado también, el Country y el Virrey, donde se puede ver dueño de El Tiempo haciendo ejercicio pero también al lado está alguien que viene del otro lado de la ciudad. ¿Qué queremos que pase en esta burbuja? Que cambie la mentalidad de la gente. Que yo cuide y controle a mi mascota. El niño chiquito no sabe que el french poodle no muerde, pero no tiene por qué saberlo, es mi obligación como dueña controlar a mi mascota.

¿Cómo funciona la Asociación? ¿Quiénes hacen parte?
Es un ente privado sin ánimo de lucro, con personaría jurídica. Esencialmente conformado por comerciantes. La referencia es Nueva York. Allá tenemos residentes amigos del Central Park. La idea es que se amplíe esa figura y que todos le aporten. Volvemos al tema de los comerciantes, tocar cada establecimiento asociado para comprometerse con el parque. Tienen la suerte de tener inmediatamente una zona verde. Muchos se retiran, muchos vuelven. La labor de la sociedad es administrar el parque y no mejorar las ventas de los empresarios. Solo es generar un entorno para que su cliente vuelva. Increíble que haya establecimientos al frente del parque como Bardot que, siendo una de las discotecas más importantes de la ciudad, no le aportan a la sociedad para el cuidado del parque. O como el sitio del Santo del Ángel, que no es capaz de darle el 0,05 % de lo que gana. Hay un dueño detrás de eso que tiene que adquirir esa conciencia. Por ejemplo, los problemas de seguridad. Nosotros tenemos seguridad 24 horas, con un sistema de radios, de pitos. A muchos se les entrega el radio gratis y ni siquiera lo usan, pero cuando pasa algo ahí sí: si hubieran tenido el radio no pasa.

Por último, ¿cuál es la proyección que tienes del parque, cómo lo ves en unos años?
Es un parque que va a empezar a hablarse de él internacionalmente, va a ser mucho más competitivo, se va a triplicar el uso y va a tener una vida cultural gigantesca. Eso depende mucho de la empresa privada, a través del mantenimiento e incentivar la vida cultural.

Anexo 2. Plano usos principales y complementarios Decreto 075 de 2003





PLANCHA No:	UPZ 88/97 EL REFUGIO / CHICO LAGO	CONVENCIONES	DECRETO	
1	FICHAS Y PLANO DE USOS PERMITIDOS	LIMITE DE LA UPZ LIMITE DE SECTOR NORMATIVO LIMITE DE SUBSECTOR NORMATIVO ZONA QUE MANTIENE LA NORMA ORIGINAL (ver cuadro de consolidación urbanística) DOTACIONALES SUELO PROTEGIDO VIAS CON LINEAS DE DEMARCACION DEFINIDAS INMUEBLES DE INTERES CULTURAL (ajuste plancha No. 3, a excepción de sectores 21 y 22.)		

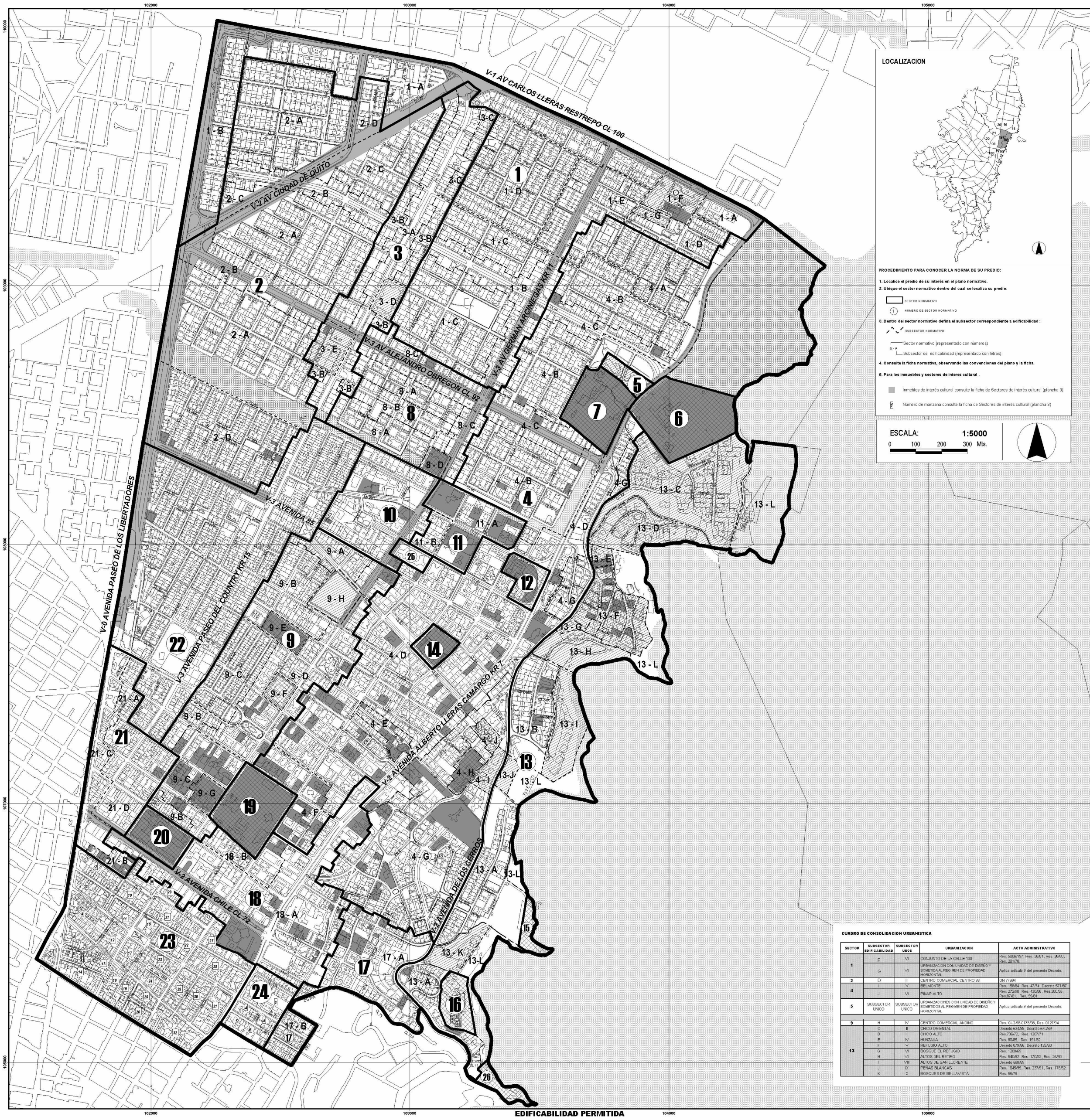
ANTANAS MOCKUS SIVICKAS
ALCALDE MAYOR

CARMENZA SALDIAS BARRENECHE
DIRECTORA D.A.P.D.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo de Planeación Distrital

POT

Anexo 3. Plano edificabilidad Decreto 075 de 2003



PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo.
2. Ubique el sector normativo dentro del cual se localiza su predio:
   - SECTOR NORMATIVO
   - NUMERO DE SECTOR NORMATIVO
3. Dentro del sector normativo defina el subsector correspondiente a edificabilidad:
   - SUBSECTOR NORMATIVO
   - 5 - A: Sector normativo (representado con números); Subsector de edificabilidad (representado con letras)
4. Consulte la ficha normativa, observando las convenciones del plano y la ficha.
5. Para los inmuebles y sectores de interes cultural.
   - Inmebles de interès cultural consulte la ficha de Sectores de interès cultural (plancha 3)
   - Número de manzana consulte la ficha de Sectores de interès cultural (plancha 3)

CUADRO DE CONSOLIDACION URBANISTICA

SECTOR	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	SUBSECTOR USOS	URBANIZACION	ACTO ADMINISTRATIVO
1	F	VI	CONJUNTO DE LA CALLE 100	Res. 50067/97, Res. 36/81, Res. 26/80, Res. 281/78.
	G	VII	URBANIZACION CON UNIDAD DE DISEÑO Y SOMETIDA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Aplica artículo 9 del presente Decreto.
3	D	III	CENTRO COMERCIAL CENTRO 93	ON 77694
4	I	V	BELMONTE	Res. 156/84, Res. 47/74, Decreto 571/67
	J	VI	PINAR ALTO	Res. 272/90, Res. 430/86, Res.200/85, Res.87/81, Res. 55/81.
5	SUBSECTOR UNICO	SUBSECTOR UNICO	URBANIZACIONES CON UNIDAD DE DISEÑO Y SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	Aplica artículo 9 del presente Decreto.
9	H	IV	CENTRO COMERCIAL ANDINO	Res. CU2-98-0176/98, Res. 0127/94
13	C	II	CHICO ORIENTAL	Decreto 634/89, Decreto 570/69
	D	III	CHICO ALTO	Res.736/72, Res. 1207/71
	E	IV	HUNZAUA	Res. 80/65, Res. 191/62.
	F	V	REFUGIO ALTO	Decreto 079/66, Decreto 125/60
	G	VI	BOSQUE EL REFUGIO	Res. 1288/69
	H	VII	ALTOS DEL RETIRO	Res. 540/92, Res. 170/82, Res. 25/80
	I	VIII	ALTOS DE SAN LLORENTE	Decreto 568/69
	J	IX	PEÑAS BLANCAS	Res. 1645/95, Res. 237/91, Res. 176/62
	K	X	BOSQUES DE BELLAVISTA	Res. 56/79

