

ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA, PARQUE  
CENTRAL BAVARIA, DENTRO DEL CENTRO INTERNACIONAL DE BOGOTÁ,  
SOBRE LAS VARIABLES SOCIECONÓMICAS DURANTE EL PERIODO 1980 Y  
2010

JENNIFER MARTÍNEZ MONTOYA

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO  
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO  
BOGOTÁ D.C., 2012

“Análisis del impacto del proyecto de renovación urbana, Parque Central Bavaria, dentro del Centro Internacional de Bogotá, sobre las variables socioeconómicas durante el periodo 1980 y 2010”

Estudio de caso

Presentado como requisito para obtener el título en  
Profesional en Gestión y Desarrollo Urbano -Ekística-  
En la Facultad de Ciencia Política y Gobierno  
Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Presentado Por:

Jennifer Martínez Montoya

Dirigido por:

Dorys Patricia Noy Palacios

Semestre II, de 2012

## CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	1
1. EL PROYECTO PARQUE CENTRAL BAVARIA COMO PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA	4
1.1. LA IMPORTANCIA DE LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA DENTRO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ	4
1.2. LA GESTIÓN Y PROPÓSITOS DEL PROYECTO PARQUE CENTRAL BAVARIA	7
2. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES DEL SECTOR	11
2.1. UBICACIÓN	11
2.2. RESEÑA HISTÓRICA	13
2.3. DESARROLLO HISTÓRICO NORMATIVO Y GESTIÓN DEL PROYECTO	16
2.4. ANÁLISIS DEL DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA DEL SECTOR	23
3. ANÁLISIS SOCIECONÓMICO DEL SECTOR Y EL PROYECTO PARQUE CENTRAL BAVARIA	28
3.1. LA LOCALIDAD DE SANTAFÉ COMO EL CONTEXTO TERRITORIAL Y ECONÓMICO DEL PARQUE CENTRAL BAVARIA	28

3.1.1. Estrato socioeconómico	28
3.1.2. Usos y actividades según el Plan de Ordenamiento Territorial	29
3.1.3. Población	30
3.1.4. Vivienda	34
3.1.5. Bienes de interés cultural	39
3.1.6. Número de equipamientos	42
3.1.7. Seguridad	44
3.1.8. Número de empresas por sector	48
3.1.9. Valor del suelo	49
3.2. ENCUESTAS	51
3.2.1. Calidad de vida	52
3.2.2. Movilidad	52
3.2.3. Servicios	52
3.2.4. Residentes que trabajan y/o estudian dentro de la localidad	52
3.2.5. Espacio público	53

3.2.6. Revitalización del sector	53
3.2.7. Seguridad	53
3.2.8. Repoblamiento del centro	53
3.2.9. Población flotante	53
3.2.10. El Parque Central Bavaria como opción de vida	53
3.2.11. La rentabilidad del Parque Central Bavaria frente otros sectores de la ciudad	54
3.2.12. Mejoría en la imagen y el comercio en el Centro Internacional	54
CONCLUSIONES	55
BIBLIOGRAFIA	
ANEXOS	

## LISTA DE IMÁGENES, GRÁFICOS Y PLANOS

	Pág.
Plano 1. Ubicación de la localidad de Santafé, UPZ Sagrado Corazón y Parque Central Bavaria.	11
Plano 2. Delimitación del Parque Central Bavaria.	12
Imagen 1. Antigua Fábrica Bavaria Año 1888.	13
Plano 3. Ubicación Parque Nacional, Parque de la Independencia, Parque Central Bavaria.	14
Imagen 2. Centro Internacional Con Sus Rascacielos.	15
Imagen 3. Vista Aérea Del Parque Central Bavaria Tras El Traslado De La Antigua Fábrica Bavaria.	16
Imagen 4. Vista aérea de la antigua fábrica Bavaria ubicada en el Centro Internacional.	24
Imagen 5. Vista Aérea Del Parque Central Bavaria En Los Años 90.	25
Plano 4. Foto aérea del Parque Central Bavaria. Periodo 1980 – 1990.	26
Plano 5. Foto aérea de Parque Central Bavaria. Periodo 1991 – 2000.	26
Plano 6. Foto aérea del Parque Central Bavaria. Periodo 2001 – 2010.	27
Gráfica 1. Población por localidad.	32
Gráfica 2. Densidad poblacional por UPZ de la localidad de Santafé.	33

Gráfica 3. Número de viviendas por localidad.	34
Gráfica 4. Número de proyectos inmobiliarios por usos predominantes y UPZ.	35
Gráfica 5. Área total construida (m <sup>2</sup> ) por usos detallados y UPZ.	36
Gráfica 6. Número de soluciones de vivienda por UPZ y estratos socioeconómicos.	37
Plano 7. Parque Central Bavaria con sus edificaciones, número de viviendas, oficinas y locales.	39
Gráfica 7. Número de bienes de interés cultural por UPZ.	41
Gráfica 8. Número de equipamientos por cada 10.000 habitantes por localidad.	43
Gráfica 9. Número de equipamientos por cada 10.000 habitantes por UPZ.	44
Gráfica 10. Delitos de alto impacto por localidad.	46
Gráfica 11. Respuesta de los residentes del Parque Central Bavaria.	46
Gráfica 12. Respuesta de los comerciantes que tiene establecimientos en el Parque Central Bavaria.	47
Gráfica 13. Respuesta de los transeúntes ubicados en el Parque Central Bavaria.	47
Gráfica 14. Número de empresas por sector en la localidad de Santafé.	48
Gráfica 15. Número de empresas por UPZ.	49



## **LISTA DE ANEXOS**

Anexo 1. Tabla 1. Población por localidad en Bogotá en los años 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 y 2010.

Anexo 2. Tabla 2. Densidad poblacional por localidad y UPZ. Año 2000.

Anexo 3. Tabla 3. Número de viviendas por localidad en los años 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 y 2010.

Anexo 4. Tabla 4. Bogotá D.C. Número de bienes de interés cultural por localidades.

Anexo 5. Tabla 5. Bogotá D.C. Número de bienes de interés cultural por UPZ.

Anexo 6. Tabla 6. Equipamientos por sector, por cada UPZ de la localidad de Santafé y por cada 10.000 habitantes. Año 2010.

Anexo 7. Tabla 7. Equipamientos por sector, por localidad en Bogotá y por cada 10.000 habitantes. Año 2010.

Anexo 8. Tabla 8. Bogotá D.C. Delitos de alto impacto según localidades durante los años 2008 y 2010.

Anexo 9. Tabla 9. Número de empresas dentro de la localidad de Santafé en los años 2000 – 2010.

Anexo 10. Tabla 10. Número de empresas dentro de la UPZ Sagrado Corazón en los años 2000 – 2010.

Anexo 11. Tabla 11. Valor del suelo.

Anexo 12. Formato. Encuesta realizada a los residentes de los edificios:

Edificio Panorama.

Edificio Bávaro.

Edificio Parque Central Bavaria.

Anexo 13. Formato. Encuesta realizada a los residentes del Edificio Panorama.

Anexo 14. Formato. Encuesta realizada los comerciantes de los locales ubicados en el área de estudio Parque Central Bavaria.

Anexo 15. Formato. Encuesta realizada a los transeúntes que se encontraban dentro del área de estudio Parque Central Bavaria.

Anexo 16. Tabulación de las encuestas realizadas para la población del Parque Central Bavaria:

Residentes de los edificios Parque Central Bavaria y Bávaro.

Residentes del Edificio Panorama.

Comerciantes con establecimientos dentro del Parque Central Bavaria.

Transeúntes ubicados en el Parque Central Bavaria.

Anexo 17. Entrevista a Claudia Carrizosa Ricaurte.

## INTRODUCCIÓN

Bogotá es la ciudad donde se reúnen todas las instituciones gubernamentales y los centros empresariales de mayor importancia en el país. Durante los últimos 50 años ha tenido un acelerado crecimiento demográfico y económico, lo que implica un rápido crecimiento urbano.

Este crecimiento desordenado y no planificado, ha traído consecuencias irreversibles sobre la infraestructura de la ciudad. Igualmente, Bogotá continúa creciendo hacia la periferia, por la falta de regulación, los asentamientos ilegales y los bajos costos en el suelo. Esto ha generado grandes costos que el sector público debe costear para el desarrollo de todas las redes viales y de servicios hacia estas zonas.

El Centro Internacional de Bogotá surge en los años 50 como consecuencia de la necesidad de expansión del centro tradicional de la ciudad hacia el norte debido al crecimiento demográfico, urbano y de sus actividades. Ya para los años 60 a 80, el sector es considerado como el centro financiero y económico más importante del país. Se encuentran las principales sedes de empresas nacionales e internacionales y además cuenta con un gran atractivo cultural y turístico. La empresa cervecera Kopp – Bavaria, se encontraba ubicada en este sector desde el año 1880 y en el año 1970 decide trasladarse al occidente de la ciudad, con el fin de poder aumentar su producción en un territorio más extenso, dejando un terreno baldío de gran importancia y en el cual para el año 1985 se desarrolla el Plan de Recuperación del Centro que tiene como prioridad las políticas que fomentan el desarrollo de vivienda, espacio público y actividades centrales y es en este momento que el terreno se declara como terreno de desarrollo prioritario.

Como lo analiza Eduardo Rojas, en su libro *Volver al Centro*

Las transformaciones sufridas por los segmentos modernos de las economías urbanas de la región, sometidos a intensa competencia internacional como resultado del proceso de globalización, han favorecido el abandono de las antiguas instalaciones productivas y oficinas, tanto por el cierre de empresas como por la necesidad de modernizar los procesos productivos con miras a mejorar su eficacia y competitividad. Estos procesos dejan abandonadas o subutilizadas instalaciones, edificios y tierras centrales. La existencia de estos activos centrales abandonados o subutilizados hace posible una segunda forma de crecimiento a través del redesarrollo de áreas ya urbanizadas que han perdido funcionalidad

o se encuentran deterioradas y la saturación de áreas vacías o bolsas de terreno enquistadas en medio del área urbana consolidada.<sup>1</sup>

Es por esta razón que es importante analizar los proyectos de Renovación Urbana pues permiten sacar un mayor provecho del uso del suelo y recuperar zonas que están siendo subutilizadas. Nuestro proyecto de estudio logra desarrollar una serie de intervenciones que permitieron intensificar el uso del suelo generando comercio y un gran número de viviendas con el fin de aumentar la población del sector, transformando un área subutilizada en un área desarrollada y revitalizada de la ciudad.

Parque Central Bavaria, fue un proyecto que se planteó como un complejo urbanístico arquitectónico de actividades múltiples, integrando usos comerciales, de servicios y haciendo un gran énfasis en el uso residencial, teniendo en cuenta la política de reactivación del uso residencial en el centro de Bogotá de estratos medio y alto. También pretendía generar espacio público, razón por la cual se tomó la decisión de desarrollar una estructura de espacio público como herramienta articuladora del proyecto generando parques residenciales. Otro de los elementos que se tuvo en cuenta fue la conservación de edificaciones de interés arquitectónico como lo eran las Cavas y las Falcas de la antigua fábrica Bavaria, las cuales son hoy en día edificaciones representativas del sector que tienen una gran importancia arquitectónica, cultural y comercial. Según el artículo del arquitecto Fernando Jiménez publicado en la revista de-arq de la Universidad de Los Andes en su primera edición, el 50% del terreno fue destinado para espacio público (30% zonas verdes y 20% ampliación de vías), y el otro 50% fue destinado a la construcción de edificios con un promedio de altura de 20 pisos.

Hoy en día los proyectos de Renovación Urbana son fundamentales en ciudades como Bogotá, donde cada vez es más escaso el suelo para urbanizar. Pero debido a esta relativa importancia que se le debe asignar a esta clase de proyectos para la urbanización, el crecimiento y desarrollo urbano de la ciudad, hay que tener

---

<sup>1</sup> Ver Rojas, Eduardo. *Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*, 2004. p. XVIII.

en cuenta las debilidades y errores en los que se han incurrido cuando se han desarrollado proyectos de renovación urbana en la ciudad. Pues estos proyectos, pueden generar exclusión y segregación como se puede ver en el desarrollo de nuestro proyecto de estudio; con el Parque Central Bavaria se desarrolló un gran espacio público dentro del Centro Internacional, pero a la vez es un espacio restringido al cual no todo el mundo tiene acceso, sino que se generó un aislamiento de este espacio debido a la problemática en seguridad que afronta este sector de la ciudad.

Por otra parte estos procesos permiten el desarrollo sostenible e integral de zonas de la ciudad, brindando un desarrollo planificado dentro de la misma, por medio de proyectos que evitan el crecimiento desordenado y hacia la periferia, lo cual es muy costoso y no es lo ideal. La ciudad debería crecer verticalmente (densificarse), más no horizontalmente y así evitar seguir acabando con las zonas verdes y de reserva con que limita la ciudad.

El interés de este trabajo de grado es realizar la evaluación del impacto sobre las variables socioeconómicas que se propusieron en la formulación inicial del proyecto Parque Central Bavaria con el fin de demostrar que un proyecto de renovación urbana a pesar de su complejo y largo tiempo de ejecución, si puede mejorar las condiciones de ciudad y de calidad de vida de los pobladores. Las variables objeto del presente análisis serán las siguientes: el cambio en las cifras de la población de la zona, el número de viviendas desarrolladas, los indicadores de seguridad tanto del área de estudio como del Centro Internacional, los cambios que se generaron en: los usos del suelo, el valor del suelo, estratificación, entre otros.

Después de tener los datos claros sobre las variables socioeconómicas tanto para la localidad de Santafé, como para la UPZ Sagrado Corazón (localidad y UPZ donde se encuentra ubicado el Parque Central Bavaria), se hace el análisis de estas variables en relación con el área de estudio teniendo en cuenta el levantamiento que se realizó del Parque Central Bavaria y las encuestas que se aplicaron a los residentes, comerciantes y transeúntes del mismo sector, con el fin de investigar el impacto general del proyecto dentro del Centro Internacional.

# **1. EL PROYECTO PARQUE CENTRAL BAVARIA COMO PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA**

## **1.1. LA IMPORTANCIA DE LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA DENTRO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ**

Bogotá es una ciudad con un importante crecimiento de su población durante los últimos 50 años como resultado de la acelerada dinámica financiera y de comercio, que ha generado oportunidades laborales y de calidad de vida para la población.

Una de las maneras para mitigar el impacto de las ciudades desordenadas es tener en cuenta que la ciudad debe tener un cambio que permita su re-densificación y compactación, por medio de la recuperación de áreas deterioradas y/o subutilizadas, evitando de esta manera el crecimiento de la ciudad hacia la periferia. “En Bogotá las zonas periféricas ganaron cerca de 900.000 personas, entre los años 1985 y 1993, mientras que las áreas centrales perdieron más de cien mil de ellas.”<sup>2</sup> Se entiende por ciudad compacta, recuperar o reutilizar áreas deterioradas ya urbanizadas, promoviendo vivienda, especialmente de estratos medio y alto y variedad de usos permitiendo ciertas actividades comerciales. De acuerdo con lo expuesto por Eduardo Rojas, en su libro *Volver al Centro*

La incesante ocupación de nuevo suelo que requiere el crecimiento periférico origina grandes costos para la sociedad, entre los que se destacan los asociados a ampliar el suministro de servicios públicos y los generados por el desplazamiento diario de personas y productos en un territorio urbanizado en constante aumento. [...] El costo por habitante de proporcionar esos servicios públicos crece con el aumento del área servida y la disminución de la densidad de la población servida, al mismo tiempo, el crecimiento en extensión genera costos adicionales para la sociedad debido a los mayores costos de funcionamiento de los servicios de transporte público y el incremento del transporte privado con los costos de congestión y contaminación asociados.<sup>3</sup>

Es importante entender que hay que desarrollar la ciudad por medio de un crecimiento compacto a comparación de un crecimiento en extensión, pero también hay que tener en cuenta que esto nos es fácil, ya que tanto para el mercado inmobiliario como para la población consumidora de viviendas y servicios es

---

<sup>2</sup> Ver Lizarazo, Patricia, *La renovación urbana y el derecho a la ciudad*, 2006. p. 11.

<sup>3</sup> Ver Rojas. *Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. p. XVIII.

favorable el crecimiento de expansión hacia la periferia de la ciudad por encima del crecimiento compacto y la renovación que permiten la reactivación, reordenación, reconstrucción, entre otros. Para el mercado inmobiliario es mejor desarrollar proyectos en nuevas tierras por el simple hecho de evitar todo tipo de negociaciones con varios propietarios y también por el costo del suelo, que en la mayoría de los casos es de menor costo en la periferia, lo que incide en el costo final de la vivienda. Esto está ligado a la voluntad política de los gobernantes, quienes deben establecer y desarrollar políticas que incentiven la re-densificación y la recuperación de áreas urbanas centrales subutilizadas y deterioradas, y que a su vez promuevan proyectos de renovación urbana.

La renovación urbana puede ser vista desde varios puntos de vista, como lo propone Patricia Rincón en su libro *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo*:

Las operaciones de renovación urbana no siempre están centradas en el derribo de las edificaciones a intervenir o en el desalojo de sus habitantes e introducción de patrones urbanos completamente diferentes. Se procura mantener en pie las edificaciones los habitantes y la escala de barrio introduciendo calidad, amenidad y nuevos equipamientos. [...] Otro tipo frecuente de operación de renovación consiste en modificar los usos, sea mediante el reciclaje de antiguas naves industriales en espaciosas y muy bien cotizadas viviendas, o mediante su remplazo por edificaciones nuevas. [...] En estos casos, los nuevos esquemas urbanos enfatizaran la mezcla de usos y el cauteloso incremento de las densidades urbanas (Lutzky, 1999, p. 47).<sup>4</sup>

Lo más importante de un proyecto de renovación urbana son los resultados que se esperan de él, como el desarrollo de espacios que permitan la competitividad y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, por medio de la recuperación de terrenos baldíos, deteriorados y/o subutilizados.

Enmarcado en el desarrollo del tema del presente trabajo, la renovación urbana tiene unos efectos socioeconómicos importantes en el desarrollo de la ciudad y tiene que ver con aspectos relativos, entre otros, al aumento de la población, valorización de predios, mejoramiento de la calidad de vida, mejoramiento en el recaudo predial, aumento de metros cuadrados construidos en el área que promueven el aumento del empleo, etc.

---

<sup>4</sup> Ver Rincón, Patricia. *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo*, 2006. p. 38.

Para entender cómo operan este tipo de proyectos se debe señalar que el término renovación urbana se aplica desde diferentes conceptos como: recuperación urbana, reactivación, rehabilitación, revitalización, entre otros, estos no siempre son lo suficientemente claros para describir bien las intervenciones de un proyecto de renovación urbana. El autor Eduardo Rojas en su libro *Volver al Centro* hace una reflexión sobre estos:

La literatura técnica sobre desarrollo urbano es poco precisa cuando hace referencia a las intervenciones sobre áreas urbanas existentes, ya que se emplean indistintamente y con bastante laxitud términos como mejoramiento urbano, rehabilitación urbana, regeneración urbana, revitalización urbana. Sin embargo se dan con cierta recurrencia características distintivas en el uso de estos términos que permiten mayor precisión sobre su significado. Haciendo énfasis en las dimensiones económicas o físicas del proceso de desarrollo urbano, los términos mejoramiento y renovación tienen una fuerte connotación física por cuanto ponen el acento en acciones sobre el entorno construido.[...] Cuando se centra la atención en la naturaleza de las transformaciones físicas en las áreas objeto de intervención, se observa que al hablar de mejoramiento y rehabilitación urbana se pone énfasis en la preservación de las estructuras físicas existentes, en tanto que regeneración, revitalización y recuperación urbana denotan una combinación más liberal de acciones de preservación de las estructuras viejas, con demolición de algunas de ellas y recuperación de otros.<sup>5</sup>

Desde el punto de vista de este trabajo el concepto que mejor describe la renovación urbana es el de recuperación urbana, que se puede denominar como el conjunto de acciones o intervenciones desarrolladas por parte de la relación que entre lo público y lo privado se genere, teniendo en cuenta a su población, para mejorar las condiciones de un área determinada ya urbanizada e intensificar sus usos para incentivar vivienda, diferentes actividades económicas, preservación de estructuras existentes y evitar de esta manera el desarrollo de la ciudad hacia la periferia. Las características que se adopten y sus instrumentos dependen de la legislación urbanística, que en la actualidad, en este caso es el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá que para el efecto define:

El tratamiento de renovación urbano está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presentan avanzados procesos de deterioro físico y social o que presentan potencialidades de desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial, y que no hayan sido explotadas. [...] El tratamiento se enfrenta a dos situaciones diferenciadas: las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución total de las estructuras urbanas y arquitectónicas y la generación de nuevo espacio urbano (público y privado) mediante proyectos específicos.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Ver Rojas. *Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. p. 17.

<sup>6</sup> Ver Departamento Administrativo de Planeación Distrital-DAPD. "Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá", 2004. p. 392

## **1.2. LA GESTIÓN Y PROPÓSITOS DEL PROYECTO PARQUE CENTRAL BAVARIA**

El Proyecto de renovación urbana Parque Central Bavaria, se planteó en 1987 cuando la Empresa Bavaria S.A., años después del traslado de sus instalaciones hacia el occidente de la ciudad, decide en conjunto con la Administración Distrital y la compañía Ospinas & Cia. S.A. inician el proceso de concertación para el desarrollo de los predios de la antigua cervecería que contaban con una extensión de 7 hectáreas, convirtiéndose en un gran vacío urbano, representando para esa época como la más valiosa reserva de tierra para el desarrollo del Centro de Bogotá y la consolidación definitiva del Centro Internacional.