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

	SECTOR 1 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON								
SUBSECTOR	1-A			1-B		1-C		1-D	1-E
	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2 Nota 1	Frente mayor a 35 mts y/o area minima de 2500 m2 Nota 1	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2 Nota 1	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Todos los predios	Todos los predios
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,6	0,5	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,5	4,5 Nota 2	5,5 Nota 2	3,5	4,0 Nota 2	2,7	3,3	3,3	3,8
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	8 Nota 3	12	13	8 Nota 4	10	5 Nota 3	7	5	6
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6,7		5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6
SEMISOTANO	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite
SUBDIVISION MINIMA	No aplica			No aplica		No aplica		Area 350M2; Frente 15 M	Area 350M2; Frente 15 M

	SECTOR 2 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON					
SUBSECTOR	2-A Nota 13		2-B		2-C	2-D
	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Todos los predios	Todos los predios
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,0	3,5	3,5	4,0	3,3	4,0
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	6 Nota 3	8	8 Nota 3	10	7	7
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6	5,0 Notas 4,5,6
SEMISOTANO	Nota C-8		Nota C-8		Nota C-8	Nota C-8
SUBDIVISION MINIMA	No aplica		No aplica		No aplica	Area 300M2, Frente 12 M

	SECTOR 3 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON			
SUBSECTOR	3-A	3-B		3-C
	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Todos los predios
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,70	0,70	0,6	0,7
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	4,0	3,0	3,5	3,8
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	8	6 Nota 3	8	6
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	Aislada	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6
SEMISOTANO	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite
SUBDIVISION MINIMA	Area 500m2; Frente 15 M	No aplica	No aplica	Area 500M2; Frente 15 M

	SECTOR 4 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON												
SUBSECTOR	4-A	4-B		4-C		4-D			4-E	4-F	4-G		
	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Frente mayor a 35 mts y/o area minima de 2500 m2 Nota 1	Todos los predios	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Frente mayor a 35 mts y/o area minima de 2500 m2 Nota 1
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,70	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,3	2,7	3,3	3,5	4,0	3,5	4,0 Nota 2	4,5 Nota 2	1,5	2,7	3,0	3,5	4,0
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	5	5 Nota 3	7	8 Nota 3	10	8	10	12	2	4	7 Nota 3	8	10
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	3,5 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6,7	5,0	5,0	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6,7
SEMISOTANO	Nota C-8	Nota C-8		Nota C-8		Notas C- 8,10			No se permite	No se permite	Nota C-8		
SUBDIVISION MINIMA	Area 350M2; Frente 15 M	No aplica		No aplica		No aplica			No aplica	No aplica	No aplica		

	SECTOR 8 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON				SECTOR 9 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON				
SUBSECTOR	8-A	8-B	8-C		9-A	9-B	9-C	9-D	
	Todos los predios	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,5	3,8	3,5	4,0	4,0	3.8	2,5	3,5	4,0
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	8 Nota 3	6	8 Nota 3	10	7	6	4	8 Nota 3	10
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Continua	Aislada	Aislada
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,6	5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6	5,0 Notas 4,6	5,0	5,0 Notas 4,6	
SEMISOTANO	Nota C-9	No se permite	Notas C-9,10		No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite
SUBDIVISION MINIMA	No aplica	Area 600M2; Frente 15M	No aplica		Area 250M2; Frente 15 M	Area 250M2; Frente 15 M	Area 250M2 Frente 15M	No aplica	

	SECTOR 10 CONSOLIDACION URBANISTICA			SECTOR 11 CONSOLIDACION URBANISTICA			SECTOR 13 CONSOLIDACION URBANISTICA		
SUBSECTOR	UNICO			11-A	11-B		13-A	13-B	
	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Frente mayor a 35 mts y/o area minima de 2500 m2 Nota 1	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Todos los predios	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,6	0,5	0,5	0,7	0,6	0,7	0,7	0,6
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,5	4,0	4,5	1,5	3,5	4,0	3,0	2,5	3,0
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	8 Nota 3	10	12	3	8 Nota 3	10	6	4 Nota 3	6
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6,7	5,0	5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,5	5,0 Notas 4,5	
SEMISOTANO	Nota C-8,10			No se permite			Nota C-8		
SUBDIVISION MINIMA	No aplica			No aplica	No aplica		No aplica	No aplica	

	SECTOR 17 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON				SECTOR 18 CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON				
SUBSECTOR	17-A			17-B	18-A			18-B	
	Frente menor o igual a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2	Frente mayor a 35 mts y/o area minima de 2500 m2 Nota 1	Todos los predios	Frente menor a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2 Nota 1	Frente mayor a 35 mts y/o area minima de 2500 m2 Nota 1	Frente menor a 25 mts	Frente mayor a 25 mts y/o area minima de 1200m2
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,6	0,5	0,7	0,7	0,6	0,5	0,7	0,6
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,0	3,5	4,0	3,8	3,5	4,5 Nota 2	5,5 Nota 2	3,5	4,0
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	7 Nota 3	8	10	6	8 Nota 3	12	13	8	10
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada,	Aislada
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6,7	5,0 Notas 4,6	5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6,7	5,0 Notas 4,6,11	
SEMISOTANO	Nota C-8			No se permite	No se permite			No se permite	
SUBDIVISION MINIMA	No aplica			Area 250 M2; Frente 10M	No aplica			No aplica	

	SECTOR 21 RENOVACION URBANA MODALIDAD REACTIVACION			SECTOR 22 RENOVACION URBANA MODALIDAD REACTIVACION
SUBSECTOR	21-A	21-B	21-C	UNICO
	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,7	0,7	0,7
INIDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	2,5	2,5	1,4	2,5
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	4	4 Nota 13	2	4
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Continua	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Nota 4	5,0 Nota 4	5,0 Nota 14	5,0 Nota 3
SEMISOTANO	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite
SUBDIVISION MINIMA	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

NOTAS GENERALES

NOTA A. AISLAMIENTO LATERAL: En tipologia continua no aplica; para tipologia aislada aplica artículo 7, numeral 8, literal a.1 del presente decreto.

NOTA B. AISLAMIENTO POSTERIOR: Aplica artículo 7, numeral 8, literal a.2 del presente decreto.

NOTA C. SEMISOTANO: Aplica artículo 7, numeral 8, literal d del presente decreto.

NOTA D. VOLADIZOS: Aplica artículo 7, numeral 7, literal f del presente decreto.

NOTA E. Las dimensiones y condiciones normativas de los antejardines aplican también para los retrocesos contra zonas verdes y parques.

NOTA F. Sectores 21 y 22 para alcanzar mayor edificabilidad se podran proponer planes parciales en todo el sector normativo de acuerdo con la ficha de lineamientos que hace parte de la presente reglamentación.

NOTA G. Subsectores 4-H, 6,7, 8-D, 9E, 9F,9G, y sectores 12, 14,15,16,19,20,25: Aplica artículo 6 del presente decreto.

NOTA H. Los sectores y subsectores que mantienen su norma original se relacionan en el Cuadro de Consolidación Urbanística.

NOTA I. De conformidad con el artículo 360 del POT, si todos los propietarios de los predios del costado de manzana, donde la norma permita el comercio y servicios, ceden gratuitamente al Distrito Capital el área del antejardín como bien de uso público, para integrarlo al andén, según proyecto de espacio público aprobado por el DAPD (señalados en el Art. 236 del POT), se incrementará su índice de construcción en un 0,5 y 2 pisos adicionales.

NOTAS ESPECIFICAS

NOTA 1: Aplica únicamente a predios sobre vía con sección mayor de 22,00 m. Los aislamientos laterales y posteriores se deben plantear desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. En ese nivel se ubicará el 40% del equipamiento comunal privado con destino a zona verde arborizada como mínimo.

NOTA 2: Transferencia de derechos de construcción provenientes de Inmuebles de Interes Cultural: Aplica a predios localizados sobre la Av. Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) Av. PAseo de Los Libertadores sobre sector normativo 1, Av. Chile (Calle 72), Av. Alberto Lleras Camargo (Cra. 7) de los sectores 18-A, 4D y se permite un incremento de dos puntos en el índice de construcción y 4 pisos adicionales. Los estacionamientos correspondientes a las áreas transferidas no seran contabilizadas como área construida y podrán ubicarse en un piso como máximo.

NOTA 3: Los predios existentes con frente menor a 11 mts localizados en subsectores de TIPOLOGÍA AISLADA que no puedan aplicar pareamiento, quedan eximidos de aislamientos laterales y su edificabilidad será la resultante de aplicar una altura máxima de 2 pisos con una ocupación máxima de 0,70.

NOTA 4. Con excepción de las manzanas o costados de manzanas en las que se estableció otra dimensión en los planos originales de la urbanización.

NOTA 5. Dimensión mínima sobre vía peatonal: 3,00 m.

NOTA 6. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina en su lado de mayor longitud hasta 3,50 m mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 m. siempre y cuando esta posibilidad este contemplada en la norma original.

NOTA 7. Los predios que reunan las condiciones de este rango, deberán mantener una separación mínima entre fachadas de 30,00 m ampliando la dimensión del antejardín sobre vías menores a 22,00 m.

NOTA 8: Se permite el semisótano a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio con un retroceso mínimo de 1,50 m. respecto de su lindero posterior.