El arquitecto y urbanista Fernando Jiménez Mantilla, quién dirigió y estuvo a cargo del proyecto Parque Central Bavaria, afirmó en su momento:

Se trata de una pieza clave para el desarrollo urbanístico del centro de Bogotá. De ahí que la iniciativa tenga que ver con el Proyecto del Plan Centro que, en 1986, formuló la necesidad de hacer algo con las siete hectáreas que antes pertenecieron a la fábrica Bavaria. En aquella época, un minucioso análisis del sector como centro internacional nos llevó a confirmar que este es el centro empresarial y de negocios más importante del país: su equipamiento complementario, comercial, de servicios y turístico no tiene par en la ciudad.<sup>7</sup>

Como se mencionó anteriormente los objetivos del proyecto fueron: crear un complejo urbanístico arquitectónico de actividades múltiples, integrando usos comerciales, de servicios y haciendo un gran énfasis en el uso residencial, en respuesta a la política de reactivación del uso residencial en el centro de Bogotá de estratos medio y alto, generar espacio público para los ciudadanos y conservar las Cavas y las Falcas de la antigua fábrica Bavaria y que hoy en día son edificaciones representativas del sector ya que aparte de tener una gran importancia arquitectónica también tienen importancia cultural y comercial.

El proyecto se desarrolló dentro del Centro Internacional lo cual fue fortalecido por su óptima localización. Tiene una excelente accesibilidad y vías de comunicación para desplazarse de éste sector al resto de la ciudad, cuenta con la carrera Séptima, Décima y Trece, la Avenida Caracas, y la Avenida 26 la cual

---

<sup>7</sup> Ver Ospinas & Cia. *Ospinas & Cia. y la Urbanización en Bogotá 1950 – 2008*, 2008. p. 22.

conecta al proyecto con el Aeropuerto Internacional El Dorado. Hoy en día el proyecto se ve beneficiado por la construcción del Transmilenio, ya que este sistema de transporte masivo tiene una estación al frente.

El análisis del Proyecto de Renovación Urbana Parque Central Bavaria es importante ya que permite analizar la renovación urbana como la herramienta capaz de recuperar suelo urbano ya construido. Permite la reactivación, en términos socioeconómicos del sector y su entorno inmediato. También permite mejorar las condiciones de vida de sus habitantes por medio del desarrollo de espacio público agradable, generando un sentido de pertenencia en los mismos.

En algunas ciudades del Reino Unido y Europa, las fabricas e industrias tienen un papel tan importante para la historia y el desarrollo urbano, que en países como Alemania, España, Francia entre otros, existe hoy en día un Patrimonio Industrial el cual procura preservar las instalaciones de las mismas por medio de la renovación urbana.

En la ciudad de Manchester las políticas de renovación urbana tienen como objetivo principal la conservación y reutilización del patrimonio industrial. Sus antiguas fábricas textiles que fueron valoradas durante más de 200 años dentro de su área urbana, se han convertido hoy en día en el Parque Castlefield, el cual abarca un gran terreno. En él se encuentran los restos del antiguo fuerte romano (Fortaleza de Macunium que se encontraba ubicada en este lugar), en el lado oriental se encuentra el canal Bridgewater, variedad de almacenes y la estación de tren Liverpool Road Railway la cual se inauguró en 1830. Es la más antigua del mundo y hoy en día hace parte del Museo de la Ciencia e Industria de Manchester y su edificio es la pieza más importante de este museo. También se encuentra un barrio llamado Ancoast que fue el primer suburbio industrial del mundo y el cual conserva sus edificaciones originales, las cuales han sido restauradas y remodeladas y hoy en día son modernos apartamentos, que junto a los antiguos almacenes que también han tenido transformaciones para convertirse en lofts, permiten un área residencial con mucha demanda por ser un lugar muy atractivo y que garantiza la calidad de vida de sus habitantes.

Otro ejemplo que representa la recuperación de un suelo con uso industrial, con el fin de lograr un mejor provecho del mismo y evitar su deterioro y subutilización, es el Museo Guggenheim en Bilbao, el cual era una industria metalúrgica hasta finales de 1970. A partir de la decadencia de la industria, se transformó su base económica con el fin de generar actividades terciarias y proveer servicios culturales. Este museo realizado por el arquitecto Frank Gehry, es hoy en día el segundo museo más visitado en España.

Se calcula que los ingresos indirectos generados en los primeros cinco años de funcionamiento, aproximadamente US\$ 450 millones, son tres veces mayores que la inversión realizada. En paralelo, esta actuación ha valorizado las propiedades de su entorno, ha dotado de un símbolo de centralidad a la aglomeración metropolitana y ha modificado la percepción general que se tenía de una ciudad industrial y altamente contaminada, pasando a ser una ciudad con espacios modernos para la cultura.<sup>8</sup>

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede ratificar la importancia de los proyectos de renovación urbana y sus actuaciones dentro de una ciudad, ya que nos permiten sacar el mayor provecho de un área o terreno determinado que ha perdido su funcionalidad y que por ende está siendo subutilizada lo cual a su vez genera que las áreas se deterioren y se desvaloricen; esto conlleva posteriormente a la desvalorización de su entorno, perjudicando de esta manera a sus habitantes debido a que el deterioro trae consigo una serie de problemas, como son la inseguridad, la pérdida del sentido de pertenencia (ya sea de sus habitantes o de la población con el sector), el desplazamiento de la población hacia otras partes, etc.

En ciudades como Bogotá, donde el suelo urbano es cada vez más escaso es importante construir sobre lo construido y desarrollar proyectos que permitan generar espacio público que hagan del sector un lugar agradable para sus habitantes y visitantes, también que logren hacer una mezcla entre usos comerciales, residenciales y de prestación de servicios; que tenga en cuenta si se pueden rescatar o no estructuras patrimoniales y que principalmente permitan la valorización del suelo.

---

<sup>8</sup> Ver Rojas. *Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. p. 39.

## 2. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES DEL SECTOR

### 2.1. UBICACIÓN

El área objeto del presente trabajo se encuentra localizado en la Localidad de Santafé. “La localidad de Santafé, que está en el centro oriental de la Bogotá y limita al norte con la localidad de Chapinero; al oriente con los municipios de Choachí y Ubaque; al sur con las localidades de Antonio Nariño y San Cristóbal y al occidente con las localidades de Teusaquillo y Los Mártires.”<sup>9</sup>

“La superficie total de Santafé es de 4517,1 hectáreas, de estas solamente 696,4 ha corresponden a suelo urbano y las restantes 3.820,6 ha constituyen suelo rural. La localidad ocupa el séptimo lugar entre las localidades con mayor superficie dentro del Distrito Capital.”<sup>10</sup>

#### **Plano 1. Ubicación de la localidad de Santafé, UPZ Sagrado Corazón y Parque Central Bavaria.**



Fuente: Tomado de Secretaria Distrital de Planeación. POT, Plan Estratégico del Centro de Bogotá. Plano No. 1 de 8. Delimitación del ámbito de aplicación.

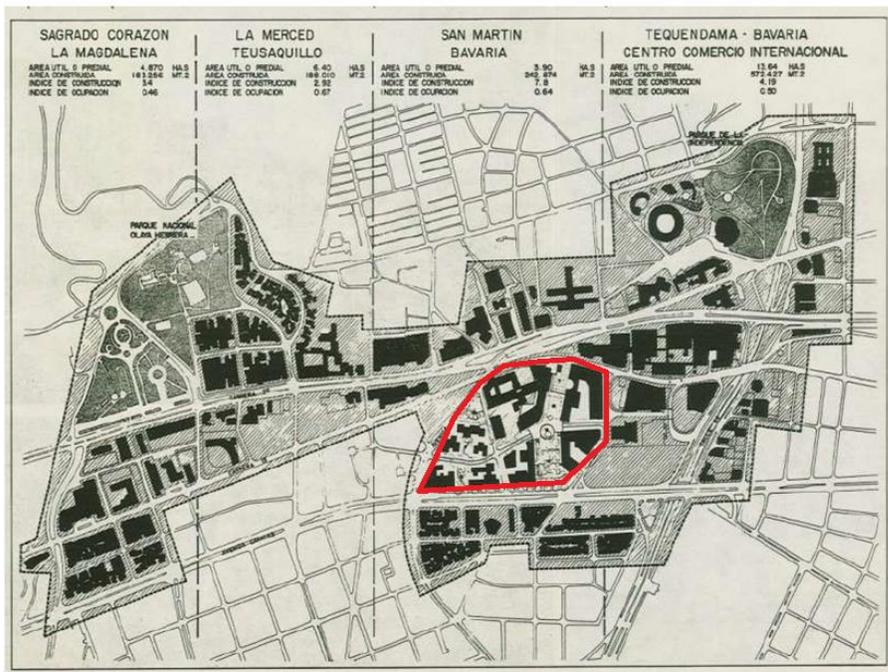
<sup>9</sup> Ver Cámara de Comercio de Bogotá, *Perfil económico y empresarial, localidad de Santafé*, 2010. p. 12.

<sup>10</sup> Ver Cámara de Comercio de Bogotá, *Perfil económico y empresarial, localidad de Santafé*, 2010. p. 13.

La localidad está dividida en cinco UPZ (Unidad de Planeamiento Zonal), que son las siguientes: Sagrado Corazón, La Macarena, Las Nieves, Las Cruces y Lourdes. Dentro de la UPZ Sagrado Corazón se encuentra ubicado el proyecto Parque Central Bavaria. Esta UPZ se ubica en el extremo norte de Santa Fe.

Por otra parte es muy importante tener en cuenta el contexto del Centro Internacional de Bogotá, el cual hace parte de la UPZ Sagrado Corazón y es donde específicamente se encuentra ubicado nuestro proyecto de estudio ya que es un sector que tiene un gran potencial, enmarcado a nivel urbano y socioeconómico. Tiene una importante concentración de edificaciones modernas destinadas al comercio y prestación de servicios y cuenta con importantes entidades del sector financiero nacional e internacional.

## Plano 2. Delimitación del Parque Central Bavaria.



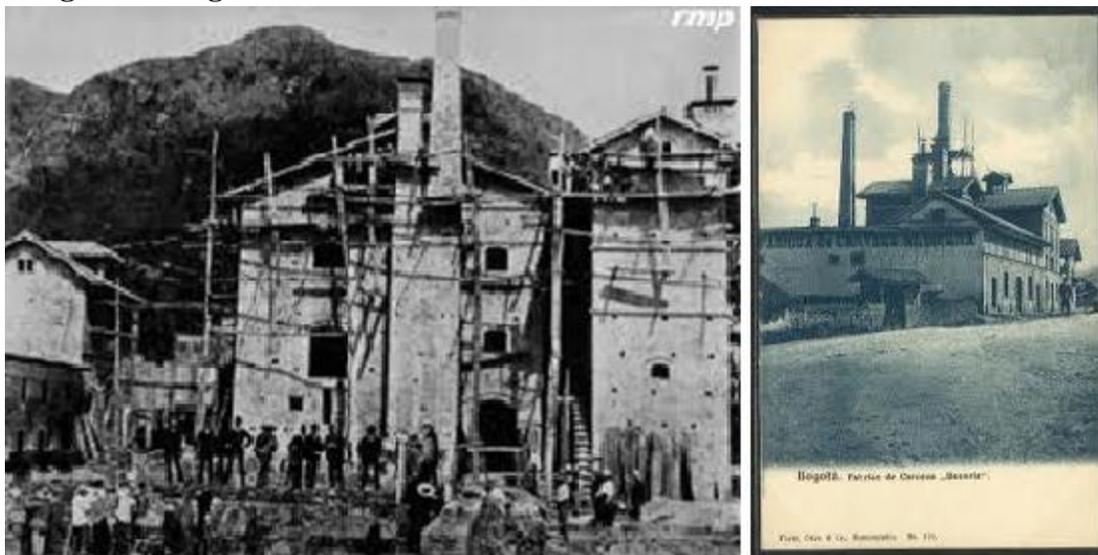
Fuente: Tomado de Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño. Proyecto de Renovación Urbana Parque Central Bavaria: (Proyectos Urbanos Estratégicos Consolidación Urbana del Corredor de Actividad Metropolitana) Consulta electrónica.

## 2.2. RESEÑA HISTÓRICA

Según la información de la Hoja de Vida de la Localidad de Santafé, tomada de la página de internet de la Alcaldía Mayor de Bogotá, podemos realizar la reseña histórica de la localidad de Santafé. La localidad abarca todo el centro histórico de Bogotá, las primeras áreas urbanas de la antigua Santafé. Corresponde a la ciudad antigua, con barrios tan tradicionales como La Perseverancia, La Peña y Las Cruces. Éste último fue en su momento el sector comercial más tradicional de la vieja Santafé de Bogotá.

En 1883, se crea el Parque de Bolívar, el cual es también conocido como Centenario y en 1888 se inicia la construcción de la cervecería Bavaria, obra que se prolonga durante la última época del siglo XIX. En esa época esta zona ya era parte de las afueras de la ciudad y se articulaba con la ciudad por medio de dos vías: el camino a Tunja que es hoy en día la carrera Séptima y la unía con el centro del área urbana, y la Alameda Vieja que es hoy en día la carrera Trece, la cual conectaba con el área occidental de la misma.

**Imagen 1. Antigua fábrica Bavaria año 1888.**



Fuente: de izquierda a derecha, tomadas de Historia de la Cocina y Gastronomía. Antigua Fábrica Bavaria: (Historia de la Fábrica Bavaria), consulta electrónica. Skyscraper City. Antigua Fábrica Bavaria: (Historia de la Fábrica Bavaria), consulta electrónica.

Son bastantes los sitios construidos en la localidad de Santafé entre los años 1900 y 1940 pero el más importante se inicia en 1920, la construcción de la plaza de Toros de la Santamaría sobre el costado norte del Parque de la Independencia.

En 1993 durante la presidencia de Enrique Olaya Herrera se construye un nuevo parque, el Parque Nacional y se inició en el costado sur del Parque de la Independencia, la construcción de la nueva sede de la Biblioteca Nacional. El Parque del Centenario es dividido por la Carrera Décima y la transformación del sector se incrementa con los cambios de usos de algunas de las construcciones, como el panóptico, que fue clausurado en 1946 y transformado en el Museo Nacional.

### **Plano 3. Ubicación Parque Nacional, Parque de la Independencia, Parque Central Bavaria.**



Fuente: Tomado de Secretaria Distrital de Planeación. POT, Plan Estratégico del Centro de Bogotá. Plano No. 2 de 8. Estructura Ecológica Principal

El éxito que obtuvo el edificio de Avianca, el cual fue el más alto de la ciudad al comenzar la década del setenta, genera un gran desarrollo de rascacielos, que se concentran del Centro Internacional. Los edificios son los siguientes: En 1972 se crean las torres de Seguros Tequendama y de Seguros Colombia; En 1973 el Hotel Hilton; En 1975 la torre de Seguros Fénix; En 1977 la torre del Centro de las Américas; En 1978 la Torre Colpatria y en 1997 la Torre Colseguros, las cuales fueron edificaciones influenciadas por el llamado “estilo internacional”.

**Imagen 2. Centro Internacional con sus rascacielos.**



Fuente: Tomado de World 66 The Travel Guide you write. Panorama Centro Internacional (Centro Internacional de Bogotá), Consulta electrónica.

Entre la década del setenta y el ochenta es cuando la Cervecería Bavaria deja sus instalaciones originales y se traslada al occidente de la ciudad para dar inicio la demolición de una parte antigua de la fábrica. Se conservan los edificios de las Cavas y Falcas, así como el edificio administrativo, el cual era de los años cincuenta para incorporarlos en el proyecto Parque Central Bavaria.

La localidad de Santafé contiene en su interior un enorme patrimonio histórico, arquitectónico, ambiental y cultural de gran importancia en la vida metropolitana; edificaciones que han sido declarados monumentos nacionales o de conservación arquitectónica, una franja de los cerros orientales en las que nacen los ríos San Francisco y Teusacá y donde se encuentran cerca de 15 quebradas y dos lagunas. Igualmente, en su territorio se encuentran importantes construcciones y monumentos declarados Patrimonio

Nacional, dentro de los que se destacan la Biblioteca Nacional, El Museo Nacional, La Plazoleta de las Nieves, la Plazoleta de la Rebeca y el Teatro Faenza entre otros.<sup>11</sup>

**Imagen 3. Vista aérea del Parque Central Bavaria tras el traslado de la antigua fábrica Bavaria.**



Fuente: Tomado de Skyscraper City. Parque Central Bavaria: (Construcción), consulta electrónica.

### **2.3. DESARROLLO HISTÓRICO NORMATIVO Y GESTIÓN DEL PROYECTO**

Gracias a la colaboración de la arquitecta Claudia Carrizosa Ricaurte, quien concedió una entrevista, se pudo precisar el análisis para definir parte del desarrollo de este tema. Se precisó que para poder llevar a cabo los proyectos de renovación urbana es muy importante contar con tres aspectos fundamentales que son: un área determinada

---

<sup>11</sup> Ver Departamento Administrativo de Planeación. *Recorriendo Santafé, Diagnóstico físico y socio económico de las localidades de Bogotá*, 2004. p. 54.

de suelo urbano disponible, el desarrollo de un proyecto inmobiliario factible y la gestión del proyecto como tal.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el área de estudio, el suelo urbano le pertenecía a la empresa Bavaria; eran las 7 hectáreas que se mencionaron anteriormente, y que con el apoyo y voluntad, en ese momento, del Departamento Administrativo de Planeación Distrital se decidió establecer en esta área un proyecto que permitiera el redesarrollo del sector con ayuda de la empresa inmobiliaria Ospinas y Cia y bajo el liderazgo del arquitecto y urbanista Fernando Jiménez.

Fue así como se inició la formulación del proyecto Parque Central Bavaria que tenía como objetivo principal el desarrollo de productos inmobiliarios que permitieran la dinámica entre la oferta y la demanda, por medio del estudio del suelo disponible que se tenía, sus usos y metros cuadrados se podían vender, lo cual hace parte fundamental de la gestión del proyecto.

La gestión de un proyecto se enmarca en los siguientes cuatro puntos: en primer lugar se encuentra la norma urbana, la cual debe ser establecida por lo público y debe respaldar el proyecto, en segundo lugar se encuentra la voluntad política, la cual permite que exista la iniciativa pública que impulse el proyecto, en tercer lugar es muy importante el apoyo y la aprobación de la comunidad y/o los propietarios del suelo, y por último se debe tener en cuenta la continuidad de las políticas públicas para que el proyecto sea tenido en cuenta durante todo su proceso, ya que los proyectos de renovación urbana tienen la característica de ser proyectos a largo plazo.

Para este estudio en particular, estos cuatro puntos se presentan de la siguiente manera: En cuanto a la norma urbana, para el periodo de tiempo en el cual se toma la decisión de llevar a cabo el proyecto, el cual fue alrededor de los años 80, no existía una norma urbana precisa que determinara como llevar a cabo los proyectos de renovación urbana, o como se le denominó en ese momento al proyecto, un proyecto de redesarrollo. No existían las herramientas de gestión como las que existen hoy en día dentro de la ley 388 de 1997 o las que se establecieron en la ley 9 de 1989, es por esta misma razón que para este proyecto en particular la voluntad política tuvo un papel tan importante ya que el proyecto fue tomado en cuenta dentro

del plan de gobierno del distrito y se logra llevar a cabo por iniciativa pública por medio de acuerdos con el sector privado que en este caso era la Empresa Bavaria y la constructora Ospinas y Cia.

En cuanto a la aprobación por parte de la comunidad, de los propietarios y dueños del terreno, no hubo ningún inconveniente ya que todo el terreno le pertenecía a la empresa Bavaria y esta no tuvo ningún inconveniente en vender y en lo que refiere a la continuidad de las políticas públicas, también se logró ya que desde antes de la década de los años 80 cuando se estableció el primer acuerdo, hasta la fecha con la Ley 388 de 1997, el proyecto mantiene su norma original y se mantienen los objetivos principales del proyecto permitiendo su culminación bajo los parámetros originales. Hoy en día solo falta el desarrollo de una pequeña área de una de las manzanas que se establecieron para desarrollar las diferentes construcciones pero más del 90% del proyecto ya está desarrollado.

Por otra parte, para que la gestión se pusiera en marcha eran muy importantes los incentivos tanto para el propietario como para el promotor y el habitante. El proyecto debía demostrarle a la ciudad como primer actor que el proyecto era interesante y que tenía una rentabilidad social y económica y también debía demostrarle al propietario del predio que el proyecto le iba a dejar una utilidad, esto es muy importante ya que si no se genera algún interés no incentiva el desarrollo del predio. Lo anterior en el proyecto de estudio se cumplió y en cuanto al habitante, el beneficio fue que vivir ahí era un buen negocio ya que se generaron incentivos tributarios y tarifarios de servicios públicos, dejando la vivienda en estratos 1 y 2 por un periodo de 10 años, para el promotor también se generaron incentivos porque iba a tener un mercado cautivo debido a que le podía proponer al comprador condiciones distintas en comparación con otras zonas de la ciudad, como por ejemplo un lugar agradable donde habitar con grandes zonas verdes y prestación de varios servicios dentro del mismo sector y pagando poco impuesto y bajos valores. Y por último el proyecto también le daba una utilidad al promotor ya que le generaba mejores aprovechamientos del suelo y mezcla de usos, permitiendo la redensificación del sector.

Fue muy importante demostrarle al Estado que el proyecto iba a generar un alza en los ingresos futuros causados por los impuestos prediales. Era muy importante que la ciudad tuviera esa participación.

La gestión del proyecto estuvo regida por las normas que mencionaremos a continuación. El proceso normativo inicia en el año 1976, en el cual se desarrolla la Resolución 79 del mismo año, por medio de la cual “se determinan las normas urbanísticas que regirán el redesarrollo de la Zona Bavaria, delimitada por el Decreto 1025 de 1974”<sup>12</sup>, en la cual se determinan los usos. Los usos principales deben ser: vivienda, comercio y recreativo. El uso comercial debe ser complementario.

En cuanto al espacio público, se establece que éste no debe ser menor al 67% del área total del predio y en cuanto a las áreas de cesión se determina que deben ser mayor al 20% de del área bruta destina al parque. La altura de las edificaciones no debe ser menor de 5 pisos ni mayor a 25 pisos por encima del nivel del terreno. Los equipamientos comunales no son establecidos, quedan pendientes, según lo que establezca el Departamento de Planeación Distrital al considerar el esquema básico del proyecto.

En el año 1979 se establece el Acuerdo 7 del mismo año, “por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá”<sup>13</sup>. Es importante mencionar este Acuerdo ya que en este se define el tratamiento de redesarrollo, que es tratamiento que se le da al proyecto Parque Central Bavaria.

El “Tratamiento de Redesarrollo es el determinado para aquellas áreas que por su total inadecuación en cuanto a usos y estructuras requieren una política que propicie el desarrollo de nuevas funciones en el área”<sup>14</sup>. Lo cual hace a la recuperación de nuestra área de estudio, la cual por haber sido de uso industrial requiere un cambio de uso que sea compatible con su entorno inmediato y que estos

---

<sup>12</sup> Ver Departamento Administrativo de Planeación Distrital - DAPD “Acuerdo No. 79 de 1976”, 1976. (Archivo General del Departamento de Planeación Distrital)

<sup>13</sup> Ver Consejo del Distrito Especial de Bogotá. “Acuerdo No. 7 de 1979”, 1979. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

<sup>14</sup> Ver Consejo del Distrito Especial de Bogotá. “Acuerdo No. 7 de 1979”. Título VI. Capítulo V. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

nuevos usos permitan la revitalización de la zona. Es por esta razón que la Resolución 79 del año 1976 establece el uso residencial como el objetivo principal ya que desde la fecha se tuvo claro que este elemento es fundamental para el desarrollo sostenible.

Con el Decreto 1516 de 1987 “por el cual se aprueba el anteproyecto de Redesarrollo de los predios de la antigua fábrica de Bavaria y se fijan sus normas generales”<sup>15</sup>, se inicia el desarrollo del proyecto. En este documento, algunas de las cosas que se habían establecido en la Resolución 79 de 1976 cambian. En cuanto al uso del suelo, el uso residencial seguía siendo un uso principal y el uso comercial también pasa a serlo. En cuanto al espacio público, se determina que el parque longitudinal debe ocupar el 70% de 15.000 metros cuadrados destinados a las áreas de cesión y las áreas restantes deben estar en las zonas residenciales. Lo que refiere a la altura de las edificaciones, esto también cambió ya que a partir de este Decreto las alturas ya no deben ser mínimo de 5 pisos, sino de 3 pisos y no deben ser hasta de 25 pisos, sino que ya no hay una altura límite.

En este Decreto los equipamientos ya están establecidos y son los siguientes:

Para uso recreativo se exige un mínimo de 30% del área de equipamiento comunal para zonas verdes, jardines, plazoletas y espacio público equipado, para uso mixto, a partir de los 2.000 metros cuadrados de área construida se exigirá el 10% del área de equipamiento comunal con un mínimo de 30 metros cuadrados para salón múltiple o de juegos cubiertos, para uso asistencial, a partir de 8.000 metros cuadrados de área construida se exigirá el 1% del área en equipamiento comunal para usos asistenciales, tales como enfermería y primeros auxilios, para uso educativo, a partir de 20.000 metros cuadrados de área construida se exigirá como mínimo el 5% del área en equipamiento comunal para guardería y por ultimo para uso administrativo, en todos los casos se deberá prever 1% del área de equipamiento comunal para administración.<sup>16</sup>

Otro de los temas que se menciona, dentro del mencionado Decreto, es el tema del parque longitudinal el cual se establece como un espacio público que no debe tener ningún tipo de cerramiento u obstáculo para uso de todos los ciudadanos. Entre las Carreras Trece y Trece A, el parque tendrá pisos duros y arborización disciplinada. Sobre la carrera Trece A, habrá una plazoleta que servir como sitio de

---

<sup>15</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 1516 de 1987”, 1987. (Archivo General del Departamento de Planeación Distrital)

<sup>16</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 1516 de 1987”. Artículo 5. (Archivo General del Departamento de Planeación Distrital)

reunión y se pueden realizar espectáculos al aire libre. Entre la Carrera Trece A y la Avenida Caracas, el parque cuenta con una arborización densa y piso de grama. Se prohíbe la presencia de vendedores ambulantes lo cual es considerado como un agente que puede degradar del sector.

En el año 1989, en la Resolución 338, “por la cual se aprueba el Proyecto General del Desarrollo Parque Central Bavaria, se establecen sus normas, se conceden licencias, se determina el plazo para las ejecuciones de obras de urbanismo y saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable”<sup>17</sup>.

En esta Resolución se determinan los usos comerciales restringidos para las zonas de uso residencial y los usos restringidos en general para el sector. Se excluyen los siguientes usos comerciales:

Repuestos eléctricos y electrónicos, artículos de ferretería, exhibición y venta de vehículos, venta de combustibles, venta de artículos funerarios o funerarias, venta de insumos industriales, de construcción y agropecuarios. En venta de servicios, los siguientes: Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores, eléctricos y electrónicos. Profesionales: Oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros, etc. [...] Financieros: Compañía de seguros, agencia de finca raíz y bolsa de valores. Casas importadoras y/o distribuidoras.

Para las zonas de uso múltiple se excluyen los siguientes usos comerciales: repuestos eléctricos y electrónicos, venta de insumos industriales, de construcción y agropecuarios; y en venta de servicios, los siguientes: Reparación y mantenimiento: Lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores, eléctricos y electrónicos, casas importadoras y/o distribuidoras.

Los usos restringidos para todo el sector son los siguientes: recreativos como griles y discotecas, bares y cantinas y casas de lenocinio. Turísticos: moteles, amoblados, estaderos y similares. Funerarios: Salas de velación. Servicios metropolitanos, servicios de abastecimiento, servicios de transporte, servicios carcelarios, servicios de disposición o tratamiento de desechos.<sup>18</sup>

A la luz de lo establecido en el Acuerdo 6 de 1990 “por el cual por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones”<sup>19</sup>, con el cual en el año 1992 se reglamenta el Decreto 333, “por el cual se adopta el Plan Operativo del Centro como Plan General de Renovación Urbana, se define el área prioritaria objeto de Programas de

---

<sup>17</sup> Ver Departamento Administrativo de Planeación Distrital. “Resolución No. 338 del 17 de agosto de 1989”, 1989. (Archivo General del Departamento de Planeación Distrital)

<sup>18</sup> Ver Departamento Administrativo de Planeación Distrital. “Resolución No. 338 del 17 de agosto de 1989”. Artículo 3. (Archivo General del Departamento de Planeación Distrital)

<sup>19</sup> Ver Consejo de Bogotá D.C. “Acuerdo 6 de 1990”, 1990. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

Renovación Urbana y los programas prioritarios de la Zona Central”<sup>20</sup>. En él se establece el Proyecto Parque Central Bavaria como proyecto urbano prioritario de renovación urbana y tiene como objetivos principales los siguientes:

- a. Fortalecer la actividad residencial y mejorar los servicios de la zona, tales como parqueo y adecuación de espacios públicos.
- b. Optimizar la estructura vial e infraestructura de servicios públicos, creando nuevos ejes viales que permitan descongestionar el tráfico urbano del sector.
- c. Consolidar la estructura ambiental y el espacio público.
- d. Recuperar los espacios de interés histórico y urbanístico.<sup>21</sup>

En el año 2007 se establece el Decreto 492 del 26 de octubre de 2007, por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro, Plan Zonal del Centro de Bogotá, que tiene como objetivo que “el Centro de la ciudad sea un espacio ambiental, histórico, cultural, turístico, residencial, económico, administrativo, comercial y de servicios con un alto nivel de competitividad, vocación de liderazgo estratégico y referente cultural de la región”<sup>22</sup>. En él se retoman las normas anteriores que guiaron el desarrollo del Parque Central Bavaria ya cumple con los objetivos y lineamientos del Plan Zonal del Centro en lo relativo a condiciones de repoblamiento, generación de espacio público, conservación del patrimonio construido, mejoramiento de la competitividad y generación de empleo entre otras.

Dentro de este mismo decreto se establecen las UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal) la cuales “definen y precisan las normas específicas de acuerdo con los planteamientos establecidos en la Operación Centro, el modelo de ordenamiento del Plan Zonal del Centro, el Área de Actividad Central, los lineamientos de armonización de usos y tratamientos y los criterios de ordenamiento”<sup>23</sup>. Los criterios de ordenamiento para la UPZ Sagrado Corazón, dentro de la cual se encuentra el Parque Central Bavaria son los siguientes:

---

<sup>20</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 333 de 1992”, 1992. Capítulo III. Artículo 18. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

<sup>21</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 333 de 1992”. Capítulo III, Artículo 9. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

<sup>22</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 492 de 2007”, 2007. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

<sup>23</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 492 de 2007”. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

- a. Consolidar el sector como área empresarial y financiera en el Centro para que, junto a la oferta cultural existente y a los servicios complementarios que estos generan, se constituya en un sector competitivo que ofrezca a la ciudadanía en general múltiples opciones.
- b. Recualificar el espacio público.
- c. Promover la vivienda y sus servicios complementarios para lograr un equilibrio de usos en el área.
- d. Fomentar el desarrollo de los predios vacíos para proyectos estructurantes que coincidan en el sector.
- e. Consolidar las ventajas económicas y tecnológicas para mejorar su posición nacional e internacional, y fortalecer y desarrollar alta conectividad con el aeropuerto El Dorado.
- f. Priorizar procesos de renovación urbana en áreas del sector que por sus condiciones y localización pueden generar mejores aprovechamientos a los existentes, complementados con usos comerciales y de vivienda, mediante procesos de gestión interinstitucional y privada en los sectores definidos como los de San Martín, Samper Mendoza y la Estrella, entre otros.
- g. Fortalecer los usos dotaciones culturales.<sup>24</sup>

A pesar que en el año 2007, año en el cual se estableció el Decreto anterior, la mayoría del proyecto Parque Central Bavaria ya estaba desarrollado y muchos años atrás ya se había planeado su gestión y desarrollo, nos podemos dar cuenta como el mismo proyecto obtuvo como resultado los puntos que se mencionaron anteriormente y hoy en día son los criterios que deben ser tomados en cuenta para el desarrollo del centro. Esto nos permite afirmar el éxito de este proyecto, que es ejemplo para el desarrollo del Centro de la ciudad. El proyecto Parque Central Bavaria es un sector que ofrece a sus residentes, comerciantes, empleados de las diferentes oficinas ubicadas en este lugar y los ciudadanos en general una gran variedad de servicios, zonas verdes agradables y espacios tranquilos donde pasar el tiempo, que la administración general del sector se esfuerza por mantener en buen estado.

## **2.4. ANÁLISIS DEL DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN URBANA DEL SECTOR**

El presente análisis pretende demostrar el tiempo que ha llevado la consolidación y desarrollo de este proyecto.

Las siguientes fotos nos muestran la evolución que ha tenido el área de estudio durante el periodo de los años 70 y los años 90. En los años 70 la antigua

---

<sup>24</sup> Ver Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 492 de 2007”. Capítulo I, Título IV. Documento electrónico. (Página de la Alcaldía de Bogotá)

fábrica Bavaria se encontraba dentro del centro de la ciudad como lo vemos en la foto No. 1 y 20 años más tarde en el periodo de los años 90 la fábrica se había trasladado y ya se habían llevado a cabo algunas de las construcciones como lo vemos en la foto No. 2, como la Torre Colpatria y el Edificio Parque Central Bavaria.

**Imagen 4. Vista aérea de la antigua fábrica Bavaria ubicada en el Centro Internacional.**



Fuente: Tomado de Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño. Proyecto de Renovación Urbana Parque Central Bavaria: (Proyectos Urbanos Estratégicos Consolidación Urbana del Corredor de Actividad Metropolitana) Consulta electrónica.

**Imagen 5. Vista aérea del Parque Central Bavaria en los años 90.**



Fuente: Tomado de Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño. Proyecto de Renovación Urbana Parque Central Bavaria: (Proyectos Urbanos Estratégicos Consolidación Urbana del Corredor de Actividad Metropolitana) Consulta electrónica.

Para ver cómo se ha venido desarrollando en el tiempo el proyecto de Parque Central y como ha sido la evolución de las diferentes edificaciones dentro de nuestra área de estudio, se tomaron en cuenta 2 aerofotografías sacadas del Instituto Agustín Codazzi (IGAC) y una de Google Earth, las cuales identifican los siguientes tres periodos de tiempo que son objeto del análisis del presente trabajo:

1. periodos 1980 -1990,
2. Periodo 1991 – 2000 y
3. Periodo 2001- 2010.

**Plano 4. Foto aérea del Parque Central Bavaria. Periodo 1980 – 1990.**

PARQUE CENTRAL  
BAVARIA  
PERIODO 1980 - 1990

1974 La fábrica Bavaria se traslada al occidente de la ciudad.

1984 Se inicia el estudio para el redesarrollo urbano dentro de las 7 hectáreas

1985 - 1988 Se inicia la demolición de la estructura de la antigua fábrica y la planeación del proyecto.

1988 - 1990 Se desarrolla la primera remodelación del C.C. Palma Real

1990 Se inicia el desarrollo del parque longitudinal



-  Centro Comercial Palma Real. El resultado de su remodelación son 20 oficinas y 52 locales.
-  Terrenos que quedan baldíos tras el traslado de la antigua fábrica Bavaria.
-  Colegio Maria Auxiliadora
-  Parque longitudinal

Fuente: Plano elaborado por el autor, a partir de la aerofotografía sacada del Instituto Agustín Codazzi. Periodo 1980 – 1990.

En este periodo de tiempo se observa que tras el traslado de la antigua fábrica Bavaria quedan los terrenos baldíos con posibilidades de nuevos desarrollos y consolidacion para llevar acabo lo que hoy es el Parque Central Bavaria.

**Plano 5. Foto aérea de Parque Central Bavaria. Periodo 1991 – 2000.**

PARQUE CENTRAL  
BAVARIA  
PERIODO 1991 - 2000

1991 Restauración de las Cavas y Falcas.

1992 Se inicia la construcción del Edificio Parque Central Bavaria.

1994 Se inicia la construcción de la Manzana 2.

1995 Se inicia la construcción de la Manzana 1.

1997 Construcción de la Torre Colseguros.



-  Cavas y Falcas de la antigua fábrica Bavaria, construidas en el año 1888.
-  Edificio Parque Central Bavaria.
-  Manzana 2.
-  Manzana 1
-  Torre Colseguros.

Fuente: Plano elaborado por el autor, a partir de la aerofotografía sacada del Instituto Agustín Codazzi. Periodo 1990 – 2000

En este periodo se comienza con el desarrollo de los terrenos baldios que vimos en el anterior periodo, se inician las primeras construcciones para el desarrollo de las edificaciones en el Parque Central Bavaria.

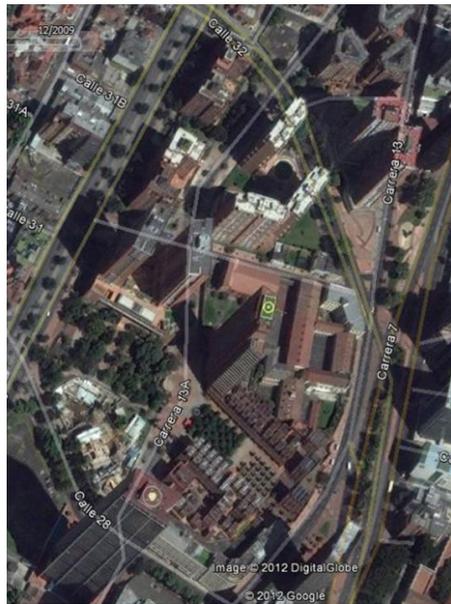
### Plano 6. Foto aérea del Parque Central Bavaria. Periodo 2001 – 2010 .

PARQUE CENTRAL  
BAVARIA  
PERIODO 2001 - 2010

2007 Se inicia la  
construcción del conjunto  
residencial Panorama.

2008 Se inicia la  
construcción del conjunto  
residencial Bávaro.

2010 Se inicia la  
construcción del edificio  
Museo Parque Central  
Bavaria.



-  Conjunto residencial Panorama
-  Conjunto residencial Bávaro
-  Edificio Museo Parque Central Bavaria

Fuente: Plano elaborado por el autor, a partir de la aerofotografía sacada de Google Earth 2010.

En este periodo ya se observa el área consolidada y podemos ver todas las obras que se llevaron a cabo y que componen el área de estudio.

### **3. ANÁLISIS SOCIECONÓMICO DEL SECTOR Y EL PROYECTO PARQUE CENTRAL BAVARIA**

Cuando se analizó lo relativo a la gestión del proyecto se precisó que se buscaba la revitalización del sector y su mejor aprovechamiento para mejorar las condiciones del centro de la ciudad y más específicamente del Centro Internacional. Con respecto a la población, el proyecto pretendía repoblar el centro de la ciudad por medio del desarrollo de vivienda en un entorno agradable que le brindara a los nuevos residentes una buena calidad de vida, lo cual es fundamental para los procesos de renovación urbana.

Con el presente análisis se pretende establecer cuáles fueron los cambios que se generaron en el Centro Internacional con respecto al desarrollo del Parque Central Bavaria y para el efecto se hará un seguimiento de la evolución de los indicadores de población, vivienda, equipamientos, bienes de interés cultural, número de empresas y valor del suelo entre otros, teniendo en cuenta esta información tanto para la localidad como para la UPZ y el área de estudio. Estos datos serán comparados con los resultados que arrojen las encuestas de percepción realizadas a los residentes, comerciantes y transeúntes del Parque Central Bavaria. El objetivo del análisis es hallar los cambios que se han generado en la zona del Centro Internacional de Bogotá, gracias al desarrollo del proyecto Parque Central Bavaria y si ha venido cumpliendo con las metas definidas inicialmente propuestas para el desarrollo del proyecto.

#### **3.1. LA LOCALIDAD DE SANTAFÉ COMO EL CONTEXTO TERRITORIAL Y ECONÓMICO DEL PARQUE CENTRAL BAVARIA**

##### **3.1.1. Estrato socioeconómico**

En Santafé predomina la vivienda de estrato 2, que ocupa la mayor parte del área urbana, con el 53,6% de los predios. El 3,2% corresponde al estrato 1 y el 31,8% a predios de estratos 3. Esto quiero decir que el 88,6% de los predios son viviendas de estratos 1, 2 y 3,

así que la mayoría de la población residente pertenece al estrato socioeconómico bajo o medio.<sup>25</sup>

Esto contrasta fuertemente con las características del Centro Internacional, sector donde se encuentra ubicado nuestro proyecto de estudio, puesto que aquí se localizan grandes empresas multinacionales, financieras, comercio y vivienda, predominando el estrato socioeconómico 4.

### **3.1.2. Usos y actividades según el Plan de Ordenamiento Territorial.**

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá, el uso del suelo urbano de la localidad de Santafé está dividido en seis áreas de actividad, las cuales están distribuidas de la siguiente manera: el 44,5% pertenece a actividad central que hace referencia al área del centro tradicional de la ciudad, el cual está compuesto por los barrios La Candelaria, Las Cruces Belén, Santa Bárbara, Santa Inés, La Capuchina, Las Nieves y Veracruz; el 18,9% es de comercio y servicios, y corresponde a la ubicación de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas; el 17,6% residencial, suelo destinado a la habitación y alojamiento permanente de las personas; el 14,3% es suelo protegido; el 2,4% es dotacional, que es el suelo apropiado para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, como es el caso del espacio público; y el 2,3% es área urbana integral que es un área urbana y/o de expansión, destinada a la realización de proyectos urbanísticos que combinen los usos del suelo permitiendo zonas de vivienda, comercio y servicios, industria y dotaciones.<sup>26</sup>

La localidad presenta cinco sectores característicos donde se desarrollan los usos del suelo mencionados anteriormente: En primer lugar, en el centro de la localidad se desarrollan actividades culturales, comerciales, políticas y económicas, cuenta con entidades de orden nacional, departamental y distrital.

En segundo lugar, existen barrios residenciales, los cuales anteriormente fueron los mejores barrios para vivir de la localidad por ser los más agradables y los más poblados, los cuales hoy en día son barrios que cuentan con un gran problema de

---

<sup>25</sup> Ver Cámara de Comercio de Bogotá, *Perfil económico y empresarial, localidad de Santafé*, 2010. p. 17.

<sup>26</sup> Ver Cámara de Comercio de Bogotá, *Perfil económico y empresarial, localidad de Santafé*. p. 19.

inseguridad, delincuencia, venta y consumo de drogas, prostitución, pobreza, marginación y desempleo. En este sector se presenta también un grave problema de hacinamiento crítico como consecuencia de la ampliación en altura dentro de las viviendas ya construidas o su subdivisión, destinadas al arrendamiento, generando de esta manera una insuficiencia de los servicios públicos, afectando las condiciones ambientales y sociales lo cual permite el deterioro de la calidad de vida de los habitantes. Anteriormente en este sector se encontraba la calle del Cartucho la cual tenía el problema social, cultural, económico, de salud y ambiental más grave de todo Bogotá y donde habitaba la mayor parte de los indigentes o “habitantes de la calle” de toda la ciudad, y que hoy en día es el Parque Tercer Milenio.

En tercer lugar se encuentra la zona cultural, bancaria y hotelera ubicada principalmente en los barrios La Macarena, Bosque Izquierdo, San Diego, La Merced, Sagrado Corazón y San Martín. En este sector el uso residencial también es extenso y presta las mejores condiciones habitacionales de toda la localidad.