NOTA 9. Se permite el semisótano con retrocesos mínimos de 1,50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.

NOTA 10. Se permite el semisótano y cerramiento de antejardines excepto en las zonas delimitadas de comercio y servicios que corresponde a los subsectores 2II, 2III, 4II y 8III (únicamente en predios con frente sobre la Cra.11) de usos.

NOTA 11. La dimensión de 5,00 m de antejardín en el sector 18-B se exceptúan los lotes con frente a la Calle 73 entre Carreras 9 y 10 y los predios con frente a la Carrera 9 entre Calles 73 y 74 en la que la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 m

NOTA 12: La norma de edificabilidad del subsector 2A, que corresponde al subsector 2 II del plano de usos aplica únicamente para el uso de vivienda.

NOTA 13: La definición de la altura esta sujeta al concepto del comité asesor de Patrimonio cuando el predio a desarrollar sea colindante con un inmueble de Interés Cultural.

NOTA 14: Los antejardines se deben integrar al andén existente para conformar una franja de uso público continua. En los planes parciales propuestos se deberá dejar una franja de uso público con frente a la Av. Caracas entre Calles 71 y 77 que sumada al andén, tenga mínimo 15 mts de ancho.

NOTA 15: Excepto los predios con frente sobre las Carreras 13 o 15 en los cuales se permite un area mínima de 2000 m2.

NOTA 16: Los predios con frente sobre las Calles 72 y/o 73 deberan dejar un retroceso adicional al antejardín de 12,00 m. el cual se debe integrar al andén.

NOTA 17: La tipología continua se aplica en todos los casos en los primeros 4 pisos; a partir del 5 piso se aplican aislamientos laterales según artículo 7, numeral 10, literal a.1 del presente decreto.

NOTA 18: Subsector 13-L aplica el artículo 2 numeral 3 de presente decreto.

PLANCHA No:	UPZ 88/97 EL REFUGIO / CHICO LAGO
2	**FICHAS Y PLANO DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA**

CONVENCIONES

- LIMITE DE LA UPZ
- LIMITE DE SECTOR NORMATIVO
- LIMITE DE SUBSECTOR NORMATIVO
- ZONA QUE MANTIENE LA NORMA ORIGINAL (ver cuadro de consolidación urbanística)
- DOTACIONALES
- SUELO PROTEGIDO
- VIAS CON LINEAS DE DEMARCACION DEFINIDAS
- INMUEBLES DE INTERES CULTURAL (Aplica decreto 606 /2001 y Art.16 del presente decreto)

DECRETO

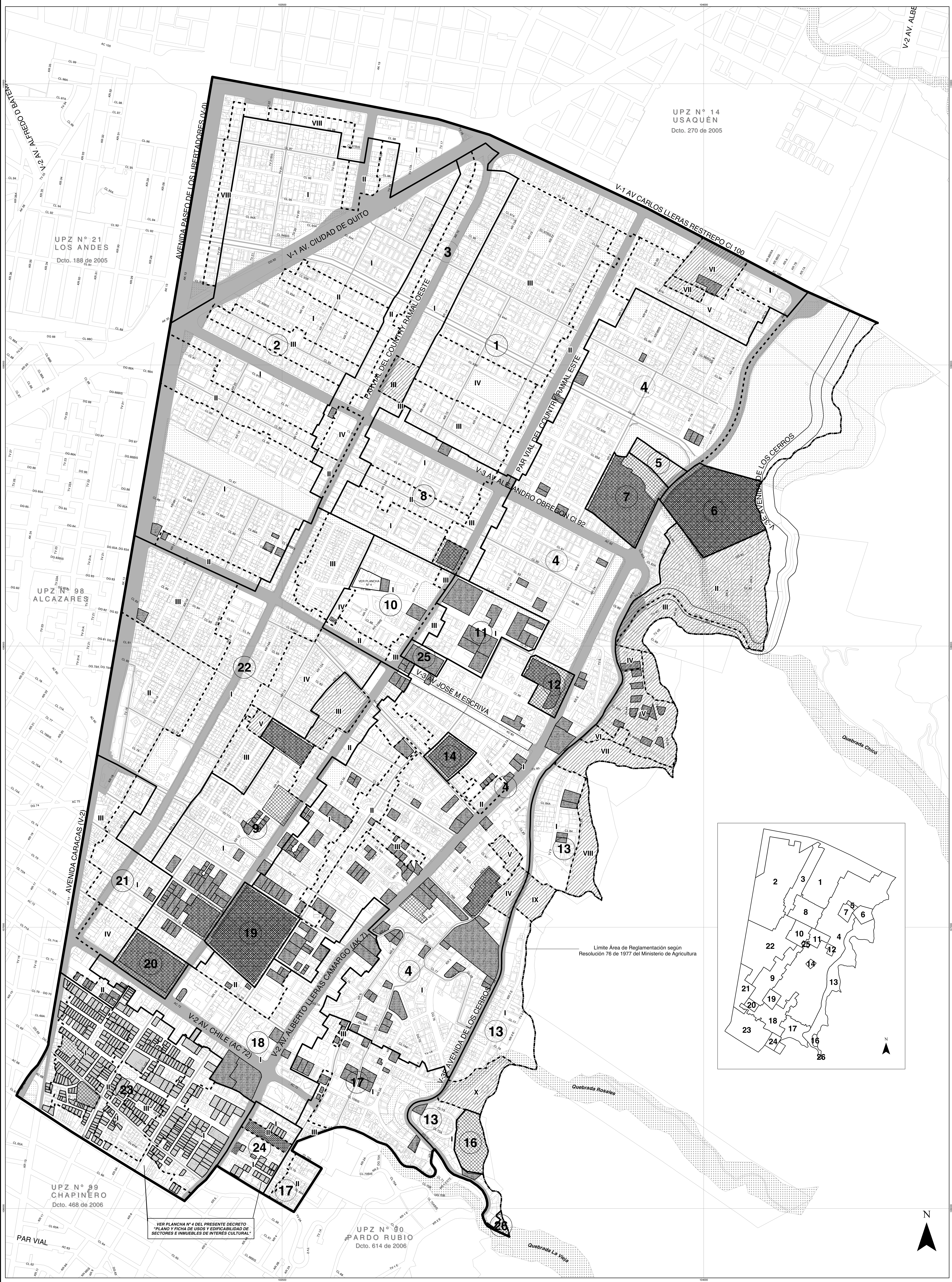
ANTANAS MOCKUS SIVICKAS
ALCALDE MAYOR

CARMENZA SALDIAS BARRENECHE
DIRECTORA D.A.P.D.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo PLANEACION DISTRITAL

POT

Anexo 4. Plano usos principales y complementarios Decreto 059 de 2007



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo adjunto.
2. Identifique el Sector Normativo dentro del cual se localiza su predio.

Límite Sector Normativo

(5) Número Sector Normativo

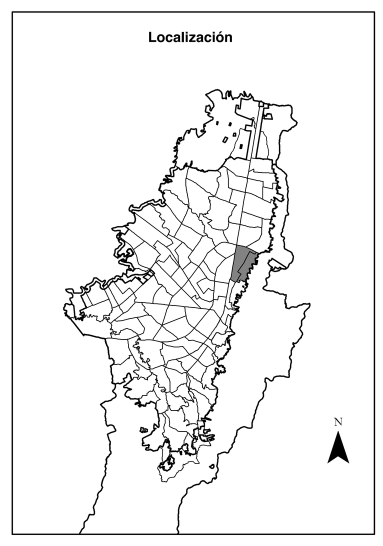
3. Dentro del Sector Normativo Identifique el subsector correspondiente a usos.

Límite Subsector Normativo

V Número Subsector representado en números romanos

4. Remítase a la ficha de usos permitidos para el subsector de su interés, remitiéndose a las condiciones establecidas.

Localización



CUADRO DE SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.
6	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
9	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
12	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
14	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
15 Nota 2	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
16	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
18	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
19	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
20	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
21	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	RENOVACIÓN URBANA Modalidades de Reactivación y Redesarrollo	Ficha de Lineamientos para Plan Parcial (Nota 1)
22	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA Modalidades de Reactivación y Redesarrollo	Artículos 373 al 377 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. Ficha de Lineamientos para Plan Parcial (Nota 1)
23	COMERCIO Y SERVICIOS	ESPECIAL DE SERVICIOS	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL DESARROLLO INDIVIDUAL	Artículos 346, 347 y 378 al 384 del Decreto 190/04 (Compilación POT), Decreto 606/01 y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
24	COMERCIO Y SERVICIOS	ESPECIAL DE SERVICIOS	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL DESARROLLO INDIVIDUAL	Artículos 346, 347 y 378 al 384 del Decreto 190/04 (Compilación POT), Decreto 606/01 y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
25	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS	Artículos 341, 342 y 378 al 384 del Decreto 190/04 (Compilación POT), Decreto 606/01 y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
26	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)

Nota 1: Este sector contiene Bienes de Interés Cultural, los cuales se encuentran identificados y reglamentados en la **plancha Nº 4** del presente Decreto y en el Decreto 606 de 2001.
Nota 2: Este sector se encuentra localizado sobre el límite establecido por la Resolución 76 de 1977, por lo tanto, no es objeto de reglamentación en esta UPZ.