En cuanto al uso comercial sobresale la carrera 7, que incluye, además de almacenes, hoteles, cines, bancos y el Centro Internacional. Como uso institucional se destacan gran cantidad de iglesias: San Francisco, La Tercera, La Veracruz, Las Nieves, La Angustia, La Capuchina, el Museo del Oro y centros culturales el Colegio de la Merced, el Planetario Distrital, el Museo Nacional y la Plaza de Toros. Los principales parques de la localidad son el Santander, La Independencia y el Nacional Enrique Olaya Herrera. Como centros de educación superior se encuentran las Universidades Jorge Tadeo Lozano, INCCA, Central, Distrital Francisco José de Caldas, El Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Universidad Los Andes, Universidad Externado de Colombia, entre otras.<sup>27</sup>

**3.1.3. Población.** Para empezar a analizar las variables socioeconómicas, tendremos como referente principal la población. Es importante tener en cuenta que la localidad de Santafé es una de las localidades dentro de la ciudad de Bogotá que posee menor porcentaje de suelo urbano. Su área total es de 4.517 hectáreas de las cuales 3.821 hectáreas son de suelo rural, correspondiente a los cerros orientales y tan solo 696 hectáreas son de suelo urbano.

A pesar de no contar con una amplia extensión urbana, Santafé contaba en el año 1973 con una gran población en esta área, en comparación con la población del resto de las localidades de la ciudad. Es interesante hacer una comparación en

---

<sup>27</sup> Ver Secretaría Distrital de Salud, Dirección de Salud Pública. *Diagnósticos Locales con Participación Social-Metodología-Santafé*, 1998. p. 60.

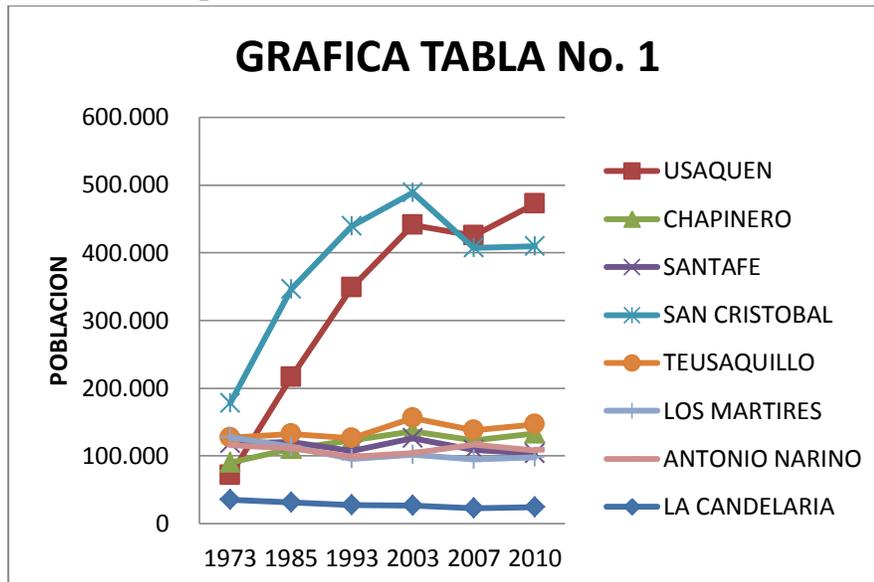
relación con las localidades con mayor extensión de suelo urbano; para este año la población de la localidad era de 118.130 habitantes (ver tabla No.1 en el anexo), lo que representaba un 4.73% de la población total de Bogotá, mientras que Usaquén tenía solo un 2.86% de la población y Chapinero contaba con el 3.62%. Santafé se encontraba en el puesto número once en relación a la población dentro de las localidades.

Es muy importante mencionar que la localidad cuenta con una gran población flotante que a pesar de no estar cuantificada, debido a que es muy difícil de medir, se desplaza diariamente para hacer uso de los diferentes servicios que presta la localidad, como por ejemplo oficinas, centros educativos, entre otros, lo cual hace que la población de la localidad sea altamente cambiante en el curso de un día por el desplazamiento masivo.

Dentro del Parque Central Bavaria, ocurre lo mismo, durante el día hay un gran flujo de personas que hacen uso de los servicios que presta el sector. La gran mayoría de los establecimientos comerciales que se encuentran dentro de esta área son restaurantes y cafés de los cuales los empleados de las diferentes empresas ubicadas en el Centro Internacional y dentro del mismo Parque Central Bavaria son usuarios. Esto genera gran rentabilidad a los establecimientos. Por otra parte, esta misma población aprovecha las zonas verdes y los espacios públicos en sus horas de descanso.

Como se mencionó en el primer capítulo, la población de Bogotá ha crecido de manera drástica en los últimos años, pero la población dentro de la localidad de Santafé no ha aumentado significativamente con el transcurrir de los años, por el contrario en algunos periodos de tiempo ha disminuido su población, como es el caso del periodo entre el año 1985 y 1993 donde la población era de 120.649 personas y paso a ser de 107.044 personas respectivamente. Lo mismo ocurre en el periodo de tiempo desde el año 2003 al año 2010, después de haber aumentado la población durante la década del 93 al 2003, la población pasa de ser de 126.014 personas a 103.593 personas dentro de la localidad.

**Gráfica 1. Población por localidad.**

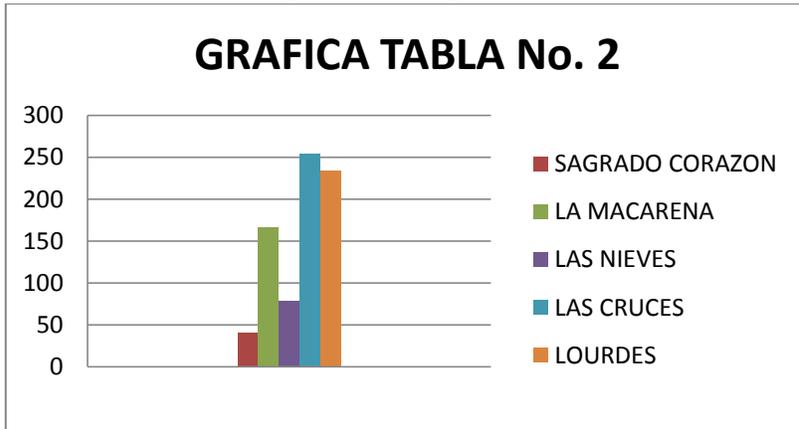


Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 1, anexo1.

Teniendo en cuenta la gráfica anterior, mientras que la población de la localidad de Santafé ha tendido a disminuir, la población del resto de las localidades dentro de Bogotá ha aumentado con excepción de la localidad de La Candelaria, Puente Aranda y Los Mártires. Las demás localidades han incrementado su población desde el año 1973 al 2010 y en algunas de ellas la población se ha duplicado en tan solo 12 años.

Con respecto a la población de las UPZ que conforman la localidad de Santafé (Sagrado Corazón, La Macarena, Las Nieves, Las Cruces y Lourdes), la UPZ Sagrado Corazón, que es donde se encuentra el proyecto Parque Central Bavaria, posee la menor densidad poblacional en comparación con las otras, pues es de 40 habitantes por cada hectárea, lo cual se registra en el año 2010. La UPZ que cuenta con mayor densidad poblacional es Lourdes, su población relativa es de 233 personas por cada hectárea. Ver tabla No. 2.

**Gráfica 2. Densidad poblacional por UPZ de la localidad de Santafé.**



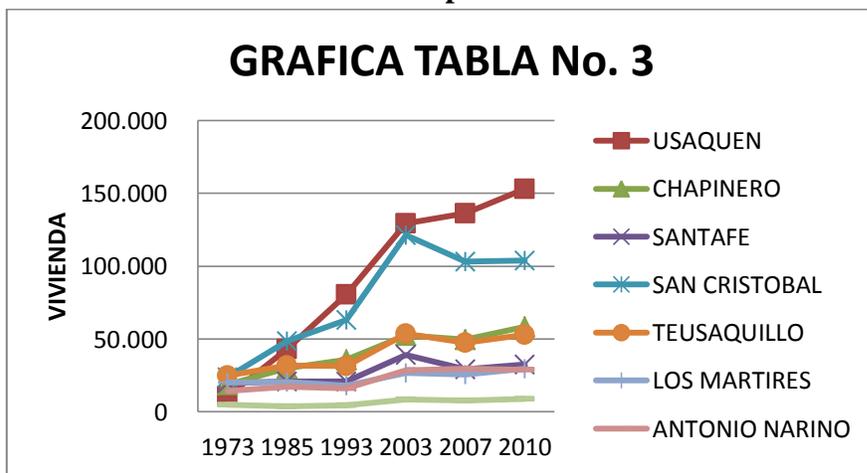
Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 2, anexo 2.

Teniendo en cuenta la población tanto de la localidad de Santafé como la de la UPZ Sagrado Corazón, es importante hacer una comparación con el área de estudio Parque Central Bavaria ya que podemos ver que la población de la localidad aumentó en el mismo periodo (año 1993 a 2003) en el cual ya se había iniciado el desarrollo del Parque Central Bavaria, la construcción del Edificio Parque Central Bavaria estaba en curso, al igual que la manzana 1 y 2 donde están localizadas las casas, locales y oficinas, ubicadas a los costados del parque longitudinal. Según lo anterior se puede pensar que gracias al proyecto de renovación urbana Parque Central Bavaria la población de la ciudad de Bogotá empezó a ver una recuperación y renovación en el centro de la ciudad y por esta misma razón se concluye que los ciudadanos volvieron a ver el centro como una opción de vivienda.

Debido a que no fue posible encontrar la información de años anteriores para la UPZ Sagrado Corazón y solo se tiene la cifra del año 2010, no se logra realizar una comparación evolutiva de la población dentro de la misma, pero estamos seguros que esta fue aumentando en la medida en que se fueron desarrollando las diferentes construcciones inmobiliarias dentro de nuestra área de estudio ya que como vamos a ver a continuación el aumento de viviendas dentro de este sector tiene cifras significativas y en comparación con otras UPZ, es en la cual se han desarrollado la mayor cantidad de residencias

**3.1.4. Vivienda.** Según el número de viviendas por localidad en Bogotá, en el año 1973, la localidad de Santafé se encontraba en el puesto noveno, con mayor número de viviendas en relación a las otras localidades de la ciudad. Contaba con 19.715 viviendas, cifra mayor en comparación con la localidad de Usaquén de 10.611 viviendas y Chapinero con 18.770 viviendas. El número de viviendas no aumentó drásticamente en la localidad sino hasta el año 2003 donde de 19.715 viviendas paso a haber 39.069. En este periodo de tiempo casi se duplica el número de viviendas, aunque en el periodo del año 2003 al año 2007, esta cifra disminuye nuevamente. Desaparecen casi 1000 viviendas dentro de la localidad. Tres años más tarde las viviendas vuelven a aumentar, se desarrollan 3.327 viviendas, de 29.1783 viviendas que había en el año 2007, en el 2010 se registran 32.500. (Ver tabla No. 3)

**Gráfica 3. Número de viviendas por localidad.**

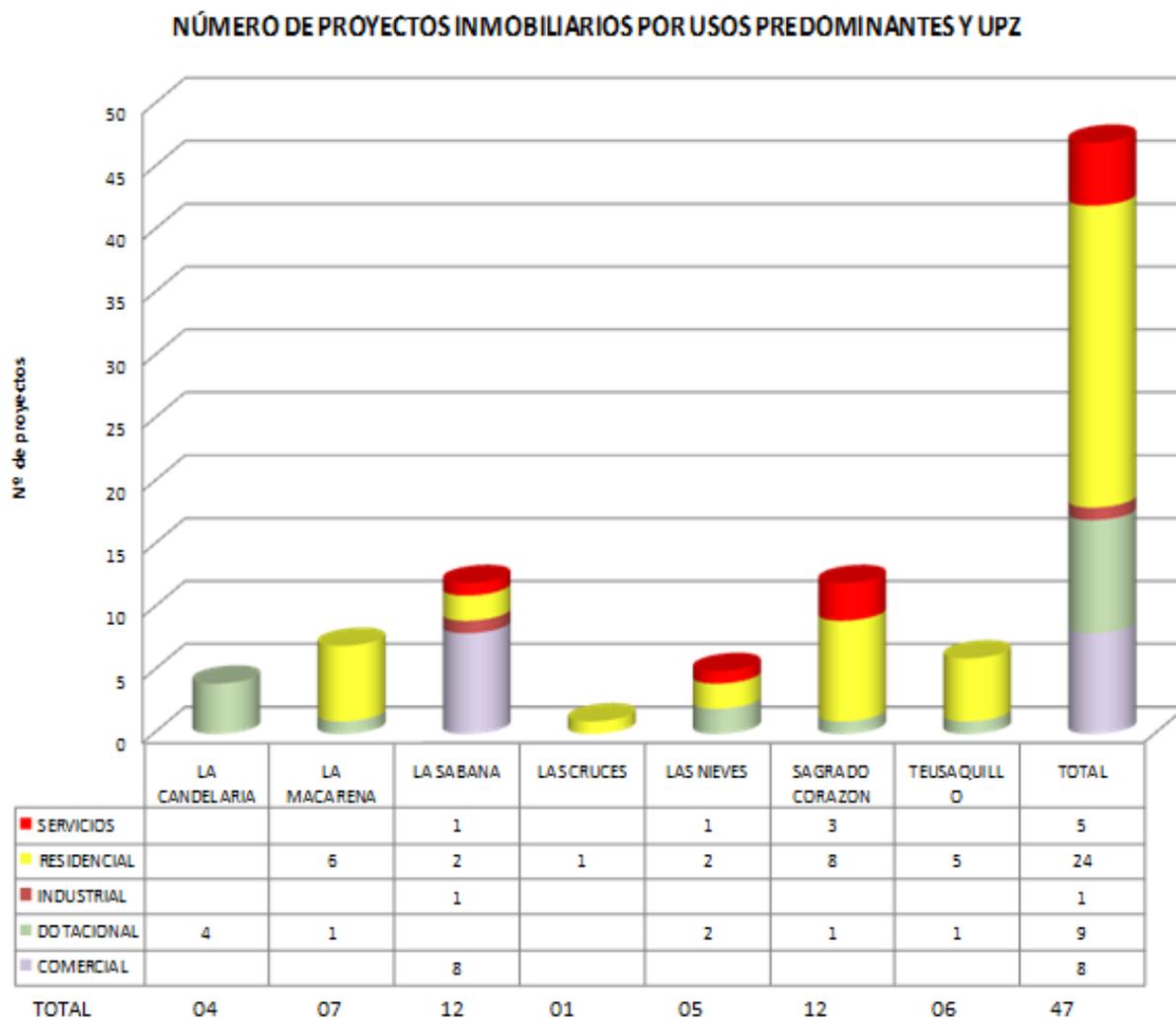


Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 3, anexo 3.

Para analizar la evolución del desarrollo de viviendas dentro de la UPZ Sagrado Corazón es importante tener en cuenta los análisis generados en el estudio realizado por el arquitecto Antonio O. Amézquita para la Empresa de Renovación Urbana, llamado Impacto urbano y económico generado por el desarrollo inmobiliario en el centro de Bogotá en el año 2009.

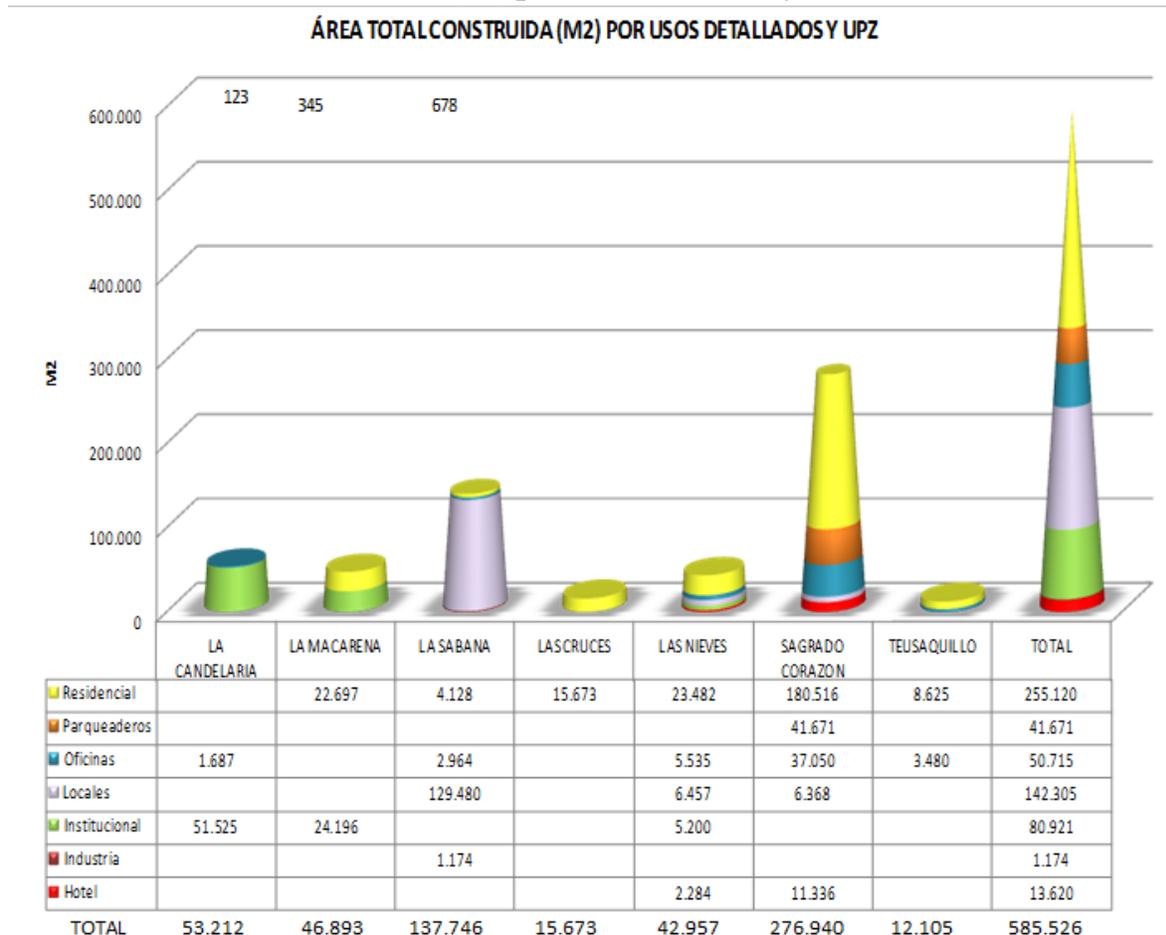
Las siguientes gráficas, nos indican el número de proyectos inmobiliarios realizados en algunas de la UPZ que hacen parte del centro de la ciudad y más específicamente de la localidad de Santafé, teniendo en cuenta los usos predominantes y detallados.

**Grafica 4. Número de proyectos inmobiliarios por usos predominantes y UPZ.**



Fuente: Tabla tomada del estudio realizado por la Empresa de Renovación Urbana. Impacto Urbano y Económico Generado por el Desarrollo Inmobiliario en el Centro De Bogotá. 2009. Grafica 1. p. 14.

**Gráfica 5. Área total construida (m<sup>2</sup>) por usos detallados y UPZ.**



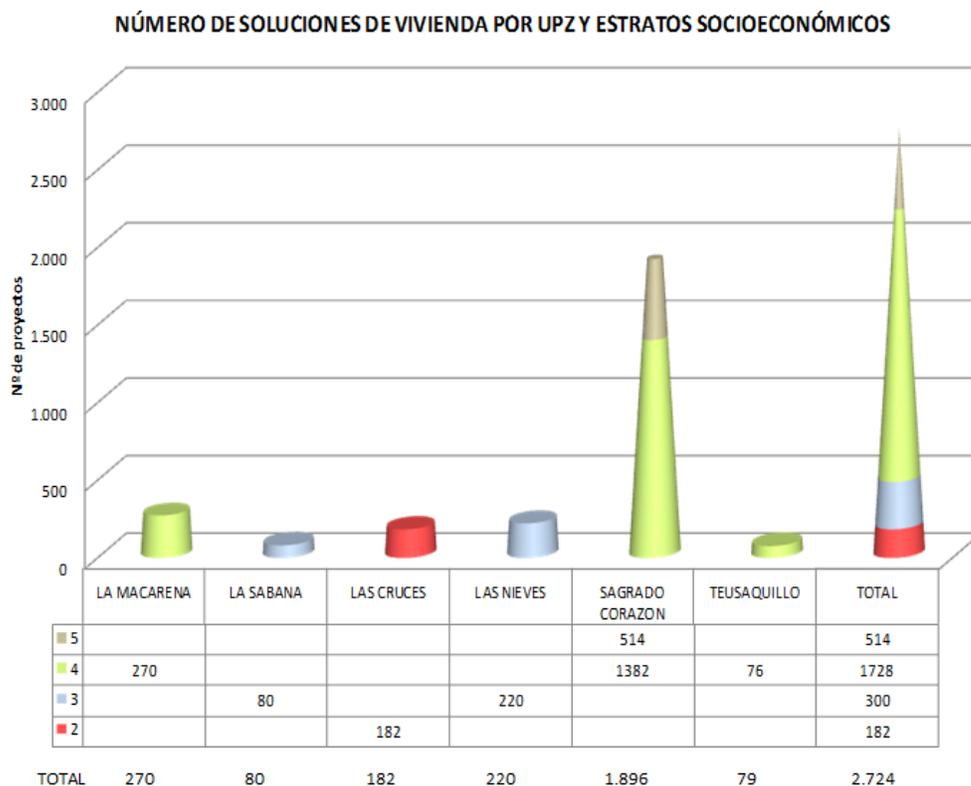
Fuente: Tabla tomada del estudio realizado por la Empresa de Renovación Urbana. Impacto Urbano y Económico Generado por el Desarrollo Inmobiliario en el Centro De Bogotá. Grafica 2. p. 15.