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR	SUBSECTOR DE USOS	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
1	VI	F	Conjunto De la Calle 100	Res. 50067/97, Res.36/81, Res.26/80, Res.281/78
	VII	G	Urbanización con Unidad de Diseño sometida al régimen de propiedad horizontal.	Aplican Resoluciones vigentes y aquellas que las modifiquen o complementen.
3	III	D	Centro Comercial Centro 93	ON 77694
4	IV	H	Belmonte	Res.156/84, Res.47/74, Decreto 571/87
	V	I	Pinar Alto	Res. 272/90, Res.430/86, Res.200/85, Res.87/81, Res.55/81.
5	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	Urbanización con Unidad de Diseño sometida al régimen de propiedad horizontal.	Ref.11704/71, 6865/78. Aplican Resoluciones vigentes y aquellas que las modifiquen o complementen.
9	III	D	Centros Comerciales: Andino y El Retiro	Res. CU2-98-0178/98, Res.0127/94 y resoluciones vigentes.
13	II	C	Chicó Oriental	Decreto 570/69, Decreto 534/89.
	III	D	Chicó Alto	Res736/72, Res.1207/71.
	IV	E	Hunzaua	Res.80/85, Res. 191/82.
	V	F	Refugio Alto	Decreto 079/66, Decreto 125/60.
	VI	G	Bosque El Refugio	Res.1288/69
	VII	H	Altos del Retiro	Res.540/92, Res.170/82, Res. 25/80
	VIII	I	Altos de San Llorente	Decreto 568/69
	IX	J	Peñas Blancas	Res.1645/95, Res.237/91, Res.176/62.
	X	K	Bosques de Bellavista	Res. 56/79.
22	V	E	Centro Comercial Atlantis	Resoluciones vigentes

Nota: Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

ESCALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 M

CUADRO DE USOS PERMITIDOS UPZ 88/97 EL REFUGIO / CHICO -LAGO

Sectores: SECTOR 1 SERVICIOS EMPRESARIALES (subsectores I, II, III, IV, V, VIII); SECTOR 2 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS (I, II*, III*); SECTOR 3 COMERCIO CUALIFICADO (I, II, IV); SECTOR 4 RESIDENCIAL NETO (I, II*, III*); SECTOR 8 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS (I, II*, III*); SECTOR 9 COMERCIO CUALIFICADO (I, II); SECTOR 10 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS (Nota K) (I, II*, III*, IV); SECTORES 11 Y 13 RESIDENCIAL NETO (Nota K) (I); SECTOR 17 RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS (I, II*, III*); SECTOR 18 SERVICIOS EMPRESARIALES (I, II); SECTOR 21 SERVICIOS EMPRESARIALES (I, II, III, IV); SECTOR 22 COMERCIO CUALIFICADO (I, II, III, IV); SECTOR 23 ZONA ESPECIAL DE SERVICIOS (I - II - III); SECTOR 24 ZONA ESPECIAL DE SERVICIOS (I - II); SECTOR 25 RESIDENCIAL NETO (BLOQUES B-1, B-2-3); SECTOR DEMANDA A EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS (PRIVADOS, VISITANTES).

USOS	CLASIFICACION	Sector 1 (I, II, III, IV, V, VIII)	Sector 2 (I, II*, III*)	Sector 3 (I, II, IV)	Sector 4 (I, II*, III*)	Sector 8 (I, II*, III*)	Sector 9 (I, II)	Sector 10 (I, II*, III*)	Sectores 11 y 13 (I)	Sector 17 (I, II*, III*)	Sector 18 (I, II)	Sector 21 (I, II, III, IV)	Sector 22 (I, II, III, IV)	Privados	Visitantes
VIVIENDA	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR	C C C C C C	C C C	C C C	C C C	C C C	C C	C C C	C	C C C	C C	C C C C	C C C C	1 x vivienda	1 x 3 viviendas
	MULTIFAMILIAR	C C C C C C	C P P	C C C	P P P	C P P	C C	P P P	C	P P P	C C	C C C C	C C C C		

Columnas: SECTOR 23, SECTOR 24, SECTOR 25: VER PLANCHA No.4 "PLANO Y FICHA DE USOS Y EDIFICABILIDAD DE SECTOR DE INTERÉS CULTURAL". SECTORES 11 Y 13: SOLO SE PERMITE EL USO DE VIVIENDA (Nota: Los usos de los Inmuebles de Interés Cultural de carácter nacional ubicados en este sector se definen en la Plancha No.4 del presente Decreto).

TIPO EQUIPAMIENTO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	Sector 1	Sector 2	Sector 3	Sector 4	Sector 8	Sector 9	Sector 10	Sector 17	Sector 18	Sector 21	Sector 22	Privados	Visitantes
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS – EDUCATIVO	METROPOLITANA	Instituciones de educación superior. Centros de investigación. Seminarios. Educación no formal.										IV: R 1, 3, 6, 17		1 X 60 m2	1 X 60 m2
	URBANA	Planteles de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (Seminarios y Conventos). Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos.										IV: C 1, 3, 6, 17		1 X 60 m2	1 X 80 m2
	ZONAL	Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica, media, y Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos.	II: C 1, 3, 6		I: C 1, 3, 6						I: C 1, 6, 16			1 X 100 m2	1 X 150 m2
	VECINAL	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos.				I: C 1, 25		I: C 1, 25						1 X 120 m2	1 X 200 m2
CULTURAL	METROPOLITANA	Museos, centros culturales y artísticos, centro de Investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros.	I: R 1, 3, 6, 24		I: C 1, 3, 6, 24						I: R 1, 3, 6, 24	I: R 1, 3, 17; III: R 1, 3, 6, 17	II: R 1, 3, 6, 17	1 X 60 m2	1 X 80 m2
	URBANA	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros.	I: C 1, 3, 6, 24						III*: R 1, 2, 6, 16		I: C 1, 3, 6, 24	III: R 1, 3, 6, 17; IV: C 1, 3, 6, 17	II: C 1, 3, 6, 17	1 X 60 m2	1 X 80 m2
	ZONAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2.	II: C 1, 3, 6		I: C 1, 3, 6; IV: C 1, 3, 6		II*: C 1, 3, 6		III*: C 1, 2, 6, 16		I: C 1, 3, 6	I: C 1, 3, 6, 17		1 X 60 m2	1 X 80 m2
		Galerías y Salas de Exposición.				II*: R 1, 3, 6		C 1, 2, 6, 16	II*: C 1, 2, 6	II*: C 1, 2, 6	I: C 1, 6, 16	I: C 1, 2, 6, 17; III: C 1, 2, 6, 17	II: C 1, 2, 6, 17	1 X 60 m2	1 X 80 m2
SALUD	ZONAL	Nivel 1: Centro de atención médica inmediata, CAMI, Unidad Básica en Salud, UBA, Unidad Primaria de atención en salud, UPA, Centro de Atención Ambulatoria, CAA, empresas sociales de salud del Estado e Instituciones privadas de salud equivalentes a nivel 1 de atención.	III: C 1, 6, 25	II*: C 1, 6, 25				I: C 1, 6, 25			I: C 1, 6, 25	C 1, 6, 17	C 1, 6, 17	1 X 80 m2	1 X 200 m2
BIENESTAR SOCIAL	VECINAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	V: C 1, 2	C 1, 2, 25	II: C 1, 2	I: C 1, 2, 25	C 1, 2	I: C 1, 2	I: C 1, 2	I: C 1, 2		C 1, 2, 14	II: C 1, 2	1 X 60 m2	No se Exige
CULTO	ZONAL	Edificaciones para el culto y servicios parroquiales o complementarios entre 100 y 350 personas y / o 700 m2 de construcción como máximo.	I: C 1, 3, 6, 7, 8								I: C 1, 3, 6, 7, 25			1 X 150 m2	1 X 40 m2
	VECINAL	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m2 de construcción como máximo.	V: C 1, 3, 6, 25			I: C 1, 3, 7, 25		I: C 1, 3, 7, 25		II*: C 1, 3, 7, 25				No se Exige	No se Exige
SEGURIDAD CIUDADANA	ZONAL	Subestaciones de policía. Estaciones de Bomberos												1 X 100 m2	1 X 250 m2
		Unidad Operativa Cruz Roja. Unidad Operativa Defensa Civil										C 3, 17	I: C 3, 17	1 X 100 m2	1 X 250 m2
CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	ZONAL	Funerarias y Salas de Velación.	I: C 1, 3, 6, 7, 8											1 X 200 m2	1 X 35 m2
SERVICIOS URBANOS BASICOS – SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION PUBLICA	METROPOLITANA	Sedes principales de entidades públicas y sedes administrativas de servicios públicos, centros administrativos nacionales, departamentales y distritales, sedes administrativas militares y policivas. Veeduría Distrital.	I: R 1, 3, 6		I: R 1, 3, 6; IV: R 1, 2, 6						I: R 1, 3, 6	III: R 1, 3, 17	R 1, 3, 17	1 X 25 m2	1 X 50 m2
		Representaciones diplomáticas, organismos de Cooperación Internacional y Organismos multilaterales con atención al público.	I: R 1, 3, 6, 9; IV: R 1, 2, 6, 9	R 1, 2, 6, 9	R 1, 3, 6, 9	R 1, 2, 6, 9	R 1, 2, 6, 9	I: R 1, 3, 6, 9	II*: R 1, 2	I: R 1, 2, 6, 9; III*: R 1, 2, 6, 9	II: R 1, 2, 6, 9			1 X 25 m2	1 X 50 m2
		Sedes Administrativas principales en salud EPS y ARS.	I: R 1, 3, 6, 25											1 X 25 m2	1 X 50 m2
	URBANA	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía.	I: C 1, 2, 6									C 1, 3, 17	R 1, 3, 17	1 X 25 m2	1 X 50 m2
	ZONAL	Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales	II: C 1, 3, 6	II*: C 1, 3, 6	I: C 1, 5, 6		III*: C 1, 3, 6	II: C 1, 5, 6	II*: C 1, 5, 6		I: C 1, 5, 6	C 1, 5, 6	C 1, 5, 6	1 X 50 m2	1 X 100 m2