Con estas dos gráficas nos damos cuenta que en las UPZ Sagrado Corazón y La Sabana es donde se ha generado el más alto nivel de construcciones. En estas dos, se han desarrollado 12 proyectos inmobiliarios pero con la diferencia que en la UPZ La Sabana 8 de los proyectos han sido para uso comercial, mientras que dentro de la UPZ Sagrado Corazón 8 de los proyectos han sido de uso residencial.

El área por m<sup>2</sup> construido por UPZ, teniendo en cuenta los usos detallados, nos indica que la UPZ Sagrado Corazón ocupa el primer puesto con la mayor área construida. Se han construido 276.940 m<sup>2</sup>, lo cual es casi el doble del área construida dentro de la UPZ La Sabana que tiene 137.746 m<sup>2</sup>.

De los 276.940 m<sup>2</sup> construidos dentro de la UPZ Sagrado Corazón, 180.516 m<sup>2</sup> son de uso residencial, lo cual equivale a más del 50% del área total construida, destinada a edificios de apartamentos multifamiliares y unifamiliares; 41.671 m<sup>2</sup> son para parqueaderos, 37.050 m<sup>2</sup> son oficinas, 11.336 m<sup>2</sup> son construcciones de hoteles y por ultimo 6.368 m<sup>2</sup> son locales. Con esto se concluye que dentro de la UPZ la mayoría de las construcciones inmobiliarias son de uso residencial y de oficinas. La UPZ tiene 1.896 viviendas, que es el equivalente al 70% del total construido, con un área total vendible de 135.770 m<sup>2</sup>. Sí hacemos una comparación con las otras UPZ del centro de la ciudad, nos damos cuenta que la construcción de viviendas dentro de estas otras es casi insignificante en relación a la UPZ Sagrado Corazón.

**Gráfica 6. Número de soluciones de vivienda por UPZ y estratos socioeconómicos**



Fuente: Tabla tomada del estudio realizado por la Empresa de Renovación Urbana. Impacto Urbano y Económico Generado por el Desarrollo Inmobiliario en el Centro De Bogotá. Grafica 9. p. 30.

Esta gráfica anterior prueba que el estrato socioeconómico predominante en la UPZ Sagrado Corazón es el estrato 4 y 5. De las 1.896 viviendas que hay en el sector, 1.382 de estas son estrato 4 y las 514 viviendas restantes son estrato 5.

Aunque la UPZ Sagrado Corazón está catalogada como estrato medio-medio, gracias a las viviendas que se han construido en los últimos años en el sector del Centro internacional en el cual se ubica el Parque Central Bavaria, estas

Están dirigidas y están siendo adquiridas por personas de los estratos medio-alto y alto. Se comprueba por tanto, la aceptación de determinados sectores del Centro por los estratos más altos, hecho de indudable importancia dentro de un proceso de renovación urbana que se fundamenta en el repoblamiento del Centro de Bogotá. Si los estratos más altos demandan vivienda en el Centro de la ciudad, es lógico pensar que el nivel de aceptación en estratos medios, también lo va a hacer si se les ofrece vivienda a un precio que puedan acceder.<sup>28</sup>

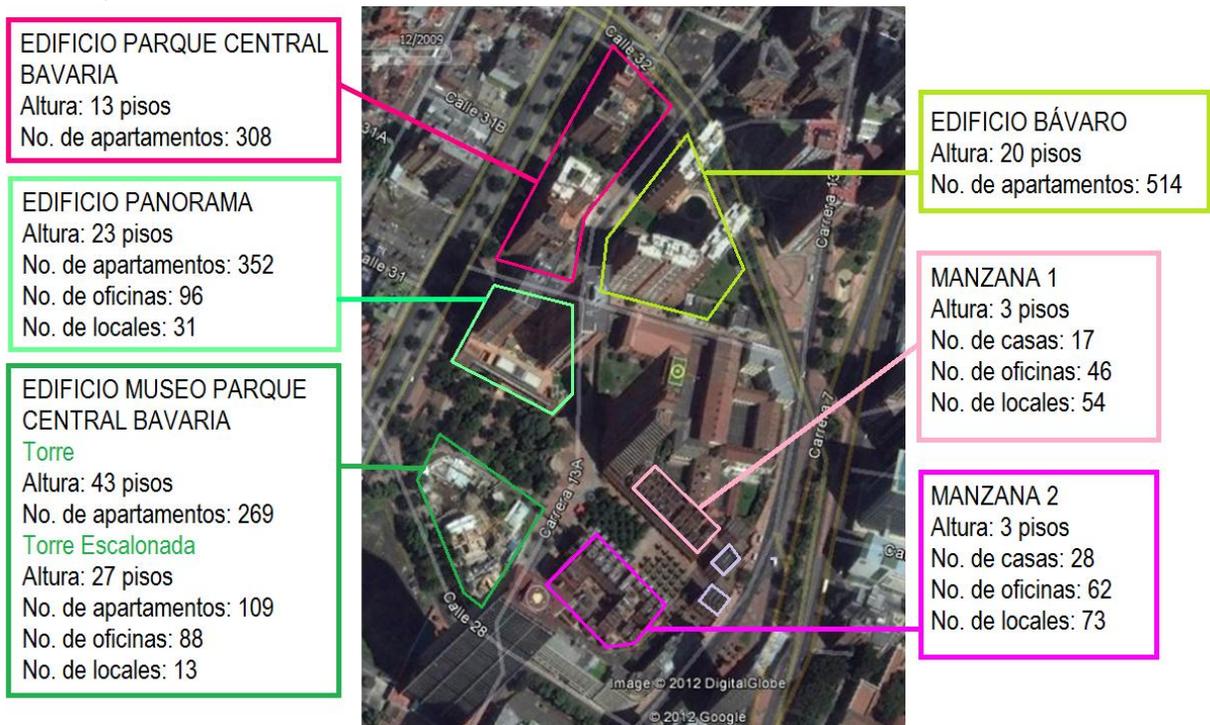
Es importante mencionar que esta evolución que ha tenido la UPZ Sagrado Corazón en cuanto a la vivienda es en gran parte gracias al desarrollo del proyecto Parque Central Bavaria. Sí tomamos la información de la UPZ, donde hay 1.896 viviendas y la información del Parque Central Bavaria, donde hay 1.288 viviendas (el levantamiento que se hizo en el área de estudio), se demuestra que nuestra área de estudio tiene el 68% de las viviendas de la UPZ, las cuales fueron desarrolladas en el periodo de 1980 y 2010, que es nuestro periodo de estudio. Estas están distribuidas como lo muestra la siguiente foto.

Como consecuencia del proyecto de renovación urbana Parque Central Bavaria el sector del Centro Internacional es hoy en día atractivo para la inversión inmobiliaria y es por esta misma razón que alrededor del proyecto se han desarrollado nuevos edificios de gran magnitud lo cual sigue incentivando a los ciudadanos a repoblar el centro de la ciudad.

---

<sup>28</sup> Ver Empresa de Renovación Urbana-ERU. “Impacto Urbano y Económico Generado por el Desarrollo Inmobiliario en el Centro de Bogotá”, 2009. p. 32.

**Plano 7. Parque Central Bavaria con sus edificaciones, número de viviendas, oficinas y locales.**

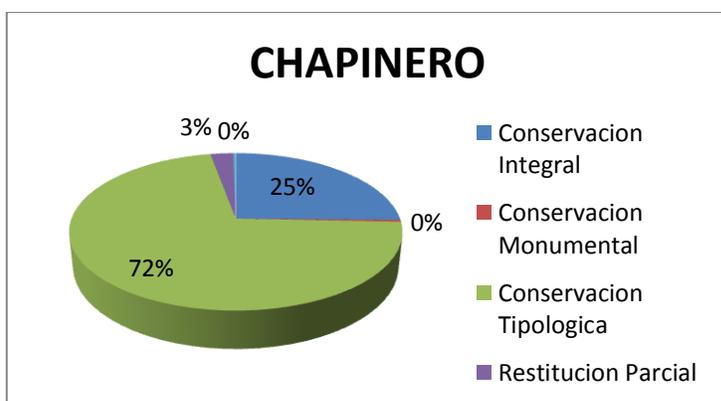
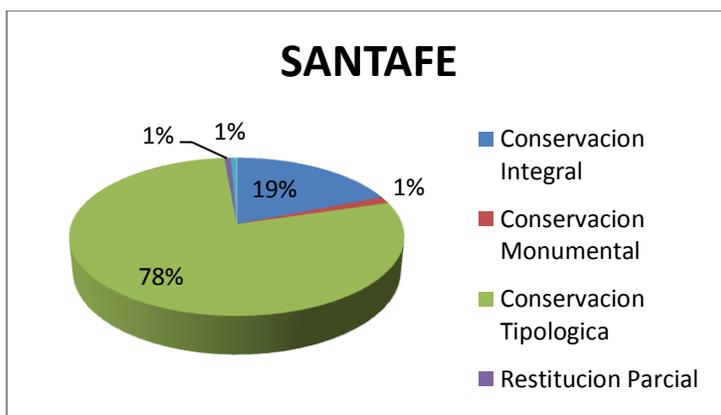
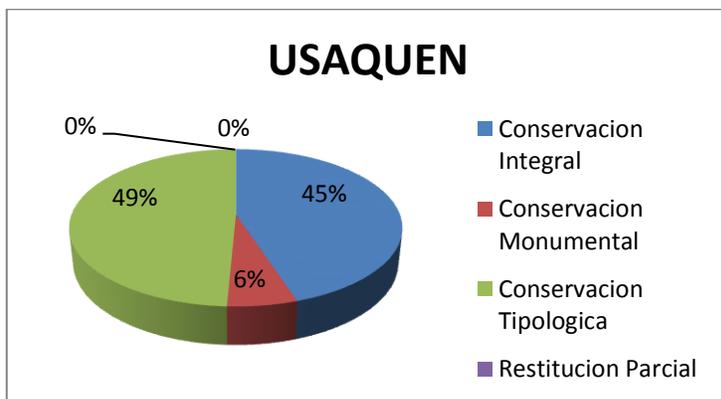


Fuente: Plano elaborado por el autor, a partir de la aerofotografía tomada en Google Earth, 2010 y el levantamiento que se hizo en el sector del Parque Central Bavaria.

**3.1.5. Bienes de interés cultural.** Los bienes de interés cultural tienen una importancia en la identidad material e histórica de la comunidad. Su valor debe ser apreciado pues estos contribuyen a la creación de conciencia patrimonial y desde siempre han sido un eje de desarrollo de la comunidad. También son importantes por la afluencia que causan alrededor de sí mismos, y el interés que generan en el total de la población.

La localidad de Santafé ocupa la cuarta posición en cuanto al número de bienes de esta clase dentro de la ciudad después de la localidad de La Candelaria, Chapinero y Teusaquillo. Posee en total 717 bienes de interés cultural y en su mayoría son de Conservación Tipológica y Conservación Integral (Ver tabla No. 4). La Conservación Tipológica hace referencia a los predios que tienen un valor en el desarrollo arquitectónico y urbanístico porque son representativos de la época en que

se construyeron, y los bienes de Conservación Integral son aquellos que “cuentan con valores culturales excepcionales, y son parte de la memoria cultural de los habitantes”<sup>29</sup>.



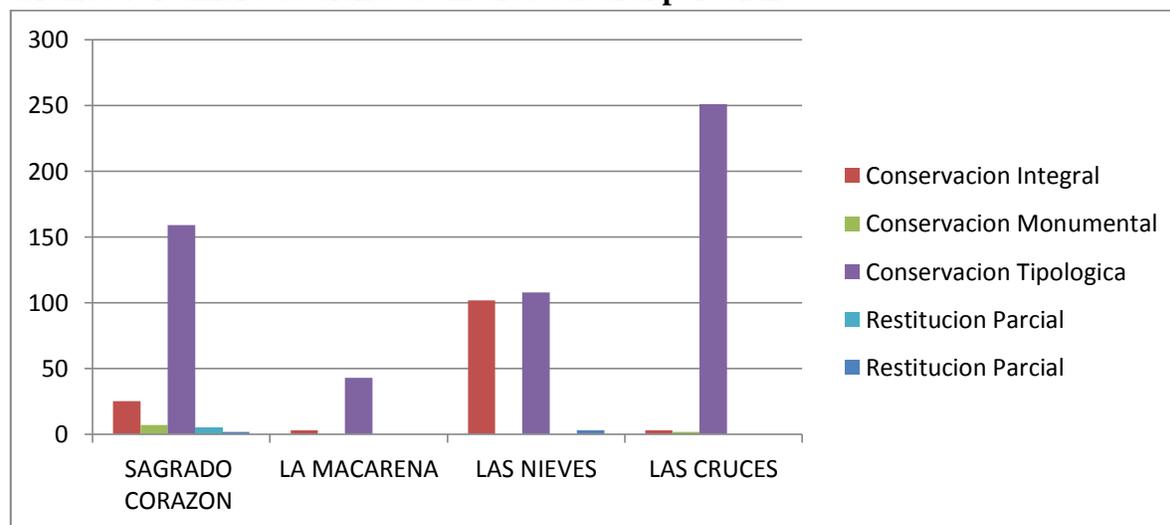
Fuente: Gráficas elaboradas por el autor, a partir de la tabla No. 4, anexo 4.

<sup>29</sup> Ver Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. “Reducción de Riesgo, medidas de mitigación, protección e intervención en bienes de interés cultura” 2008. Documento electrónico.

La UPZ Sagrado Corazón, es la tercera con mayor número de bienes de interés cultural en comparación con las otras UPZ que componen la localidad de Santafé. Cuenta con 198 de éstos, de los cuales 159 son de Conservación Tipológica y 25 son de Conservación Integral. Por otra parte tiene 7 bienes de Conservación Monumental y 5 bienes de Restitución Parcial (Ver tabla No. 5) que son

Predios localizados al interior de sectores de interés cultural o fuera de ellos que son ocupados por inmuebles considerados por normas anteriores como conservación y que en vigencia de éstas fueron demolidos o intervenidos. Según el caso, las normas exigen la restitución de la fachada, de la ocupación original o la restitución total y estricta del inmueble.<sup>30</sup>

**Gráfica 7. Número de bienes de interés cultural por UPZ.**



Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 5, anexo 5.

Los bienes de interés cultural le dan un atractivo a la zona y en algunos casos pueden llamar la atención de la población que habita en la ciudad o también a los turistas y atraerlos, permitiendo de esta manera que haya un aumento en la población, lo cual a su vez permite que haya un sentido de pertenencia con el sector y se mejoren las condiciones del sector ya sea en el aspecto social o económico.

Los bienes de interés cultural que se encuentran ubicados en inmediaciones dentro del Parque Central Bavaria son las Cavas y las Falcas las cuales fueron

<sup>30</sup> Ver Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. “Reducción de Riesgo, medidas de mitigación, protección e intervención en bienes de interés cultura”, 2008. Documento electrónico.

construidas en el año 1.888 por el Arquitecto Alejandro Manrique, donde se trataba y se cocinaba la cebada. Estas dos edificaciones son de gran valor histórico y arquitectónico ya que “representan una de las más antiguas expresiones de arquitectura industrial dentro de la ciudad.”<sup>31</sup> En este sector también se encuentran todavía el edificio de la administración de la antigua fábrica Bavaria, el cual fue construido en 1948 y es ejemplo de la arquitectura moderna de nuestra ciudad.

Debido a que el Parque Central Bavaria está ubicado dentro de la localidad de Santafé que es una de las localidades que más cuenta con bienes de interés cultural al igual que su UPZ correspondiente, generando un sector atractivo ya que este rescata “una imagen urbana constituida por edificaciones de distintas épocas y de diferente concepción arquitectónica”<sup>32</sup>. Por ende se puede generar un flujo mayor de personas dispuestas a visitar el sector, a hacer usos de sus servicios como restaurantes y cafés o también a habitar en él. Esto a su vez puede representar para nuestra área de estudio más oportunidades, pues la afluencia de personas mejora el desempeño económico de los comerciantes.

### **3.1.6. Número de equipamientos.** Los equipamientos urbanos son:

El conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: *equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos*. Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad, se estima que la aquí anotada es la suficientemente amplia como para permitir la inclusión de todos los elementos del equipamiento urbano”<sup>33</sup>

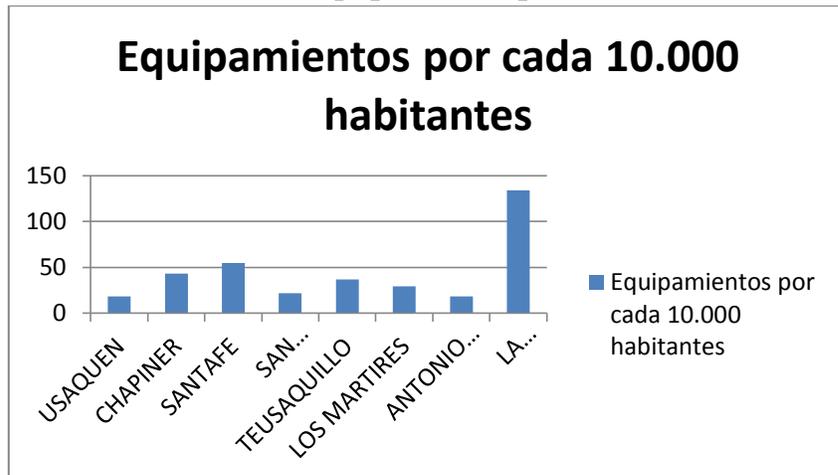
---

<sup>31</sup> Ver Sorzano, Gustavo. *Arquitectura Integral*.1986. p. 82.

<sup>32</sup> Ver Sorzano. *Arquitectura Integral*. p. 88.

<sup>33</sup> Ver Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. “Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos”, 1978. Documento electrónico.

**Gráfica 8. Número de equipamientos por cada 10.000 habitantes por localidad.**



Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No.6, anexo 6.

La localidad de Santafé está en el puesto número once con respecto a las localidades con un mayor número equipamientos dentro de la ciudad. La localidad está en un puesto intermedio, pero cuando se tiene en cuenta el número de equipamientos por cada 10.000 habitantes, la localidad es la segunda en tener mayor número, posee 55 equipamientos por habitantes, después de la candelaria que posee 134. (Ver tabla No. 6)

Por otra parte, analizando la UPZ Sagrado Corazón frente a las demás UPZ de la localidad de Santafé, se puede afirmar que esta UPZ cuenta con más equipamientos por cada 10.000 habitantes y la que la le sigue es la UPZ Las Nieves. (Ver tabla No. 7)

**Gráfica 9. Número de equipamientos por cada 10.000 habitantes por UPZ.**



Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 7, anexo 7.

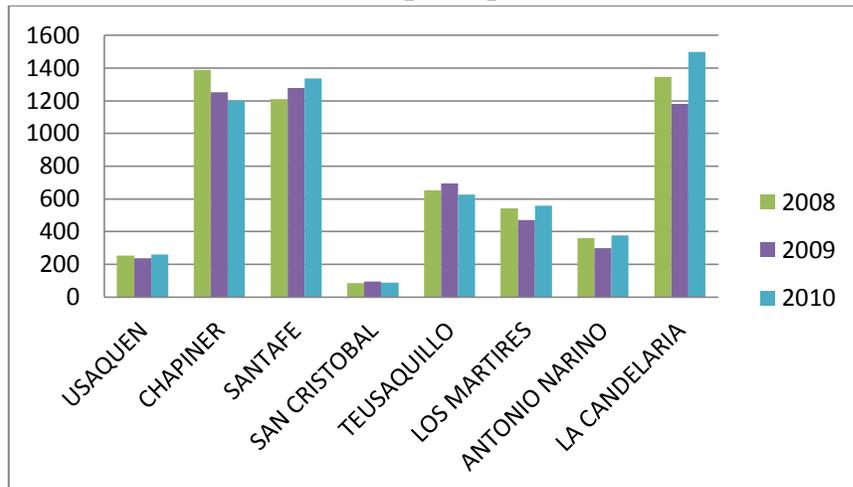
Se podría decir que los equipamientos urbanos son la estructura de las ciudades, estos le permiten a la población desarrollar una serie de actividades las cuales son vitales para poder habitar en un lugar. Gracias a que el Parque Central Bavaria se encuentra dentro de una de las Localidades que posee más equipamientos por persona y también está ubicada más específicamente dentro de la UPZ con mayor número de equipamientos dentro de la localidad de Santafé, esto quiere decir que cuenta con una buena estructura que favorece nuestra área de estudio, pues le brinda bienestar social a sus residentes o usuarios del sector y a la vez es un apoyo económico para el sector ya que como mencionamos anteriormente, existe un flujo constante de personas, que transitan por el gran espacio público y zonas verdes que hay en el sector y estos hacen uso de los diferentes servicios.

**3.1.7. Seguridad.** La seguridad es un factor fundamental para medir las condiciones y la calidad de vida de los habitantes de la ciudad o de una aérea determinada. En este caso, los habitantes de las localidades de Bogotá. Dependiendo del nivel de seguridad de una localidad, una UPZ o un barrio, las personas deciden habitar o visitar el lugar, ya que los ciudadanos buscan su bienestar y por esto evitan las condiciones o factores que ponen en riesgo la vida, los bienes o las posesiones.

Uno de los indicadores que mide la seguridad, es el indicador de delitos de alto impacto, el cual está compuesto por los siguientes delitos: lesiones comunes, hurto de vehículos, hurto de motos, hurto a personas, hurto a residencias, hurto a establecimientos comerciales y hurto a bancos. En Bogotá ha existido una tendencia a decrecer el número de delitos, ya que en el año 2008 se registraron 41.328 delitos y en el año 2010 se registraron 39.101. Esto en relación de número de delitos por cada 10.000 habitantes es 580 en el año 2008 y en el año 2010 es de 532.9. (Ver tabla No. 8).