TIPO	ESCALA	USOS ESPECIFICOS	Sector 1	Sector 2	Sector 3	Sector 4	Sector 8	Sector 9	Sector 10	Sector 17	Sector 18	Sector 21	Sector 22	Privados	Visitantes
SERVICIOS EMPRESARIALES – SERVICIOS FINANCIEROS	METROPOLITANA	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	I: P 3								I: P 3	P 3, 18	I: C 3, 18; IV: C 3, 18	1 X 30 m2	1 X 40 m2
	URBANA	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	I: P 3; III: P 2, 16	II*: R 3	I: C 3; IV: C 3	II*: R 3	R 3	II: C 3	R 3		P 3			1 X 30 m2	1 X 40 m2
	ZONAL	Cajeros automáticos	P 23	II*: C 23	I: C 23; IV: C 23	II*: R 23	C 23	II: C 23	C 23		P 23	P 23	I: C 23; IV: C 23	No se Exige	No se Exige
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	I: P 3; IV: P 2, 16	II*: R 2, 16; III*: R 3	I: C 2, 16; II: C 3; IV: C 2, 16	II*: R 2, 16	R 2, 16	I: C 2, 16; II: C 3	R 2, 16	R 3	P 3	P 17	II: C 17; IV: C 2, 16, 18	1 X 30 M2	1 X 40 M2
SERVICIOS DE LOGISTICA	URBANA	OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE: Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación. Correo.	P 3, 15		I: C 2, 15, 16	II*: R 2, 15, 16			II*: R 2, 15, 16		P 15	P 2, 15, 16	C 2, 15, 16, 18; IV: C 2, 15, 16, 18	1 X 30 m2	1 X 40 m2
SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneos.	I: C 3, 20; III: C 3	II*: R 3	I: C 3, 20; IV: C 3, 20	II*: R 3	R 3	II: C 3	R 3		I: C 3	I: C 3, 18, 20; III: C 3, 18, 20	C 3, 18, 20	No aplica	No aplica
SERVICIOS TURISTICOS	METROPOLITANA	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios.	C 3, 10, 22; IV: C 3, 10, 22		I: C 3, 10, 22		R 3, 10, 22		R 3, 10, 22; IV: R 3, 10, 22, 25		I: C 3, 10, 22	C 3, 10, 17, 22	C 3, 10, 17, 22; IV: C 3, 10, 17, 22	1 X 100 m2	1 X 50 m2
	URBANA	Hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos. Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	C 3, 10, 22	R 3, 10, 22		II*: R 3, 10, 22								1 X 50 m2	1 X 50 m2
SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Restaurantes.	C 2, 22	II*: C 2, 22	I: C 4, 22; IV: C 2, 22	II*: R 2, 22	C 2, 22		C 2, 22; IV: C 2, 22, 25	II*: C 2, 22, 25	C 2, 22		I: C 2, 22; IV: C 4, 22	1 X 30 m2	1 X 40 m2
		Casa de Banquetes* y establecimientos especializados de comidas rápidas. (* Excluye Salón de Recepción)	C 4, 22											1 X 30 m2	1 X 40 m2
PERSONALES	ZONAL	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental).	C 2, 16	II*: C 2, 16; III*: C 3	I: C 2, 16; II: C 3; IV: C 2, 16	II*: R 2, 16	C 2, 16	I: C 2, 16; II: C 3	C 2, 16	III*: C 2, 6	C 2, 16	III: C 3, 17	II: C 3, 18; IV: C 2, 16, 18	1 X 30 m2	1 X 40 m2
SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS		LOCALES DE: Estudios y laboratorios fotográficos, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, venta de telefonía celular.	I: C 3; III: C 4	C 4								III: C 4, 17	II: C 4, 18	1 X 30 m2	1 X 40 m2
	VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías.	I: C 3; II: C 4; V: C 4		I: C 4; IV: C 4		C 4	I: C 4	C 4	III*: C 4	I: C 4	C 4, 17	IV: C 4	No se Exige	No se Exige
COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO MASIVO	METROPOLITANA	ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS: Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600m2.	I: C 3									C 3, 17		1 X 100 m2	1 X 20 m2
	URBANA	Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, hasta 600 m2.	IV: C 3								I: C 3			1 X 100 M2	1 X 20 M2
		Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m2.	C 3		I: C 3		III*: R 3	II: C 3	III*: R 3		II: C 3		IV: C 3	1 X 100 M2	1 X 20 M2
		Casinos.											IV: C 3, 12	1 X 100 M2	1 X 20 M2
	ZONAL	Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.	I: C 3; III: C 4	C 4	I: C 4	II*: R 4	C 4	I: C 4	C 4	C 4	C 4	C 4	C 4	1 X 40 M2	1 X 100 M2
	VECINAL	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.	IV: C 11, 12, 26		I: C 11, 12, 26						I: C 11, 12, 26		IV: C 11, 12, 26	No se Exige	No se Exige
DE ALTO IMPACTO – AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLES	URBANA	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo.	I: C 3, 13, 25											1 X 50 M2	1 X 20 M2
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	URBANA	EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y/O HORARIO NOCTURNO: Bares.	IV: R 2, 12, 21, 22		I: R 2, 12, 21, 22								IV: R 2, 12, 22	1 X 100 M2	1 X 10 M2
ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS 500 M2 HASTA 2000 M2 DE AREA DE VENTAS.	ZONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, artículos, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías. (Establecimientos: almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2,000 m2 de área de ventas).			I: P 3; IV: P 3						I: C 3	I: C 17; III: C 17	I: P 17; IV: P 3	1 X 250 M2	1 X 30 M2
		Lámparas, muebles, metales y piedras preciosas, cristalería, anticuarios, artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración.				III*: R 2			II*: C 2; IV: C 2						
LOCALES, CON AREA DE VENTAS HASTA DE 500 M2	VECINAL A	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	I: C 4	II*: C 4	I: P 4; IV: P 4		III*: C 4	I: P 4	III*: C 4	III*: C 4	I: C 4	C 4	P 4; IV: P 4	1 X 250 M2	1 X 40 M2
COMERCIO PESADO	URBANA	Venta de Automóviles	R 3, 24		I: R 3, 24								IV: R 3, 24	1 X 150 M2	1 X 120 M2

CONDICIONES

1. Los equipamientos colectivos existentes a la entrada en vigencia del presente Decreto, permitidos en esta reglamentación o bien demarcados en el plano, cuentan con un plazo de un (1) año para su reconocimiento. Para ello, deberán demostrar su preexistencia mediante la constancia o aprobación de la autoridad o entidad que regula cada equipamiento (Salud, Bienestar Social, Educación, Culto, etc.). Se permiten en edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso. No se permiten nuevas implantaciones.
2. En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para el uso, mediante licencia de construcción en la modalidad correspondiente.
3. Usos nuevos en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, mediante licencia de construcción en la modalidad correspondiente.
4. En construcciones existentes, se permiten únicamente aquellos que cuenten con licencia al momento de la expedición de este Decreto. Los usos nuevos únicamente se permiten en el primer piso de edificaciones multifamiliares o de oficinas.
5. En construcciones existentes, se permiten únicamente aquellos que cuenten con licencia al momento de la expedición de este Decreto. Los usos nuevos únicamente se permiten en el primer piso y mezanine de edificaciones multifamiliares o de oficinas.
6. Los dotacionales existentes se someterán a las condiciones que establezca el correspondiente Plan de Regularización y Manejo, tal como señala el correspondiente Plan Maestro de Equipamientos Educativos (Decreto 449 de 2006).
7. El proyecto deberá plantear solución para mitigación de impactos y manejo de emergencias, tal como lo establece el Título III del Plan Maestro para Equipamientos de Culto (Decreto 311 de 2006).
8. Se permite únicamente en el Nodo de Servicios Funerarios según disposiciones del Plan Maestro correspondiente, en el área limitada por la Avenida Carlos Lleras Camargo (Calle 100), Avenida Carrera 19, Calle 98,Transversal 18, Diagonal 92 y Transversal 16.
9. Los existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial), de conformidad con lo dispuesto en los Decretos 163 de 2005 y 172 de 2006.
10. Según la clasificación de actividades de Cámara de Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo (Ley 300 de 1996).
11. Hasta 20 m2 en establecimientos comerciales.
12. No podrán localizarse dentro de un radio de 200 mts o menos respecto de centros de educación formal y no formal, universidades, centros religiosos, clínicas u hospitales existentes.
13. Según disposiciones del Decreto Distrital No. 913 de 2001 (Estaciones de servicio).
14. No se permiten sobre vías del Plan Arterial
15. Integrado a otros servicios de oficinas, en ningún caso como uso exclusivo. No podrá plantear áreas de almacenamiento o bodegaje diferentes de las exigidas como equipamiento comunal.
16. Las adecuaciones se permiten únicamente de forma integral en edificaciones superiores a 4 pisos, bajo régimen de propiedad horizontal.
17. Nuevos usos únicamente mediante Plan Parcial de Renovación Urbana.
18. Para desarrollar este uso y acogerse a los beneficios establecidos en la norma de edificabilidad (Plancha No.3 del presente decreto), es preciso adelantar Plan Parcial de Renovación Urbana.
19. Los usos comerciales y de servicios de escala vecinal existentes a la entrada en vigencia del presente Decreto, que se permitan en esta reglamentación, cuentan con un plazo de seis (6) meses para obtener su reconocimiento. Para ello, deberán demostrar su preexistencia mediante la presentación del Registro de la Cámara de Comercio.
20. No se permiten accesos sobre la Avenida Caracas, Autopista Los Libertadores o Carrera 15.
21. Los bares se permiten únicamente integrados a un restaurante como uso principal.
22. El proyecto deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de: Ruido, (insonorización), así como del control de olores, basuras y deberá acogerse a una de las alternativas previstas normativamente para la solución de parqueaderos.
23. Solamente como uso anexo a Sucursal Bancaria o establecimiento comercial o de servicios.
24. Los nuevos usos con área de ventas superior a 2000 m2, requieren adopción de un Plan de Implantación previa obtención de la licencia.
25. Únicamente los existentes.
26. Solamente como uso anexo a un establecimiento comercial o de servicios.