En relación a la localidad de Santafé, el número de delitos de alto impacto fluctuó durante el periodo del 2008 al 2010. En el 2008 el número de delitos era de 2.387, en el 2009 disminuyó a 2.215, pero vuelve a aumentar un año después ya que se registran 2.241 delitos. Esto con referencia al número de delitos por cada 10.000 habitantes es 2.175,9 en el año 2008, en el año 2009 es de 2.015,8 y en el año 2010, la tasa es de 2.063,4. Esto pone a la localidad en el segundo puesto con mayor tasa de delitos, en el año 2008, después de la localidad de Chapinero y en el año 2010 sigue en el segundo puesto pero después de la localidad de La Candelaria ya que Chapinero disminuye su número de delitos, mientras que La Candelaria aumenta el número de delitos en el periodo del año 2008 y el 2010. La Candelaria, Santafé y Chapinero son las localidades que presentan más delitos en estos años y superan significativamente el promedio de Bogotá.

**Gráfica 10. Delitos de alto impacto por localidad.**

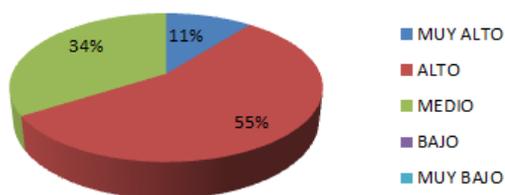


Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 8, anexo8.

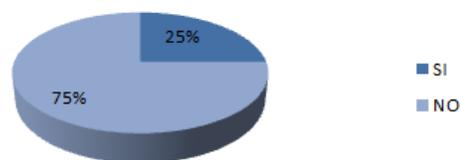
Según las encuestas que se realizaron para este estudio de caso, podemos hacer una comparación entre la localidad y nuestra área de estudio. Según la encuesta que se le realizó a los residentes, comerciantes y transeúntes del Parque Central Bavaria estos son los resultados en cuanto al tema de seguridad:

**Gráfica 11. Respuesta de los residentes del Parque Central Bavaria.**

**8. Según considere, califique la seguridad del Parque Central Bavaria**



**9. ¿Cree usted que cuenta con la misma seguridad dentro del Parque Central Bavaria en comparación con el entorno del mismo?**



Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabulación de las encuestas, ubicada en el anexo.

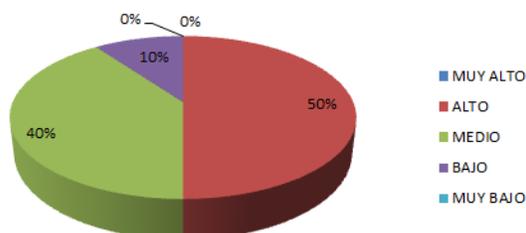
Estas gráficas, nos demuestran como los residentes consideran el sector del Parque Central Bavaria muy seguro ya que el 55% de la población considera que la seguridad es alta, el 34% considera que la seguridad es media y el 11% restante considera que la seguridad es muy buena en este sector, mientras que el 75% de los

residentes consideran que el entorno al área de estudio, es decir el Centro Internacional, no es seguro y lo podemos reafirmar con la gráfica No. 9. La inseguridad en la localidad es muy alta.

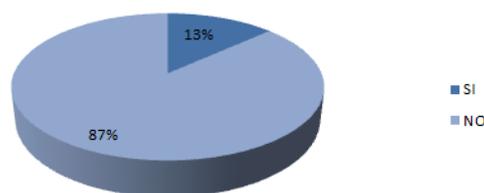
Los comerciantes y la población flotante que fue encuestada, opinan lo mismo con relación a este tema, como lo podemos ver en las siguientes gráficas.

**Gráfica 12. Respuesta de los comerciantes que tiene establecimientos en el Parque Central Bavaria.**

4. Según su percepción califique las condiciones de seguridad para usted como comerciante dentro del Parque Central Bavaria



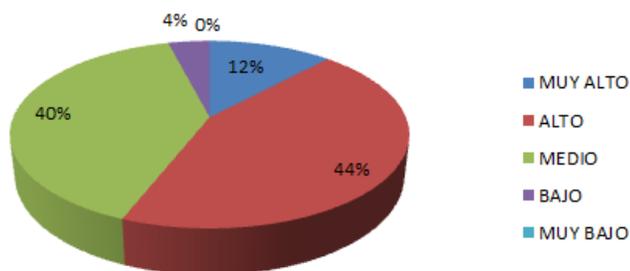
5. ¿Cree usted que el sector aledaño (Centro Internacional) en donde se encuentra ubicado su establecimiento es un lugar que garantice seguridad?



Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabulación de las encuestas, ubicada en el anexo.

**Gráfica 13. Respuesta de los transeúntes ubicados en el Parque Central Bavaria.**

8. Según considere, califique el nivel de seguridad del Parque Central Bavaria



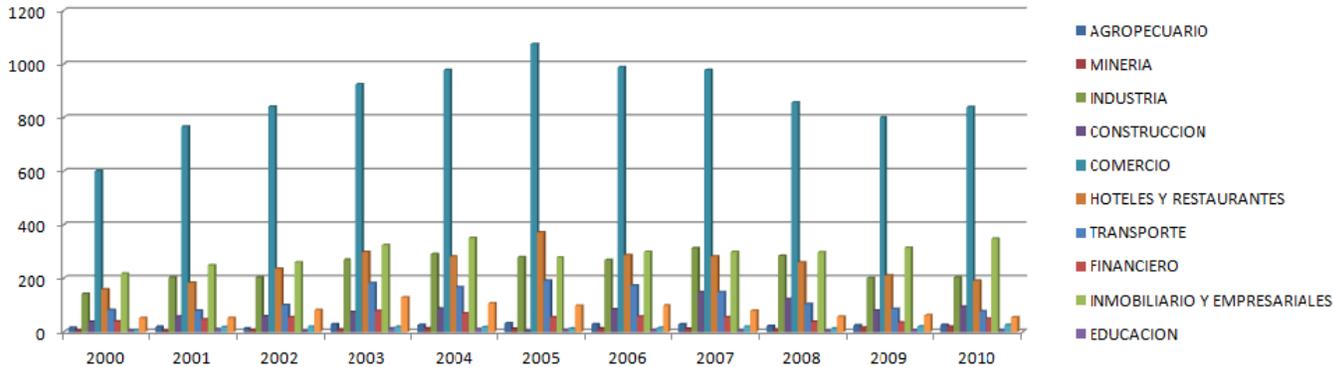
Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabulación de las encuestas, ubicada en el anexo

Con lo anterior, se puede afirmar que el Parque Central Bavaria es considerado como un lugar seguro, donde sus residentes, comerciantes y transeúntes

se sienten seguros a comparación del entorno donde se encuentra ubicado, el cual sigue siendo muy inseguro para la población, lo cual se debe al tipo de seguridad que hay en el Parque Central Bavaria, que es un sector el cual está vigilado las 24 hora del día los 7 días de la semana, lo cual no ocurre en el centro de la ciudad y por el contrario en las horas de la noche está lleno de sectores desolados y oscuros.

**3.1.8. Número de empresas por sector.** En la localidad de Santafé desde el año 2000 a 2010 el sector que ha predominado es el comercial. Si se tienen en cuenta el resto de sectores como por ejemplo el sector de hoteles y restaurantes, inmobiliario y empresarial, industrial o financiero, el sector de comercio duplica o triplica su número en comparación de estos, como por ejemplo en el año 2005 se registraron 1075 establecimientos comerciales, 371 hoteles y restaurantes, 55 establecimientos financieros y 278 establecimientos inmobiliarios y empresariales. (Ver tabla No. 9)

**Gráfica 14. Número de empresas por sector en la localidad de Santafé.**

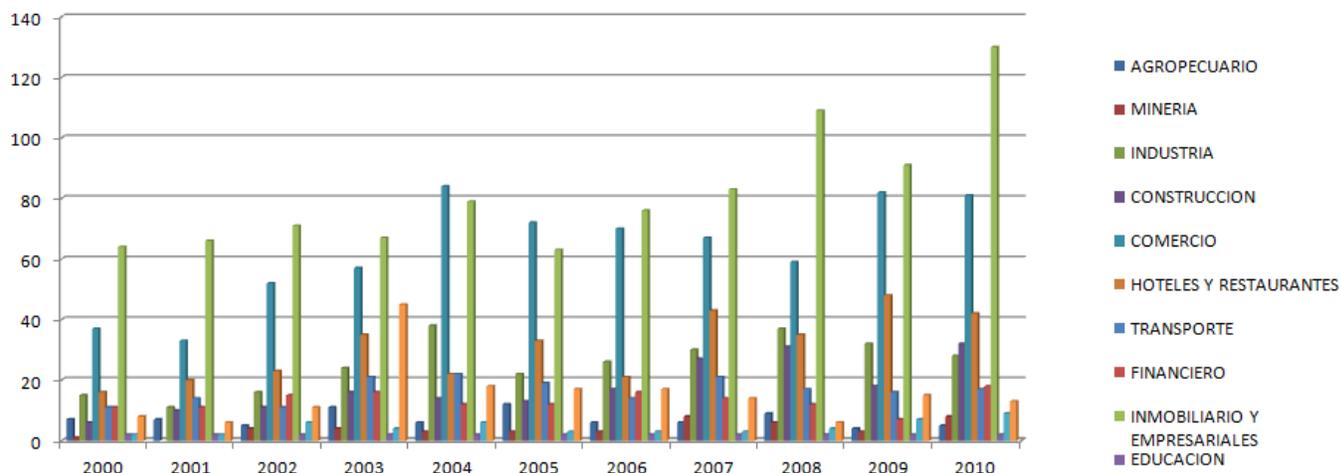


Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 9, anexo 9.

En cuanto a la UPZ Sagrado Corazón, el sector que predomina notoriamente es el sector inmobiliario y empresarial y después le sigue el sector comercial. En el año 2004 el sector comercial sobrepasa al sector inmobiliario y empresarial, por seis establecimientos, se registraron 84 establecimientos comerciales y 79 establecimientos inmobiliarios y empresariales. En el año 2005 estos dos sectores disminuyeron pero el comercial seguía siendo mayor, se registraron 72 establecimientos comerciales y 63 inmobiliarios y empresariales. En el siguiente año

el sector comercial se mantuvo y el sector inmobiliario y empresarial aumento y lo hizo hasta el año 2010, con excepción del año 2009. Durante del periodo del año 2000 al año 2010 el sector inmobiliario y empresarial duplico su número, paso de haber 64 establecimientos a haber 130 establecimientos. (Ver tabla No. 10)

**Gráfica 15. Número de empresas por UPZ.**



Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 10, anexo 10.

Con esta gráfica, nos damos cuenta la importancia que tiene el sector inmobiliario y empresarial dentro de la UPZ Sagrado Corazón. Lo cual reafirma que gracias al gran desarrollo inmobiliario que se generó en el Parque Central Bavaria, hoy en día este es un tema de suma importancia para el sector al igual que el sector empresarial. Si tomamos la localidad de Santafé,

Se ve que gran parte de las nuevas viviendas se han construido en la UPZ Sagrado Corazón, y dentro de esta UPZ, en los sectores del Parque Central Bavaria y del Centro Internacional. El por qué se ha dado allí es claro; porque en este sector se han ofrecido áreas de terreno muy importantes por su magnitud que han sido construidas por algunas de las principales empresas constructoras de la ciudad.<sup>34</sup>

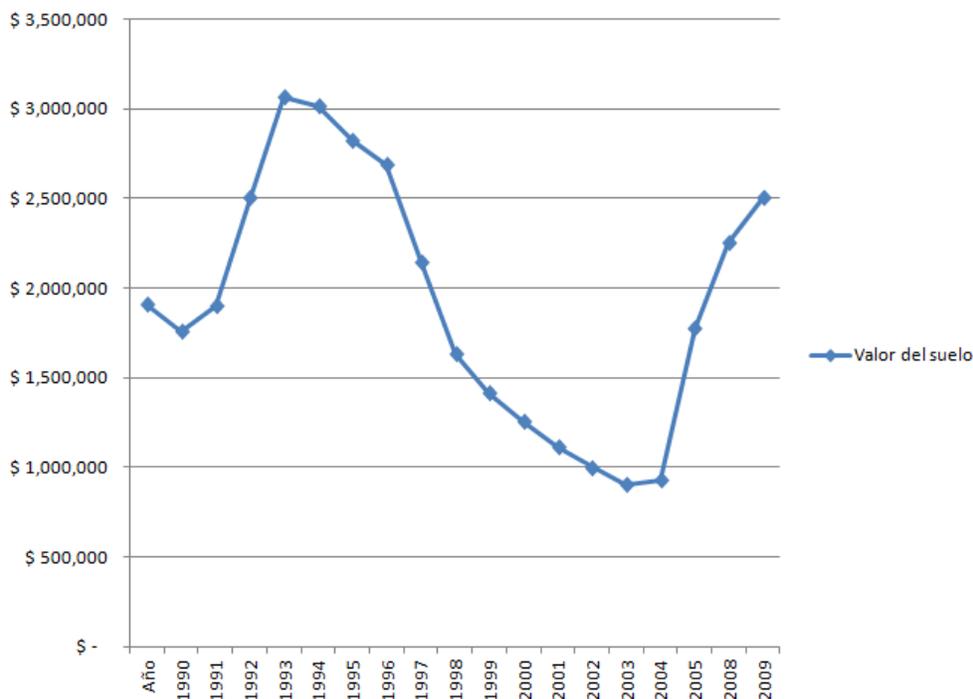
**3.1.9. Valor del suelo.** Para analizar el valor del suelo del sector, se tomaron en cuenta los estudios realizados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, desde el año 1990 hasta el año 2010. Se tiene en cuenta la Zona 5, Centro Internacional 1 –

<sup>34</sup> Ver Empresa de Renovación Urbana-ERU. “Impacto Urbano y Económico Generado por el Desarrollo Inmobiliario en el Centro de Bogotá”. p. 32.

Bavaria, la cual abarca el costado sur del Centro Internacional, entre la Carrera 7 a la Avenida Caracas, de la Calle 26 a la Calle 32.

Este sector obtuvo el mayor valor del suelo durante el año 1994, donde llegó a ser de 3.063.811 de pesos. En el año 1995 empezó a disminuir su valor hasta el año 2005, pasó de ser de 3.011.197 de pesos a 9.319 de pesos el m<sup>2</sup>. A partir del año 2008 el valor del suelo vuelve a incrementar notoriamente, en este año el valor es de 1.776.514 de pesos y tres años más tarde en el año 2010 el valor es de 2.500.000 de pesos. (Ver tabla No. 11)

**Gráfica 16. Valor de suelo en el Parque Central Bavaria**  
**Valor del suelo**



Fuente: Gráfica elaborada por el autor, a partir de la tabla No. 11, anexo 11.

El valor del suelo en este sector ha variado de manera significativa y esto se debe a los cambios que se han generado en el Centro Internacional. Como se mencionó en capítulos anteriores este sector fue considerado entre los años 60 y 80, como el centro financiero y económico más importante del país, razón por la cual el

valor del suelo era costoso y los empresarios nacionales e internacionales querían tener sus oficinas ubicadas en este sector. Años más tarde, cuando surgen nuevos Centros Empresariales en la ciudad como la Avenida Chile (Calle 72) y Calle 100 el sector empieza a decaer un poco debido a que una gran cantidad de oficinas se trasladan a estos nuevos centros. A pesar de esto en los años noventa cuando se empieza a desarrollar y a recuperar el área donde se encontraba la antigua fábrica Bavaria el valor de suelo aumenta de manera significativa, en el año 1993 el valor del metro cuadrado era mayor a los 3.000.000 de pesos.

Debido a la recesión económica que hubo a finales de la década de los noventas, el precio del valor del suelo tiene a disminuir drásticamente y solo hasta el año 2004 el valor del suelo aumenta nuevamente.

### **3.2. ENCUESTAS**

Para analizar el impacto del proyecto de renovación urbana Parque Central Bavaria dentro del Centro Internacional, sobre las variables socioeconómicas que desarrollamos anteriormente y enfocar estos temas con relación al área de estudio, se llevaron a cabo unas encuestas que están dirigidas a tres tipos de población. Se realizó una encuesta para los residentes, una para los comerciantes que tienen establecimientos en el sector y otra para la población flotante que se encontraba dentro del Parque Central Bavaria, con el fin de saber su percepción sobre el proyecto y hacer una comparación con los datos estadísticos encontrados del sector.

En cuanto a la encuesta para los residentes, se escogieron tres edificios en particular, los cuales son: Edificio Bávaro, Edificio Parque Central Bavaria y Edificio Panorama, puesto que son estos tres los edificios que cuentan con mayor población dentro de nuestra área de estudio. Para los edificios Bávaro y Parque Central Bavaria se entregó la misma encuesta y para el Edificio Panorama se entregó otra encuesta diferente, en la cual se replantearon las preguntas por petición de la administración, aunque algunas preguntas son iguales a las de la encuesta entregada en los edificios anteriores. En el Edificio Bávaro se entregaron 300 encuestas de las cuales 54 fueron

resueltas y en el Edificio Parque Central Bavaria se entregaron 150 encuestas de las cuales 34 fueron resueltas, por lo que se obtuvo un total de 88 encuestas. En el Edificio Panorama se entregaron 300 encuestas de las cuales 56 fueron resueltas.

Para los comerciantes se realizaron 30 encuestas, ya que solo se tomaron en cuenta los establecimientos ubicados en el área de estudio, los cuales se localizan en su mayoría en las manzanas 1 y 2, señaladas en el capítulo anterior, y la encuesta se hizo específicamente a los dueños del establecimiento o a los administradores.

Por último en relación a la encuesta realizada para los transeúntes o población flotante del sector, se realizaron 50 encuestas a personas que estuvieran ubicadas durante el día dentro del Parque Central Bavaria y en sus alrededores.

**3.2.1. Calidad de vida.** El 91% de la población de los residentes considera que dentro de nuestra área de estudio cuentan con una buena calidad de vida, y el 98% considera que el sector es agradable para vivir.

**3.2.2. Movilidad.** Según las preguntas realizadas tanto para los residentes como a los transeúntes, el 73% de los residentes considera que el Parque Central Bavaria cuenta con buenas vías de acceso para la circulación dentro del sector y el 84% de los transeúntes considera que este mismo es de fácil acceso y gracias al Transmilenio que pasa por la Avenida Caracas y tiene dos estaciones cerca de nuestra área de estudio, el transporte público es mucho más eficiente.

**3.2.3. Servicios.** Entre el 70 y el 90% de los residentes considera que encuentran dentro del mismo sector los servicios necesarios para suplir las necesidades.

**3.2.4. Residentes que trabajan y/o estudian dentro de la localidad.** El 68% de los residentes que habita en el parque Central Bavaria trabaja y/o estudia en el centro de la ciudad, lo cual es importante, ya que nos demuestra que a la mayoría de la población de nuestra área de estudio ha escogido este sector para vivir no solo porque es agradable sino porque es importante para ellos habitar cerca al área de estudio o trabajo.

**3.2.5. Espacio público.** Alrededor del 50% de los residentes consideran que nuestro proyecto de estudio recupero y enriqueció el espacio público del centro de la ciudad y consideran que las zonas verdes son áreas decorativas para el sector, mientras que para el 86% de la población flotante el espacio público y las áreas verdes son sociales y el 98 de esta misma población considera que gracias a estos espacios, el proyecto Parque Central Bavaria recupero el espacio público del centro de la ciudad.

**3.2.6. Revitalización del sector.** Entre el 70 y el 80% de los residentes considera que nuestro proyecto de estudio contribuyó a la revitalización y recuperación del centro de la ciudad, y el 100% de la población flotante considera lo mismo.

**3.2.7. Seguridad.** Como se mencionó el capítulo 2, los residentes, comerciantes y transeúntes, consideran que el Parque Central Bavaria es un lugar muy seguro a comparación de su entorno inmediato el Centro Internacional, el cual estos consideran que es un lugar inseguro.

**3.2.8. Repoblamiento del centro.** El 85% de los residentes consideran que el proyecto Parque Central Bavaria logró repoblar el centro de la ciudad, lo cual era uno de sus objetivos principales.

**3.2.9. Población flotante.** El 60% de la población flotante que visita nuestra área de estudio lo hace diariamente de lunes a viernes y el 20% lo hace 2 o 3 veces por semana. La razón de esto es que en su mayoría, el 74% de esta población trabaja en el centro de la ciudad y más específicamente en el Centro Internacional.

**3.2.10. El Parque Central Bavaria como opción de vida.** Al 50% de la población flotante le gustaría vivir en nuestra área de estudio porque la consideran como un área agradable para vivir, y al otro 50% no le gustaría vivir en el sector porque considera que es muy costoso para vivir.

Con relación a los comerciantes, solo el 20% habita en el mismo sector y el otro 80% que no lo hace, le gustaría hacerlo, lo tendría en cuenta como una opción para vivir porque considera que es un sector muy agradable para vivir y también les gustaría hacerlo debido a la cercanía con el trabajo.

**3.2.11. La rentabilidad del Parque Central Bavaria frente otros sectores de la ciudad.** El 60% de los comerciantes considera que el Parque Central Bavaria no les garantiza a ellos una mayor rentabilidad en comparación con cualquier otro sector de la ciudad, aunque el 77% de esta población considera que dentro de nuestra área de estudio encuentran una clientela que les garantiza la sostenibilidad de su negocio y el 63% escogió el área para ubicarlo debido a la localización.

**3.2.12. Mejoría en la imagen y el comercio en el Centro Internacional.** El 93% de los comerciantes considera que nuestro proyecto ayudó a mejorar la imagen y el comercio en el Centro Internacional. El 100% cree que la presencia del espacio público en nuestra área de estudio ha contribuido al establecimiento de comercio y ha recuperado la zona.

Debido a que el tipo de encuesta que realizamos pretendía medir la percepción del usuario sobre el proyecto Parque Central Bavaria, las conclusiones que podemos aportar a este respecto son las siguientes: En los temas referentes a localización, movilidad, seguridad, espacio público, servicios y calidad de vida, entre el 70% y el 80% de la población considera que dentro de este sector, el proyecto ofrece una alta o muy alta calidad referente a los temas anteriores. Vale la pena resaltar que gracias al desarrollo del proyecto factores como la seguridad, la calidad de vida, y el espacio público son evaluados de forma positiva, pues en el momento de la tabulación de las encuestas encontramos muchos comentarios negativos acerca de su entorno inmediato, el Centro Internacional.

## CONCLUSIONES

El proyecto Parque Central Bavaria, es un ejemplo de cómo generar proyectos de renovación urbana en una ciudad como Bogotá, urgida de cambios drásticos en el manejo del espacio público, la vivienda y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, y más aún enmarcado en el centro de la ciudad que sin ninguna duda es un tema álgido dentro de la urbe bogotana. Durante el desarrollo del proyecto, se fueron generando varios cambios en el sector, la mayoría de estos positivos. Estos permitieron una mejoría en su entorno inmediato y en el centro de la ciudad en general, los cuales podemos evidenciar basados en las variables socioeconómicas que evaluamos anteriormente, aunque es claro que el proyecto también tuvo unas falencias y son las mismas falencias que han tenido otros proyectos de renovación urbana llevados a cabo en nuestra ciudad. Los proyectos de renovación urbana tienen la característica de ser proyectos que terminan siendo destinados a la población de estratos socioeconómicos altos dejando de lado la intervención que también beneficie a la población de estratos socioeconómicos bajos, de lo cual se concluye que este tipo de proyectos son excluyentes.

El repoblamiento del centro de la ciudad es indispensable para lograr su renovación en los aspectos urbanos y sociales. Podemos afirmar que gracias al Proyecto Parque Central Bavaria se dio inicio a este propósito, ya que el desarrollo y la revitalización que logró dentro del Centro Internacional, permitió una notable mejoría dentro del mismo.

La población del sector, aunque en periodos estancada, tuvo un aumento significativo por el éxito de las diferentes edificaciones residenciales que se construyeron en el proyecto. Estas ofrecieron gran cantidad de vivienda con una muy buena demanda, aunque cabe resaltar que era una oferta destinada a los estratos altos de la ciudad.

El proyecto logró que el espacio público fuera agradable para sus residentes, comerciantes y usuarios, lo que constituía uno de sus principales objetivos. La combinación de estas grandes edificaciones residenciales, el espacio público y el

comercio dentro del mismo sector, hizo de este un sector atractivo para una nueva población que ocupó el Centro Internacional.

La vivienda que se desarrolló dentro del Parque Central Bavaria es hoy en día la mayor parte de las viviendas construidas dentro del Centro Internacional. Debido a la calidad de vida que ofreció el proyecto, la percepción de la gente frente al Centro Internacional como una opción de vivienda cambió radicalmente, puesto que el proyecto estaba dirigido a personas de estratos medio-alto y alto, lo cual puede ser entendido como algo positivo o como algo negativo. Como mencionamos anteriormente este proyecto puede ser considerado como un proyecto excluyente que solo tuvo en cuenta a la población de estratos socioeconómicos altos de la ciudad, pero por otro lado también se puede entender como la reactivación y mejora del Centro Internacional.

Las edificaciones planeadas en el origen del proyecto, generaron un cambio en la imagen de la población con respecto al Centro Internacional, incidiendo también la percepción hacia el centro de la ciudad. El proyecto Parque Central Bavaria fue un eje de desarrollo del sector. Nuevas edificaciones, y grandes proyectos de vivienda y comercio se han desarrollado en su entorno luego del éxito que representó el proyecto en términos urbanos, y sociales. El interés del privado de invertir y desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios en el Centro Internacional, demuestra que este proyecto de renovación urbana ha venido contribuyendo a la reactivación del sector.

Con respecto a la seguridad en el sector, y basados en los datos que nos arrojó nuestra encuesta de percepción, el Parque Central Bavaria es considerado como un lugar seguro para la población en general; pero si comparamos este resultado con la percepción de los encuestados sobre el entorno inmediato al Parque, observamos que este es considerado como un lugar inseguro. Entonces podemos afirmar, que a pesar de la seguridad que ofrece el Parque Central Bavaria, no hay ninguna incidencia en la seguridad del Centro Internacional. Esto se puede evidenciar en la malla de seguridad que se instaló en las entradas principales al parque longitudinal, lo cual no estaba establecido inicialmente en la normatividad del proyecto. Por el contrario, el parque, debía ser un espacio abierto al público, sin

ningún tipo de restricción horaria o espacial, lo cual demuestra un aislamiento del proyecto frente a su entorno, lo que puede ser una de las falencias del proyecto.

Sobre este tema se concluye, que la apuesta a desarrollar proyectos de renovación urbana dentro del Centro Internacional y el Centro de la ciudad en general, podría conllevar al aumento de la seguridad. Si se lograran llevar a cabo más proyectos de este tipo, existirían más sectores seguros que ampliarían el cordón de seguridad. Esto a su vez generaría un impacto positivo en la percepción sobre el centro de la ciudad en la gente, que permitiría una reactivación de algunos sectores del centro que por su nivel bajo de seguridad son subutilizados, y se encuentran en proceso de deterioro.

La reactivación comercial fue otro aporte del proyecto al Centro Internacional, debido a que la normatividad del proyecto tuvo en cuenta como uso principal el comercio junto al residencial para el desarrollo de algunas de las edificaciones, se establecieron ciertas áreas para la construcción de establecimientos comerciales. La gran afluencia de personas que usan los servicios del sector y en espacial del Parque Central Bavaria hacen que la actividad comercial sea sostenible y esto se refleja en la buena percepción que tienen los comerciantes sobre nuestra área de estudio, como lo demuestra nuestra encuesta. Esto indica que gracias a la calidad del espacio público que ofrece el proyecto se garantiza una sostenibilidad al comerciante.

Como podemos ver, nuestro proyecto de estudio, fue un gran aporte tanto para el Centro Internacional, como para el Centro de la Ciudad. Como primera medida, el proyecto termino de consolidar al Centro Internacional. Indudablemente, tras el desarrollo del proyecto hubo una mejoría en el aspecto del sector. Antes el Centro Internacional contaba simplemente con edificaciones destinadas al comercio; desde la inauguración del Parque Central Bavaria, el sector cuenta no solo con edificaciones destinadas a la vivienda sino también con un espacio público agradable: zonas verdes, más alternativas comerciales y empresariales, espacios destinados al ocio con una mayor seguridad, y un corredor peatonal que fomenta el número de usuarios y visitantes dentro del sector.

En cuanto a la población del sector, esta tuvo un aumento significativo por el éxito de las diferentes edificaciones residenciales las cuales ofrecieron gran cantidad de vivienda con una muy buena demanda. También gracias a que estas se construyeron dentro de un sector que tenía como unos de sus objetivos principales el desarrollo de un gran espacio público y zonas verdes lo cual hace del sector un lugar mucho más agradable para vivir. La combinación de estas grandes edificaciones residenciales, el espacio público y también comercio dentro del mismo sector, hizo un sector llamativo que atrajo una nueva población al centro de la ciudad permitiendo un repoblamiento en el mismo.

Pero también es importante hacer un análisis crítico frente al proyecto luego de todo el estudio de caso. Como ya mencionamos anteriormente la exclusión de los estratos bajos en esta clase de proyectos, demuestra que aun cuando hay voluntad publica por la renovación urbana, no hay un verdadero interés que permita afirmar que se podría desarrollar un proyecto de esta índole enfocado en la recuperación socioeconómica de la población de los estratos populares. A la larga el Parque Central Bavaria mejoro la calidad de vida, y ayudo a la consolidación del sector por medio de la repoblación; pero no integra a la población en general y no hubo un impacto positivo en personas de bajos recursos. Esta voluntad de la administración publica también queda en duda cuando se ve la cantidad de tiempo que tomo el proyecto; es mucho mas viable y eficaz desarrollar estos proyectos en un periodo de tiempo corto, con la integración de varias constructoras y el interés político y publico, pues, entre otras cosas, esto permitiría que la linealidad del proyecto, y sus objetivos principales, no cambiaran tan drásticamente durante su construcción como paso en algunos sentidos con nuestro proyecto de estudio.

También hay que decir que la exclusión también se generó de manera espacial o geográfica. El aislamiento de los edificios y complejos residenciales, y la demarcación y separación del espacio publico con respecto al centro internacional, no resulta ser un ejemplo de integración de áreas. Si el proyecto no planteo esta división desde el principio es porque se pretendía que la mejoría llevaría de forma tacita a una mejoría en el espacio público de sus alrededores, lo cual no resulto ser así; se

implementaron cordones de separación debido a que el ambiente en general afecta directamente a los residentes y no viceversa.

La implementación del proyecto de Parque Central Bavaria ha venido demostrando un proceso de valorización del área con fluctuaciones en épocas determinadas y no muestra una tendencia mantenida en el tiempo pero a pesar de esto, ha venido generando un impacto de valorización y seguridad a su. También ha demostrado con el tiempo, mayores ingresos por concepto de impuestos prediales y a la renta.

## BIBLIOGRAFÍA

### Libros

Cámara de Comercio de Bogotá. *Perfil Económico y Empresarial, Localidad de Santafé*, Bogotá, 2010.

Departamento Administrativo de Planeación Distrital. *Recorriendo Santafé, Diagnóstico físico y socio económico de las localidades de Bogotá*. Alcaldía Mayor de Bogotá, Bogotá, 2004.

Lizarazo, Patricia. *Urbana La renovación urbana y el derecho a la ciudad Bogotá*. Empresa de Renovación Urbana: Bogotá, 2006.

Ospinas & Cia. *Ospinas & Cia. y la Urbanización en Bogotá 1950 – 2008*. Bogotá, 2008.

Rincón, Patricia. *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo*. Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Arte: Bogotá, 2006.

Rojas, Eduardo. *Volver al Centro, La recuperación de áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible: Washington, 2004.

Secretaría de Salud, Dirección de Salud Pública. *Diagnósticos locales con participación social – Metodología – Santafé*. Alcaldía Mayor de Bogotá, Bogotá, 1998.

Sorzano, Gustavo. *Arquitectura Integral*. Editorial Andes: Bogotá, 1986.

### **Artículos en publicaciones periódicas no académicas.**

Renovación Urbana. “Una ciudad en el corazón de Bogotá”. *Revista PROA*. Vol. 1, No. 436. (1993) pp. 34-37.

### **Otros documentos.**

Alcaldía Mayor de Bogotá. Archivo General del Departamento de Planeación Distrital. “Decreto No. 1516 de 1987” Bogotá, 1987.

Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 333 de 1992”. Capítulo III. Artículo 18. Bogotá, 1992. Consulta realizada en abril de 2012. Disponible en la página web: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1814>

Alcaldía Mayor de Bogotá. “Decreto No. 492 de 2007”. Bogotá, 2007. Consulta realizada en abril de 2012. Disponible en la página web: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=27312>

Consejo del distrito especial de Bogotá. “Acuerdo No. 7 de 1979” Bogotá, 1979. Consulta realizada en abril de 2012. Disponible en la página web: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=902>

Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Archivo General del Departamento de Planeación Distrital “Acuerdo No. 79 de 1976” Bogotá, 1976.

Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Archivo General del Departamento de Planeación Distrital “Resolución No. 338 del 17 de agosto de 1989”. Bogotá, 1989.

Departamento Administrativo de Planeación Distrital. *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá*. Bogotá, 2004.

Empresa de Renovación Urbana. *Impacto urbano y económico generado por el desarrollo inmobiliario en el centro de Bogotá*. Empresa de Renovación Urbana. Bogotá, 2009. Inédito.

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. “Reducción de Riesgo, medidas de mitigación, protección e intervención en bienes de interés cultura” Bogotá, 2010. Consulta realizada en abril del 2012. Disponible en la página web: [http://www.fopae.gov.co/portal/page/portal/FOPAE\\_V2/seminario/Mem/mem/941E655FF0846B6BE0440003BAE338B3](http://www.fopae.gov.co/portal/page/portal/FOPAE_V2/seminario/Mem/mem/941E655FF0846B6BE0440003BAE338B3)

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, *Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos*, México, 1978. Consulta realizada en marzo 2012. Disponible en la página web: [http://www.hic-al.org/glosario\\_definicion.cfm?id\\_entrada=27](http://www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=27)

Secretaria Distrital de Planeación. *POT, Plan Estratégico del Centro de Bogotá*. Cartografía, Bogotá, 2007.

Secretaria Distrital de Planeación. *Monografías de las Localidades, Distrito Capital # 3 Santafé*, Bogotá, 2009. Consulta realizada en enero y febrero de 2012. Disponible en la página web: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/InformacionEnLinea/InformacionDescargableUPZs/Localidad%203%20SantaFe/MONOGRAFIA>

Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño. “Proyectos Urbanos Estratégicos Consolidación Urbana del Corredor de Actividad Metropolitana”; Proyecto de Renovación Urbana Parque Central Bavaria, 2010. Consulta realizada en mayo del 2012. Disponible en la página web:

[http://www.javeriana.edu.co/Facultades/Arquidisen/educacion\\_continua/documentos/ProyEstrategicos.pdf](http://www.javeriana.edu.co/Facultades/Arquidisen/educacion_continua/documentos/ProyEstrategicos.pdf)

### **Entrevistas.**

Entrevista a Claudia Carrizosa Ricaurte, consultor BID para el proyecto de Centralidades en la ciudad de Quito, realizada en Bogotá, 12 de Junio de 2012.

## ANEXOS

**Anexo 1. Tabla 1. Población por localidad en Bogotá en los años 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 y 2010.**

TABLA No. 1						
POBLACIÓN POR LOCALIDAD EN BOGOTÁ EN LOS AÑOS 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 Y 2010						
LOCALIDAD	1973	1985	1993	2003	2007	2010
USAQUÉN	71.427	216.320	348.852	441.131	425.192	471.909
CHAPINERO	90.324	110.235	122.991	135.895	122.827	133.471
SANTAFÉ	118.130	120.649	107.044	126.014	109.107	103.593
SAN CRISTOBAL	177.445	346.001	439.559	488.407	407.552	409.628
USME	6.349	164.847	200.892	252.817	298.992	382.654
TUNJUELITO	164.871	85.217	204.367	225.511	184.528	201.843
BOSA	23.871	122.737	215.816	525.459	508.828	583.056
KENNEDY	195.955	561.710	758.870	898.185	951.073	1.019.949
FONTIBÓN	90.060	166.427	201.610	284.449	301.375	345.909
ENGATIVA	319.367	530.610	671.360	796.518	804.470	843.722
SUBA	97.459	334.700	564.658	805.245	923.064	1.068.932
BARRIOS UNIDOS	221.839	199.701	176.552	178.704	223.073	233.781
TEUSAQUILLO	127.251	132.501	126.125	155.841	137.530	146.583
LOS MÁRTIRES	127.768	113.788	95.541	101.755	94.842	97.926
ANTONIO NARIÑO	116.283	111.247	98.355	104.120	116.828	108.307
PUENTE ARANDA	221.776	305.123	282.491	288.890	253.638	258.441
LA CANDELARIA	35.047	30.948	27.450	26.892	22.621	24.144
RAFAEL URIBE	255.454	283.213	379.259	422.969	378.164	377.615
CIUDAD BOLIVAR	35.451	326.118	418.609	602.697	570.619	639.768
<b>BOGOTÁ</b>	<b>2.496.172</b>	<b>4.262.127</b>	<b>5.440.401</b>	<b>6.861.499</b>	<b>6.840.115</b>	<b>7.451.231</b>

De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada  
 2003, DANE - DAPD, ECV-2003  
 2007, DANE - DAPD, ECV - 2007  
 Encuesta Multiproposito 2011

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada, 2003, DANE - DAPD, ECV-2003, 2007, DANE - DAPD, ECV – 2007, Encuesta Multiproposito 2011.

**Anexo 2. Tabla 2. Densidad poblacional por localidad y UPZ. Año 2000.**

TABLA No 2			
DENSIDAD POBLACIONAL POR LOCALIDAD Y UPZ. AÑO 2000			
LOCALIDAD	AREA URBANA (HA)	POBLACION URBANA	DENSIDAD POBLACIONAL
SANTAFÉ	697	103593	149
SAGRADO CORAZÓN	146	5776	40
LA MACARENA	86	14221	166
LAS NIEVES	173	13609	79
LAS CRUCES	92	23436	254
LOURDES	200	46551	233

21 Monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro 32, Bogotá D.C. Superficie y clase de suelo según localidades pág.74.

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de 21 Monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro 32, Bogotá D.C. Superficie y clase de suelo según localidades pág.74.

**Anexo 3. Tabla 3. Número de viviendas por localidad en los años 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 y 2010.**

TABLA No. 3						
NÚMERO DE VIVIENDAS POR LOCALIDAD EN LOS AÑOS 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 Y 2010						
LOCALIDAD	1973	1985	1993	2003	2007	2010
USAQUÉN	10.611	42.893	80.381	129.410	136.320	152.866
CHAPINERO	18.770	29.782	35.597	52.347	49.592	58.382
SANTAFÉ	19.715	20.919	21.021	39.069	29.173	32.500
SAN CRISTOBAL	23.801	48.556	62.907	121.462	103.138	103.751
USME	989	21.161	49.074	54.231	75.070	99.215
TUNJUELITO	15.430	27.349	28.653	61.840	49.666	54.903
BOSA	3.975	31.472	36.946	132.935	129.811	152.698
KENNEDY	27.057	82.403	105.400	217.690	255.644	276.800
FONTIBÓN	12.650	24.837	32.303	71.825	88.488	100.451
ENGATIVA	39.451	80.653	100.916	214.943	217.035	239.881
SUBA	14.910	58.697	92.571	235.882	282.609	307.555
BARRIOS UNIDOS	29.737	32.605	34.167	50.505	62.712	71.691
TEUSAQUILLO	24.792	31.659	31.302	53.661	47.270	52.871
LOS MARTIRES	20.086	20.325	17.985	26.813	25.410	29.504
ANTONIO NARIÑO	14.210	17.221	16.240	28.487	29.651	28.736
PUENTE ARANDA	28.925	41.661	43.228	75.982	68.913	73.718
LA CANDELARIA	4.811	3.856	4.432	8.325	7.648	9.007
RAFAEL URIBE	27.051	39.360	36.351	102.593	100.985	102.131
CIUDAD BOLIVAR	5.322	31.067	57.503	147.090	135.481	151.036
BOGOTÁ	342.293	686.521	886.977	1.825.090	1.895.960	2.097.697

De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada  
 2003, DANE - DAPD, ECV-2003  
 2007, DANE - DAPD, ECV - 2007  
 Encuesta Multiproposito 2011

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada, 2003, DANE - DAPD, ECV-2003, 2007, DANE - DAPD, ECV - 2007, Encuesta Multiproposito 2011.

**Anexo 4. Tabla 4. Bogotá D.C. Número de bienes de interés cultural por localidades.**

TABLA No. 4						
BOGOTÁ D.C. NÚMERO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL POR LOCALIDADES						
LOCALIDAD	Conservación Integral	Conservación Monumental	Conservación Tipológica	Restitución Parcial	Restitución	Total
USAQUÉN	31	4	34	0	0	69
CHAPINERO	254	4	718	26	3	1.005
SANTAFÉ	136	10	561	5	5	717
SAN CRISTOBAL	16	1	25	0	1	43
USME	3	1	12	0	0	16
TUNJUELITO	2	0	0	0	0	2
BOSA	3	1	14	0	0	18
KENNEDY	6	1	0	0	0	7
FONTIBÓN	4	4	19	0	0	27
ENGATIVA	8	0	2	0	0	10
SUBA	14	4	17	1	0	36
BARRIOS UNIDOS	19	0	387	4	1	411
TEUSAQUILLO	50	3	2.224	7	14	2.298
LOS MARTIRES	56	6	213	1	8	284
ANTONIO NARIÑO	8	1	9	0	0	18
PUENTE ARANDA	15	1	0	0	0	16
LA CANDELARIA	0	0	3	0	0	2.093
RAFAEL URIBE	6	2	1	0	0	9
CIUDAD BOLIVAR	1	0	0	0	0	1
<b>BOGOTÁ</b>	<b>632</b>	<b>43</b>	<b>4.239</b>	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>7.080</b>

21 Monografías de las Localidades. # 3 Santafé. Cuadro No. 5, Bogotá D.C. NUMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADE. Pág 24.

Fuente: Tabla elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de 21 monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro No. 5, Bogotá D.C. NÚMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADES. Pag. 24.

**Anexo 5. Tabla 5. Bogotá D.C. Número de bienes de interés cultural por UPZ.**

TABLA No. 5						
BOGOTÁ D.C. NÚMERO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL POR UPZ						
UPZ	Conservación Integral	Conservación Monumental	Conservación Tipológica	Restitución Parcial	Restitución	Total
SANTAFÉ	136	10	561	5	5	717
SAGRADO CORAZÓN	25	7	159	5	2	198
LA MACARENA	3	0	43	0	0	46
LAS NIEVES	102	0	108	0	3	213
LAS CRUCES	3	2	251	0	0	256
LOURDES	0	1	0	0	0	1
CERROS ORIENTALES	3	0	0	0	0	3

21 Monografías de las Localidades. # 3 Santafé. Cuadro No. 6, Bogotá D.C. NUMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADE. Pág 25.

Fuente: Tabla elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de 21 monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro No. 6, Bogotá D.C. NÚMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADES. Pag. 25.