NOTAS GENERALES

A **DOTACIONALES:** Los dotacionales existentes en todos los sectores tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Igualmente, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convención de dotacional, serán susceptibles de aumentar la escala de su impacto, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional.

Los dotacionales existentes de escala Metropolitana, Urbana y Zonal requieren adelantar Planes de Regularización y Manejo, a través del mismo podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados.

B **DOTACIONALES:** Los Sectores Normativos 6, 7, 12, 14, 15, 16,19, 20 y 26, que albergan usos dotacionales de escalas metropolitana, urbana y zonal, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Igualmente, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro.

C **TRATAMIENTO DE DESARROLLO:** A los predios urbanizables no urbanizados existentes en Sectores Normativos de esta UPZ se les aplicará el tratamiento de Desarrollo, el cual se rige por las disposiciones del POT, Decreto 327 de 2004 y normas reglamentarias correspondientes; se orientarán por los lineamientos del plano de Estructura Ambiental y de Espacio Público (Plancha No. 1 del presente Decreto).

D **TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:** En los sectores normativos No.21 y 22 reglamentados por el Tratamiento de Renovación Urbana en las modalidades de reactivación y redesarrollo, el Plan Parcial podrá definir nuevos usos, adicionales a los que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar.

E Todos los usos dotacionales están supeditados a las disposiciones del **Plan Maestro** correspondiente.

F Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido, una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia (Artículo 237, Decreto 190 de 2004, Compilación del POT).

G **ACCESOS VEHICULARES:** Los accesos vehiculares de los predios que tengan frente sobre las vías de la malla vial arterial se rigen por el artículo 182 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

H Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código de Policía en especial las referidas a contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos y desechos, las rifas, los juegos, los concursos y los espectáculos públicos, bebidas embriagantes, espacio público, entre otras.

I Todos los usos permitidos en la siguiente tabla están sujetos a las disposiciones del POT y Decreto reglamentario de las UPZ, Decreto No.159 de 2004. Del mismo modo, se rigen por las condiciones específicas aquí planteadas sin perjuicio de las normas vigentes sobre la materia correspondiente.

J **PLAN DE IMPLANTACIÓN:** Será aplicable a todos los nuevos usos dotacionales y comerciales de escala Metropolitana y Urbana, en función de su área, tal como lo establece el POT.

K Para el Inmueble de Interés Cultural ubicado en la Diagonal 72 No. 1-05 o calle 72 No. 1-00, (código de barrio 8305, manzana 22, lote 01) aplican las mismas condiciones consignadas en las notas 1,2, 3, y 4 aplicables a los predios ubicados en los sectores normativos No. 11 y 13, en la Plancha No.3 (Usos y Edificabilidad de Sectores e Inmuebles de Interés Cultural).

USOS PERMITIDOS

- P USO PRINCIPAL
- C USO COMPLEMENTARIO
- R USO RESTRINGIDO
- * Estos subsectores corresponden a Zonas Delimitadas de comercio y servicios, en las cuales no se permiten ni el semisótano ni el cerramiento de antejardines.

PLANCHA No: 2 DE: 4

UPZ 97/88

CHICÓ LAGO - EL REFUGIO

USOS PERMITIDOS

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo
- Límite Subsector
- Límite Area de Reglamentación Resolución 76 de 1977
- Zona que mantiene la norma original (Ver cuadro de consolidación urbanística)
- Dotacionales
- Sistema de Áreas Protegidas
- Bien de Interés Cultural en Sector de Interés Cultural
- Inmuebles de Interés Cultural
- Monumento Nacional
- Vías con líneas de demarcación definida
- Vías sin demarcación definida
- Malla Vial Intermedia

DECRETO 059

Fecha: Febrero 14 de 2007

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

LUIS EDUARDO GARZÓN
ALCALDE MAYOR

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
SECRETARIA

Bogotá sin indiferencia

POT

Anexo 5. Plano edificabilidad Decreto 059 de 2007

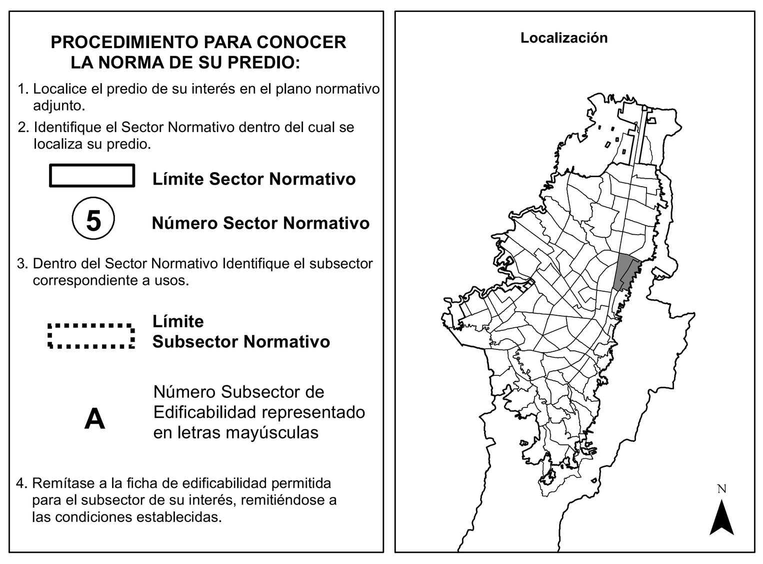
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA CONOCER LA NORMA DE SU PREDIO:

1. Localice el predio de su interés en el plano normativo adjunto.
2. Identifique el Sector Normativo dentro del cual se localiza su predio.
   - Límite Sector Normativo
   - (5) Número Sector Normativo
3. Dentro del Sector Normativo Identifique el subsector correspondiente a usos.
   - Límite Subsector Normativo
   - A — Número Subsector de Edificabilidad representado en letras mayúsculas
4. Remítase a la ficha de edificabilidad permitida para el subsector de su interés, remitiéndose a las condiciones establecidas.

Localización



CUADRO DE SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
1	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.(Nota 1)
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias.
6	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
7	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
9	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
11	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
12	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Artículos 341, 342, 366 al 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
14	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
15 Nota 2	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
16	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 341, 342, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
18	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 346, 347, 366 al 368 y 371 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias (Nota 1)
19	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
20	DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
21	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	RENOVACIÓN URBANA Modalidades de Reactivación y Redesarrollo	Ficha de Lineamientos para Plan Parcial (Nota 1)
22	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA Modalidades de Reactivación y Redesarrollo	Artículos 373 al 377 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. Ficha de Lineamientos para Plan Parcial (Nota 1)
23	COMERCIO Y SERVICIOS	ESPECIAL DE SERVICIOS	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL DESARROLLO INDIVIDUAL	Artículos 346, 347 y 378 al 384 del Decreto 190/04 (Compilación POT), Decreto 606/01 y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
24	COMERCIO Y SERVICIOS	ESPECIAL DE SERVICIOS	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL DESARROLLO INDIVIDUAL	Artículos 346, 347 y 378 al 384 del Decreto 190/04 (Compilación POT), Decreto 606/01 y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
25	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETO	CONSERVACIÓN SECTOR DE INTERÉS CULTURAL CON AGRUPACIONES O CONJUNTOS	Artículos 341, 342 y 378 al 384 del Decreto 190/04 (Compilación POT), Decreto 606/01 y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)
26	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 343 al 345, 366 al 368 y 372 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. (Nota 1)

Nota 1: Este sector contiene Bienes de Interés Cultural, los cuales se encuentran identificados y reglamentados en la **plancha Nº 4** del presente Decreto y en el Decreto 606 de 2001.
Nota 2: Este sector se encuentra localizado sobre el límite establecido por la Resolución 76 de 1977, por lo tanto, no es objeto de reglamentación en esta UPZ.

CUADRO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR	SUBSECTOR DE USOS	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	URBANIZACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO
1	VI	F	Conjunto De la Calle 100	Res. 50067/97, Res.36/81, Res.26/80, Res.281/78
	VII	G	Urbanización con Unidad de Diseño sometida al régimen de propiedad horizontal.	Aplican Resoluciones vigentes y aquellas que las modifiquen o complementen.
3	III	D	Centro Comercial Centro 93	ON 77694
4	IV	H	Belmonte	Res.156/84, Res.47/74, Decreto 571/87
	V	I	Pinar Alto	Res. 272/90, Res.430/86, Res.200/85, Res.87/81, Res.55/81.
5	SUBSECTOR ÚNICO	SUBSECTOR ÚNICO	Urbanización con Unidad de Diseño sometida al régimen de propiedad horizontal.	Ref.11704/71, 6865/78. Aplican Resoluciones vigentes y aquellas que las modifiquen o complementen.
9	III	D	Centros Comerciales: Andino y El Retiro	Res. CU2-98-0178/98, Res.0127/94 y resoluciones vigentes.
13	II	C	Chicó Oriental	Decreto 570/69, Decreto 534/89.
	III	D	Chicó Alto	Res736/72, Res.1207/71.
	IV	E	Hunzaua	Res.80/85, Res. 191/82.
	V	F	Refugio Alto	Decreto 079/66, Decreto 125/60.
	VI	G	Bosque El Refugio	Res.1288/69
	VII	H	Altos del Retiro	Res.540/92, Res.170/82, Res. 25/80
	VIII	I	Altos de San Llorente	Decreto 568/69
	IX	J	Peñas Blancas	Res.1645/95, Res.237/91, Res.176/62.
	X	K	Bosques de Bellavista	Res. 56/79.
22	V	E	Centro Comercial Atlantis	Resoluciones vigentes

Nota: Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

ESCALA 1 : 5000

0 50 100 200 300 400 M

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

SECTOR 1 — CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN

SUBSECTOR	1-A: Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m — Todos los predios	1-A: Predios frente a Vía con sección mayor a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	1-A: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	1-A: Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2,500 m2	1-B: Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m — Todos los predios	1-B: Predios frente a Vía con sección mayor a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	1-B: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	1-C: Frente menor o igual a 25 mts	1-C: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	1-D: Todos los predios	1-E: Todos los predios
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,7	0,6	0,5	0,7	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,5	3,5	4,5 Nota 2	5,0 Notas 1, 2	3,5	3,5	4,0 Nota 1, 2	2,7	3,3	3,3	3,5
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	8 Nota 3	8 Nota 3	12	13	8 Nota 3	8 Nota 3	10	5 Nota 3	7	5	6
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Continua
ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO											
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6,7			5,0 Notas 4,6			5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6
SEMISOTANO	No se permite				No se permite			No se permite		No se permite	No se permite
SUBDIVISION MINIMA	No aplica				No aplica			No aplica		Área 350 m2; Frente 15 m	Área 350 m2; Frente 15 m

SECTOR 2 — CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON / **SECTOR 3 — CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON**

SUBSECTOR	2-A Notas 10, 12: Frente menor o igual a 25 mts	2-A: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	2-B Nota 10: Frente menor o igual a 25 mts	2-B: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	2-C: Todos los predios	2-D: Todos los predios	3-A: Todos los predios	3-B: Frente menor o igual a 25 mts	3-B: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	3-C: Todos los predios	3-E: Todos los predios
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7	0,70	0,70	0,6	0,7	0,7
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,0	3,5	3,5	4,0 Nota 1	3,3	4,0	4,0	3,0	3,5	3,8	3,6
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	6 Nota 3	8	8 Nota 3	10	7 Nota 3	7	8	6 Nota 3	8	6	4
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Aislada	Aislada	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6	5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6
SEMISOTANO	Nota 8		Nota 8		Nota 8	Nota 8	No se permite	No se permite		No se permite	No se permite
SUBDIVISION MINIMA	No aplica		No aplica		No aplica	Área 300 m2 Frente 12 m	Área 500 m2 Frente 15 m	No aplica		Área 500 m2 Frente 15 m	Área 500 m2 Frente 15 m

SECTOR 4 — CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON

SUBSECTOR	4-A: Todos los predios	4-B: Frente menor o igual a 25 mts	4-B: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	4-C: Frente menor o igual a 25 mts	4-C: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	4-D Nota 10: Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	4-D: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	4-D: Predios frente a Vía con sección mayor a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	4-D: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	4-D: Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2500 m2	4-E: Todos los predios	4-F: Todos los predios	4-G: Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	4-G: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1200m2	4-G: Predios frente a Vía con sección mayor a 22,00 m (Nota 1) — Frente menor o igual a 25 mts	4-G: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1200m2	4-G: Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2500 m2
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0,70	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	3,3	2,7	3,3	3,5	4,0 Nota 1	3,5	4,0 Nota 1, 2	3,5	4,0 Nota 2	4,5 Nota 1, 2	1,5	2,7	3,0	3,5	3,0	3,5	4,0 Nota 1
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	5	5 Nota 3	7	8 Nota 3	10	8 Nota 3	10	8 Nota 3	10	12	2	4 Nota 3	7 Nota 3	8	7 Nota 3	8	10
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	3,5 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,6			5,0 Notas 4,6,7		5,0	5,0	5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas 4,5,6		5,0 Notas,4,5,6,7
SEMISOTANO	Nota 8	Nota 8		Nota 8		Notas 8,10					No se permite	No se permite	Nota 8				
SUBDIVISION MINIMA	Área 350 m2 Frente 15 m	No aplica		No aplica		No aplica											

SECTOR 8 — CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN / **SECTOR 9 — CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN** / **SECTOR 10 — CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA**

SUBSECTOR	8-A: Todos los predios	8-B: Todos los predios	8-C Nota 10: Frente menor o igual a 25 mts	8-C: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	9-A: Todos los predios	9-B: Todos los predios	9-C: Frente menor o igual a 25 mts	9-C: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	10 UNICO: Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	10: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	10: Predios frente a Vía con sección mayor o igual a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	10: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	10: Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2,500 m2
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3,5	3,8	3,5	4,0 Nota 1	3,8	2,5	3,5	4,0 Nota 1	3,5	4,0 Nota 1	3,5	4,0	4,5 Nota 1
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	8 Nota 3	6	8 Nota 3	10	6	4	8 Nota 3	10	8 Nota 3	10	8 Nota 3	10	12
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4,5,6	5,0 Notas 4,6	5,0 Notas 4,6		3,5 Notas 4,6	3,5	3,5 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,6,7
SEMISÓTANO	Nota 9	No se permite	Notas 9,10		No se permite	No se permite	No se permite		Nota 8,10		Nota 8,10		
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No aplica	Área 500 m2 Frente 15 m	No aplica		Área 250 m2 Frente 15 m	Área 250 m2 Frente 15 m	No aplica		No aplica		No aplica		

SECTOR 11 — CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA / **SECTOR 13 — CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA** / **SECTOR 17 — CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN**

SUBSECTOR	11-A: Todos los predios	11-B: Frente menor o igual a 25 mts	11-B: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	13-A: Todos los predios	13-B: Frente menor o igual a 25 mts	13-B: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	17-A: Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	17-A: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	17-A: Predios frente a Vía con sección mayor o igual a 22,00 m — Frente menor o igual a 25 mts	17-A: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	17-A: Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2,500 m2	17-B: Todos los predios
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5	0,7	0,6	0,7	0,7	0,6	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1,5	3,5	4,0 Nota 1	3,0	2,5	3,0	3,0	3,5 Nota 1	3,0	3,5	4,0 Nota 1	3,8
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	3	8 Nota 3	10	6	4 Nota 3	6	7 Nota 3	8	7 Nota 3	8	10	6
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0	5,0 Notas 4,6		5,0 Notas 4,5			5,0 Notas 4, 6				5,0 Notas 4, 6,7	5,0 Notas 4, 6
SEMISÓTANO	No se permite			Nota 8			Nota 8					No se permite
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No aplica			No aplica			No aplica					Área 250 m2 Frente 10 m

SECTOR 18 — CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN / **SECTOR 21 — RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN NOTA I** / **SECTOR 22 — RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN NOTA I**

SUBSECTOR	18-A: Predios frente a Vía con sección menor a 22,00 m — Frente menor a 25 mts	18-A: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	18-A: Predios frente a Vía con sección mayor o igual a 22,00 m — Frente menor a 25 mts	18-A: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	18-A: Frente mayor a 35 mts y/o área mínima de 2,500 m2	18-B: Frente menor a 25 mts	18-B: Frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200m2	21-A: Todos los predios	21-B: Todos los predios	22-A: Todos los predios	22-B: Predios con uso Dotacional y/o Comercial	22-B: Predios con frente menor a 25 mts	22-B: Predios con frente mayor a 25 mts y/o área mínima de 1,200 m2	22-C: Predios con frente menor a 35 mts	22-C: Predios con frente mayor a 35 mts y/o 2,500 m2	22-D: Todos los predios
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	0,7	0,6	0,7
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3,5	4,5	3,5	4,5	5,5	3,5	4,0	2,0	2,5	3,6	2,5	3,0	3,5	3,0		2,5
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	8 Nota 3	12 Notas 1, 2	8 Nota 3	12 Nota 2	13 Notas 1, 2	8	10	2 Nota 13	4 Nota 13	4 Nota 13	2 Nota 13	6 Nota 13	7 Nota 13	4 Nota 13	8 Nota 15	4 Nota 13
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua	Continua
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN (METROS)	5,0 Notas 4, 6				5,0 Notas 4,6,7	5,0 Notas 4,6,11		5,0 Notas 4, 14	5,0 Notas 4, 14	5,0 Notas 4, 5, 14	5,0 Notas 4, 5, 14			5,0 Notas 4, 5, 14		5,0 Notas 4, 5, 14
SEMISÓTANO	No se permite					No se permite		No se permite	No se permite	No se permite	No se permite	Nota 8		No se permite		No se permite
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No aplica					No aplica		No aplica	No aplica	No aplica	No aplica			No aplica		No aplica

NOTAS GENERALES

A ► **AISLAMIENTOS POSTERIOR Y LATERAL**: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

B ► **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS**: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004), NO se permiten los semisótanos en las zonas delimitadas de comercio y servicios.

C ► **VOLADIZOS**: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004).

D ► **DOTACIONALES** : Los dotacionales existentes en todos los sectores tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), se regulan por el POT, normas reglamentarias y Decreto común reglamentario de las UPZ (Decreto 159 de 2004). Igualmente, se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo plan maestro. Los predios señalados en los planos correspondientes a los sectores de usos y edificabilidad (planchas 2 y 3 del presente Decreto) bajo la convención de dotacional, serán susceptibles de aumentar la escala de su impacto, de acuerdo con las disposiciones atinentes al uso dotacional. Los dotacionales existentes de escala Metropolitana, Urbana y Zonal requieren adelantar Planes de Regularización y Manejo, a través del mismo podrán incorporar predios adyacentes y en estos se considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados.

E ►**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**: Los predios urbanizables no urbanizados, localizados en cualquiera de los tratamientos urbanísticos, estarán sometidos al tratamiento de Desarrollo y se rigen por las disposiciones del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el Decreto 327 de 2004 y las normas reglamentarias correspondientes.

F ► **INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL**: En los sectores normativos en los que existan Inmuebles de Interés Cultural (IIC), estos se reglamentan de acuerdo a las disposiciones del Decreto 606 de 2001, las condiciones establecidas en la Plancha No.4 (Sectores e Inmuebles de Interés Cultural) y los artículos correspondientes del presente decreto.

G ►**ANTEJARDINES**: Aplica artículo 206 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y decreto 159 de 2004 (Norma común para las UPZ). Los predios medianeros colindantes con edificaciones permanentes o con predios cuyo antejardín reglamentario sea de menor dimensión o sin exigencia del mismo, deberán prever un empate de antejardín en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts.

H►Las dimensiones y condiciones normativas de los antejardines aplican también para los retrocesos contra zonas verdes y parques.

I►**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN**: Los sectores normativos No.21 y 22 se regirán por las disposiciones de los artículos 373 al 377 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT). En los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación Urbana, en las modalidades de reactivación y redesarrollo, el Plan Parcial podrá definir nuevas condiciones de edificabilidad (índices de construcción, ocupación, alturas), adicionales a las que aparecen en la presente ficha. El Plan Parcial se establecerá en un área mínima de una manzana, su área de estudio se definirá al inicio del proceso del Plan Parcial en la consulta preliminar con el DAPD.

J►**TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN**: De conformidad con el artículo 371 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), si todos los propietarios de los predios del costado de manzana, donde la norma permita el comercio y servicios, ceden gratuitamente al Distrito Capital el área del antejardín como bien de uso público, para integrarlo al andén, según proyecto de espacio público aprobado por el DAPD, se incrementará su índice de construcción en un 0,5 y 2 pisos adicionales.

K►**TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA**: Los sectores y subsectores que mantienen su norma original se relacionan en el Cuadro de Consolidación Urbanística. Las omisiones o imprecisiones en los números y fechas de los actos administrativos citados no invalidan la decisión de mantener la norma original. Su delimitación precisa es la señalada en los planos urbanísticos, adoptados en los actos administrativos que los reglamentaron.

L►**COLINDANTES CON INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL**: En todos los sectores, la definición de pisos y/o altura máxima estará sujeta al concepto expedido por el Comité Asesor de Patrimonio, cuando el predio a desarrollar sea colindante con un inmueble de Interés Cultural .

M►**LÍMITE ORIENTAL DE REGLAMENTACIÓN**: Los sectores 6, 13, 15, 16 y 26, los cuales contienen áreas dentro de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá (Resolución 76 de 1977, del Ministerio de Agricultura / INDERENA), se sujetarán a la zonificación y reglamentación del Plan de Manejo para los Cerros Orientales que elabore la Corporación Autónoma Regional (CAR) para esta área, en concertación con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT) y el Distrito Capital, según las disposiciones de los artículos 147 y 399 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT).

NOTAS ESPECÍFICAS

NOTA 1. Aplica únicamente a predios con frente mayor a 35,00 mts y área mínima de 1,200 m2, los cuales deberán plantear los aislamientos laterales y posteriores desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. En ese nivel se ubicará el 40%, como mínimo, del equipamiento comunal privado con destino a zona verde.

NOTA 2. Transferencia de derechos de construcción provenientes de Inmuebles de Interés Cultural, aplica a los predios localizados sobre la Av. Carlos Lleras Restrepo (Calle 100) Av. Paseo de Los Libertadores en el sector normativo No. 1, Av. Chile (Calle 72) y Av. Alberto Lleras Camargo (Cra. 7) en los sectores 18, 4; para los cuales se permite un incremento de un punto en el índice de construcción y dos (2) pisos adicionales. Los estacionamientos correspondientes a las áreas transferidas no serán contabilizadas como área construida y podrán ubicarse en un piso como máximo.

NOTA 3. Los predios existentes con frente menor a 11 mts localizados en subsectores de TIPOLOGIA AISLADA que no puedan aplicar pareamiento, quedan eximidos de aislamientos laterales y su edificabilidad será la resultante de aplicar una altura máxima de 2 pisos con una ocupación máxima de 0,70.

NOTA 4. Con excepción de las manzanas o costados de manzanas en las que se estableció una dimensión distinta en los planos originales de la urbanización.

NOTA 5. Dimensión mínima sobre vía peatonal: 3,00 m.

NOTA 6. Se permite la reducción del antejardín en los predios de esquina en su lado de mayor longitud hasta 3,50 mts mínimo, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 mts, siempre y cuando esta posibilidad esté contemplada en la norma original.

NOTA 7. Los predios que reúnan las condiciones de este rango, deberán mantener una separación mínima entre fachadas de 30,00 m, ampliando la dimensión de su antejardín cuando se encuentren sobre vías menores a 22,00 m.

NOTA 8. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

NOTA 9. Se permite el semisótano con retrocesos mínimos de 1,50 metros respecto de la línea de demarcación del predio y de su lindero posterior.

NOTA 10. En todas las zonas delimitadas de comercio y servicios se permite el semisótano y cerramiento de antejardines excepto en los subsectores 2-II, 2-III, 4-II y 8-III (únicamente en predios con frente sobre la Cra 11) de usos.

NOTA 11. Se exige una dimensión de 5,00 m de antejardín en el sector 18-B se exceptúan los lotes con frente a la Calle 73 entre Carreras 9 y 10 y los predios con frente a la Carrera 9 entre Calles 73 y 74 en la que la dimensión del antejardín exigido empata con la del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3,00 m

NOTA 12. La norma de edificabilidad del subsector 2-A, que corresponde al subsector 2-III del plano de usos aplica únicamente para el uso de vivienda.

NOTA 13. Con excepción de los proyectos que se adelanten mediante Plan Parcial, en los cuales se rigen por las condiciones de edificabilidad que reglamente el correspondiente decreto.

NOTA 14. Los antejardines se deben integrar al andén existente para conformar una franja de uso público continua. En los planes parciales propuestos se deberá dejar una franja de uso público con frente a la Avenida Caracas y Autopista Norte entre Calles 71 y 85, que sumada al andén, tenga como mínimo 15 mts de ancho.

NOTA 15. Para alcanzar esta altura, los englobes que cumplan con esta condición, deberán desarrollar una plataforma continua en 4 pisos sobre la Carrera 15 y desarrollar el resto de la altura (4 pisos) en edificaciones que planteen aislamientos laterales, cuyas dimensiones se contarán a partir de dicha plataforma.

PLANCHA No: 3 DE: 4

UPZ 97/88
CHICÓ LAGO - EL REFUGIO
EDIFICABILIDAD PERMITIDA

CONVENCIONES

- Límite UPZ
- Límite Sector Normativo
- Límite Subsector
- Límite Area de Reglamentación Resolución 76 de 1977
- Zona que mantiene la norma original (Ver cuadro de consolidación urbanística)
- Dotacionales
- Sistema de Áreas Protegidas
- Bien de Interés Cultural en Sector de Interés Cultural
- Inmuebles de Interés Cultural
- Monumento Nacional
- Vías con líneas de demarcación definida
- Vías sin demarcación definida
- Malla Vial Intermedia

DECRETO 059
Fecha: Febrero 14 de 2007

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

ORIGINAL FIRMADO POR:

LUIS EDUARDO GARZÓN — ALCALDE MAYOR
CATALINA VELASCO CAMPUZANO — SECRETARIA

Bogotá sin indiferencia

POT

C21 30/01/2007