**Anexo 8. Tabla 8. Bogotá D.C. Delitos de alto impacto según localidades durante los años 2008 y 2010.**

TABLA No. 8						
BOGOTÁ D.C. HURTO A PERSONAS SEGÚN LOCALIDADES DURANTE LOS AÑOS 2008 A 2010						
LOCALIDAD	NUMERO DE CASOS			TASA POR 10.000 HABITANTES		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
USAQUÉN	1.167	1.112	1.218	253,9	239,3	259,4
CHAPINERO	1.801	1.639	1.588	1.387,80	1.250,90	1.200,60
SANTAFÉ	1.327	1.405	1.469	1.209,60	1.278,60	1.334,90
SAN CRISTOBAL	351	388	369	85,6	94,6	90
USME	340	322	271	101,4	92,2	74,5
TUNJUELITO	314	287	305	155,3	142	151
BOSA	712	767	914	131,9	138,4	160,6
KENNEDY	1.779	1.549	1.587	180,5	155,3	157,2
FONTIBÓN	911	958	919	282,8	290,2	271,7
ENGATIVA	1.208	1.131	1.132	147,3	136,6	135,4
SUBA	1.831	1.765	2.037	184,3	173,3	195,1
BARRIOS UNIDOS	745	695	750	323,9	300,3	322,2
TEUSAQUILLO	930	1.001	910	652,1	695,7	626,9
LOS MÁRTIRES	525	459	544	541,6	471,8	557,3
ANTONIO NARIÑO	388	322	409	360,3	298,3	378,2
PUENTE ARANDA	638	571	634	247,3	221	245
LA CANDELARIA	324	282	361	1.346,30	1.179,40	1.496,90
RAFAEL URIBE	473	466	492	125,3	123,4	130,2
CIUDAD BOLIVAR	660	654	611	109,2	106,1	97,2
<b>BOGOTÁ</b>	<b>16.550</b>	<b>15.882</b>	<b>16.625</b>	<b>231,3</b>	<b>218,8</b>	<b>225,8</b>

21 Monografías de las Localidades. # 3 Santafé. Cuadro No. 58, Bogotá D.C. BOGOTA D.C. HURTO A PERSONAS SEGUN LOCALIDADES DURANTE LOS AÑOS 2008 A 2010. Pág 113.

Fuente: Tabla elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de 21 monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro No. 58, Bogotá D.C. HURTO A PERSONAS SEGÚN LOCALIDADES DURANTE LOS ANIOS 2008 A 2010. Pág. 113.

### Anexo 11. Tabla 11. Valor del suelo.

TABLA No. 11	
VALOR DEL SUELO	
Año	Valor del suelo
1990	\$ 1.908.747
1991	\$ 1.761.257
1992	\$ 1.901.379
1993	\$ 2.503.670
1994	\$ 3.063.811
1995	\$ 3.011.197
1996	\$ 2.825.645
1997	\$ 2.688.039
1998	\$ 2.147.193
1999	\$ 1.628.678
2000	\$ 1.417.971
2001	\$ 1.252.486
2002	\$ 1.115.408
2003	\$ 999.266
2004	\$ 904.204
2005	\$ 931.902
2008	\$ 1.776.514
2009	\$ 2.253.900
2010	\$ 2.500.000

LONJA, Valores de referencia del suelo urbano de Bogotá. 2000, 2006 y 2010

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada LONJA, Valores del suelo urbano en Bogotá. 2000, 2006, 2010.

## Anexo 12. Formato. Encuesta realizada a los residentes de los edificios:

### Edificio Panorama, Edificio Bávaro, Edificio Parque Central Bavaria.

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO

GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO



1. ¿Cree usted que tiene buena calidad de vida habitando en el Parque Central Bavaria?
  - a. Si
  - b. No
2. ¿Cree usted que encuentra lo que necesita para poder vivir dentro del mismo sector?
  - a. Si
  - b. No
3. ¿Usted o alguna persona de las que habita con usted trabaja o estudia en el centro de la ciudad (Localidad de Santafé)?
  - a. SI
  - b. No
4. ¿Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria enriqueció el espacio público del Centro de Bogotá en general?
  - a. SI
  - b. No
5. Según las siguientes categorías, describa su percepción sobre el espacio público del Parque Central Bavaria:
  - a. Deportiva
  - b. Recreativa
  - c. Decorativa
  - d. Social
6. El principal objetivo del proyecto Parque Central Bavaria era contribuir a la revitalización del centro de la ciudad. Según su criterio usted cree que este objetivo se cumplió.
  - a. Si
  - b. No
7. Según considere, califique el nivel de seguridad del Parque Central Bavaria
  - a. Muy alto
  - b. Alto
  - c. Medio
  - d. Bajo
  - e. Muy bajo
8. Cree usted que el sector donde se encuentra ubicado el Parque central Bavaria y sus alrededores es un lugar seguro.
  - a. Si
  - b. No
9. Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria cumplió con el objetivo de repoblar el centro de Bogotá.
  - a. Si
  - b. No

## Anexo 13. Formato. Encuesta realizada a los residentes del Edificio Panorama.

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO

GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO



### Encuesta Socioeconómica para los residentes del Edificio Panorama

1. ¿Cree usted que el Parque Central Bavaria es un sector agradable para vivir?
  - a. Si
  - b. No
2. ¿Cree usted que el Parque Central Bavaria cuenta con buenas vías de acceso para circular en el sector?
  - a. Si
  - b. No
3. ¿Cree usted que dentro del Parque Central Bavaria encuentra los servicios necesarios para suplir sus necesidades?
  - a. Si
  - b. No
4. ¿Usted o alguna persona de las que habita con usted trabaja o estudia en el centro de la ciudad?
  - a. Si
  - b. No
5. Según las siguientes categorías, describa su percepción sobre el espacio público del Parque Central Bavaria (áreas verdes del sector):
  - a. Deportiva
  - b. Recreativa
  - c. Decorativa
  - d. Social
6. ¿Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria enriqueció y recuperó el espacio público del Centro de Bogotá en general?
  - a. SI
  - b. No
7. El principal objetivo del proyecto Parque Central Bavaria era contribuir a la revitalización del centro de la ciudad. Según su criterio usted cree que este objetivo se cumplió. Califique de 1 a 5.
  - a. 1
  - b. 2
  - c. 3
  - d. 4
  - e. 5
8. Según considere, califique el nivel de seguridad del Parque Central Bavaria:
  - a. Muy alto
  - b. Alto
  - c. Medio
  - d. Bajo
  - e. Muy bajo
9. ¿Cree usted que cuenta con la misma seguridad dentro del Parque Central Bavaria en comparación con el entorno del mismo?
  - a. Si
  - b. No
10. ¿Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria cumplió con el objetivo de repoblar el centro de Bogotá?
  - a. Si
  - b. No

**Anexo 14. Formato. Encuesta realizada los comerciantes de los locales ubicados en el área de estudio Parque Central Bavaria**

**UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO**  
**FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO**  
**GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO**



**Encuesta Socioeconómica para los comerciantes del Parque Central Bavaria**

1. ¿Cree usted que el Parque Central Bavaria le garantiza a usted como comerciante una rentabilidad mayor que cualquier otro sector?
  - a. Si
  - b. No
2. ¿cree usted que en el parque encuentra una clientela que le garantice la sostenibilidad de su negocio?
  - a. Si
  - b. No
3. ¿Por qué razón escogió usted el Parque Central Bavaria para ubicar una sucursal de su negocio?
  - a. Rentabilidad
  - b. Seguridad
  - c. Localización
  - d. Otra, ¿cuál? \_\_\_\_\_
4. Según su percepción califique las condiciones de seguridad para usted como comerciante dentro del Parque Central Bavaria:
  - a. Muy alto
  - b. Alto
  - c. Medio
  - d. Bajo
  - e. Muy bajo
5. Cree usted que el sector aledaño (Centro Internacional) en donde se encuentra ubicado su establecimiento es un lugar que garantice seguridad.
  - a. Si
  - b. No
6. ¿Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria, ayudó a mejorar la imagen y el comercio en el centro internacional de Bogotá?
  - a. Si
  - b. No
7. ¿Usted como dueño o administrador de este establecimiento habita en el sector?
  - a. Si
  - b. No
8. Si no habita en el sector ¿le parece una buena opción de vivienda el Parque Central Bavaria?
  - a. Si
  - b. No
  - c. Por qué: \_\_\_\_\_
9. ¿Cree usted que la presencia de espacio público como el del Parque Central Bavaria ha recuperado la zona?
  - a. Si
  - b. No
  - c. ¿Por qué? \_\_\_\_\_

## Anexo 15. Formato. Encuesta realizada a los transeúntes que se encontraban dentro del área de estudio Parque Central Bavaria.

Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario  
Facultad de Ciencia Política y Gobierno  
Gestión y Desarrollo Urbano



### Encuesta Socioeconómica para la población flotante del Parque Central Bavaria

1. Con que frecuencia, hace usted uso del Parque Central Bavaria?
  - a. Diario
  - b. 2 o 3 veces por semana
  - c. Semanal
  - d. Mensual
- 2.Cuál es motivo por el cual está usted en el Parque Central Bavaria?
  - c. Uso de servicios
  - d. Recreación
  - e. Social
  - f. Trabajo
  - g. Otro ¿Cuál? \_\_\_\_\_
3. ¿Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria enriqueció y recuperó el espacio público del Centro de Bogotá en general?
  - c. SI
  - d. No
4. ¿cree usted que el sector del Centro Internacional es de fácil acceso?
  - a. Si
  - b. No
5. ¿Cree usted que el transporte público para entrar y salir del centro internacional es eficiente?
  - a. Si
  - b. No
6. ¿Sí usted trabaja en el centro de Bogotá, consideraría al Parque Central Bavaria como una opción de vivienda?
  - a. Si
  - b. No
7. Según las siguientes categorías, describa su percepción sobre el espacio público del Parque Central Bavaria (áreas verdes del sector):
  - e. Deportiva
  - f. Recreativa
  - g. Decorativa
  - h. Social
8. Según considere, califique el nivel de seguridad del Parque Central Bavaria:
  - f. Muy alto
  - g. Alto
  - h. Medio
  - i. Bajo
  - j. Muy bajo
9. El principal objetivo del proyecto Parque Central Bavaria era contribuir a la revitalización del centro de la ciudad. Según su criterio usted cree que este objetivo se cumplió. Califique de 1 a 5.
  - f. 1
  - g. 2
  - h. 3
  - i. 4

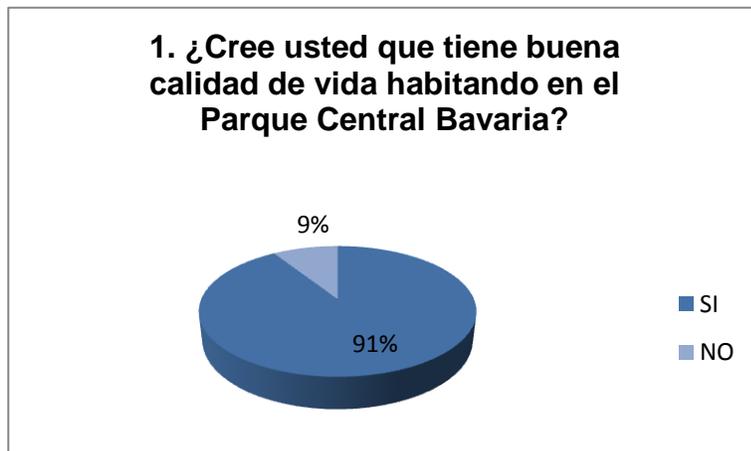
## **Anexo 16. Tabulación de las encuestas realizadas para la población del Parque Central Bavaria:**

**Residentes de los edificios Parque Central Bavaria y Bávaro, Residentes del Edificio Panorama, Comerciantes con establecimientos dentro del Parque Central Bavaria, Transeúntes ubicados en el Parque Central Bavaria.**

### **TABULACIÓN ENCUESTAS**

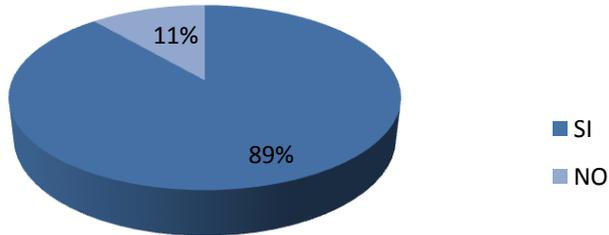
#### **Encuesta Residentes Edificios Bávaro y Parque Central Bavaria**

Los siguientes cuadros muestran las preguntas de la encuesta y los resultados de las mismas. Como se mencionó anteriormente, el 100% de esta encuesta hace referencia a las 88 encuestas que fueron respondidas y devueltas, de un total de 450 encuestas entregadas.



Con respecto a la percepción que tienen los habitantes sobre el sector donde habitan, el 91% considera que el Parque Central Bavaria les brinda una buena calidad de vida, lo cual es un porcentaje significativo en comparación al 9% de los residentes que no están de acuerdo con esto y consideran lo contrario.

**2. ¿Cree usted que encuentra lo necesario para poder vivir dentro del mismo sector?**



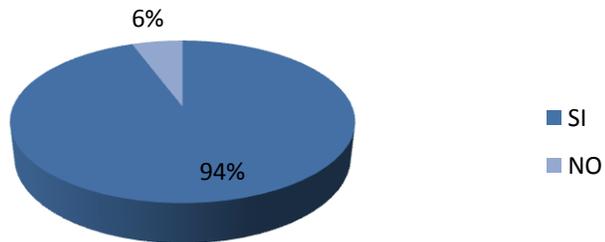
El 89% de los residentes considera que dentro del mismo Parque Central Bavaria encuentran los servicios y elementos necesarios que requieren para poder vivir, lo cual nos demuestra que es un sector que está bien dotado y cumple con las necesidades de sus habitantes y así mismo nos demuestra que los residentes no necesitan hacer largos desplazamientos para poder abastecerse.

**3. ¿Usted o alguna de las personas que habita con usted trabaja o estudia en el centro de la ciudad (Localidad de Santafé)?**



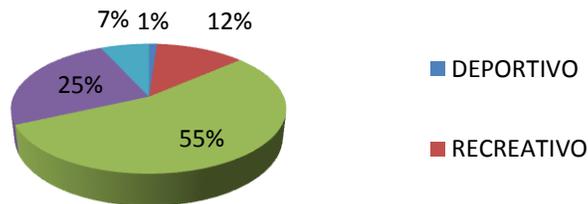
Con respecto a la población que habita y trabaja y/o estudia dentro del centro de la ciudad, el 68% de la muestra, reside en el Parque Central Bavaria y trabaja o estudia en el centro de la Bogotá, lo cual es interesante de analizar ya que esto nos demuestra que la gente encuentra nuestra area de estudio como una buena opción de vivienda por la sercanía al trabajo o a las instituciones educativas que se encuentran establecidas en la localidad de Santafé y evitar los largos desplazamientos de un lugar al otro.

**4. ¿Cree usted que el Parque Central Bavaria enriqueció el espacio público del Centro de Bogotá en general?**



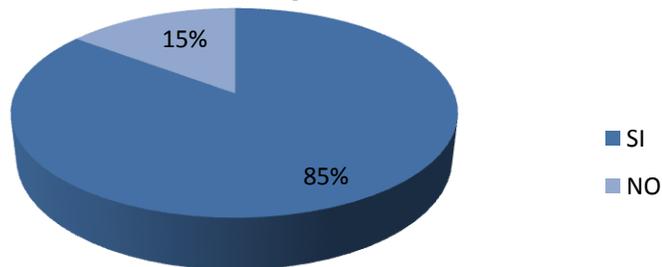
El 94% de los residentes consideran que el proyecto Parque Central Bavaria es un gran aporte para el Centro de la ciudad en relación al espacio público, creen que gracias a este proyecto se logró recuperar el espacio público del Centro Internacional y por ende del centro en general, lo cual hace el sector mas agradable. Solo el 6% de los residentes consideran que este proyecto no logró enriquecer el espacio público del centro de la ciudad.

**5. Según las siguientes categorías, describa su percepción sobre el espacio público del Parque Central Bavaria**



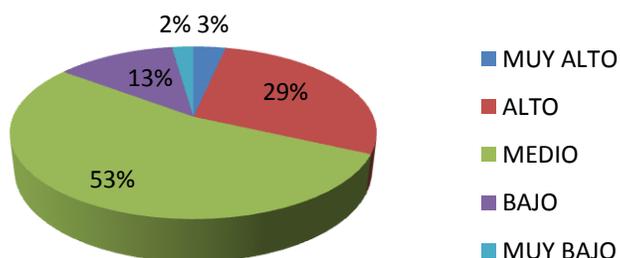
El 55% de los residentes consideran que el espacio público o las áreas verdes que conforman el Parque Central Bavaria son zonas decorativas que hacen del sector un lugar mucho mas agradable. El 25% concidera que estas zonas son sociales, como punto de encuentro o zonas donde la gete viene a pasar sus ratos libres y el 12% consideran el parque longitudinal una zona recreativa.

**6. El principal objetivo del proyecto Parque Central Bavaria era contribuir a la revitalización del centro de la ciudad. Según su criterio ¿Cree que este objetivo se cumplió?**

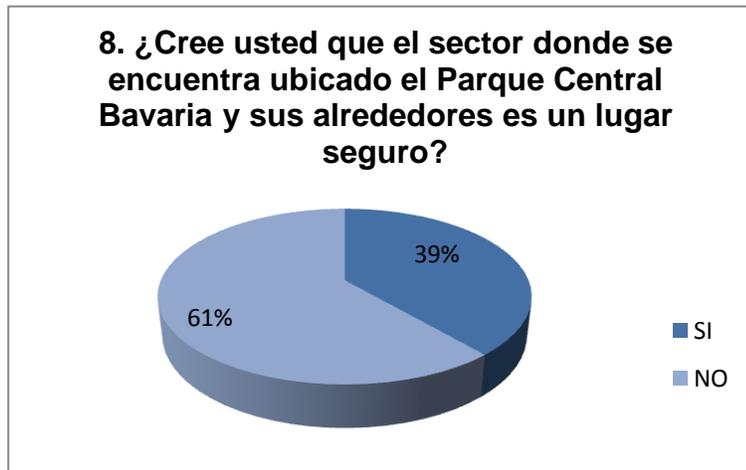


El 85% de población cree que este objetivo se cumplió, ya que el proyecto logró generar nuevas actividades en un lugar que era inactivo, se logra desarrollar vivienda comercio y oficinas en este mismo sector, después del traslado de la antigua fábrica Bavaria y también logra mejorar las condiciones del sector gracias a su intervención, desarrollando un sector agradable y sostenible, que aunque es solo un area pequeña con el paso de los años ha logrado la recuperacion de sectores aledaños como es el caso del Barrio San Martín donde se remodeló el Centro Comercial San Martín y donde se han desarrollado también nuevos edificios destinados al uso comercial y residencial. Sólo el 15% no esta esta de acuerdo con que el proyecto lograra lo anterior.

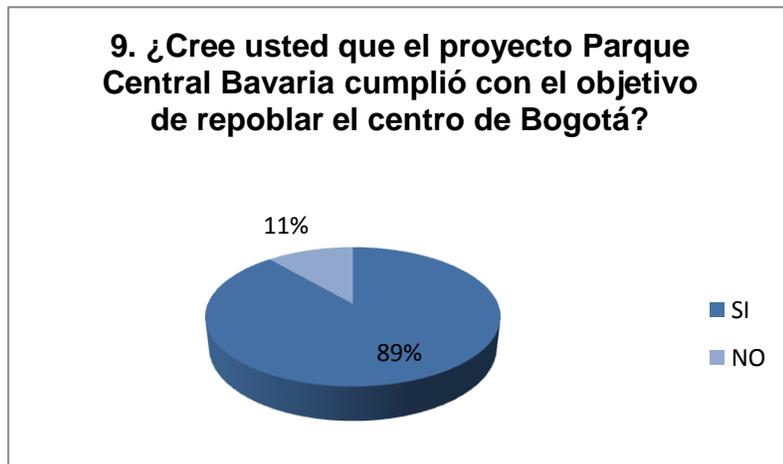
**7. Según considere, califique la seguridad del Parque Central Bavaria**



Aproximadamente la mitad de la población considera que la seguridad de este sector no es la mejor ya que el 53% calificó la seguridad como media, no es ni muy buena ni muy mala, pero podría ser mejor. El 29% considera que la seguridad es buena, ya que la califican como alta, el 13% considera que la seguridad es baja, el 3% considera la seguridad muy buena lo cual no es una cifra significativa la cual cree que la seguridad es excelente y por ultimo el 2% considera la seguridad en un nivel muy bajo.



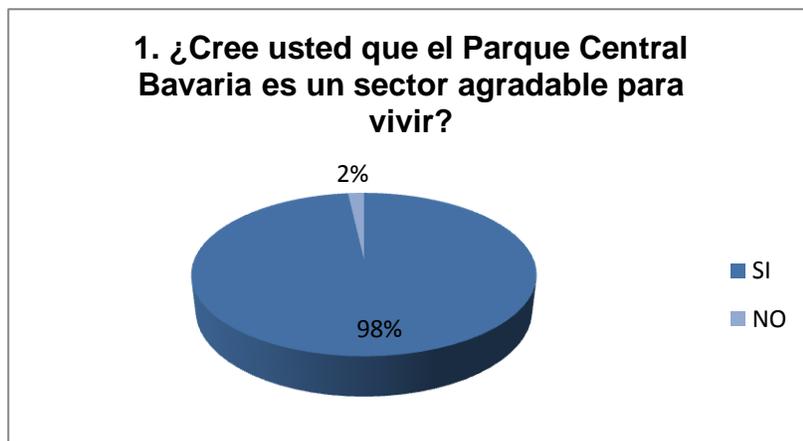
El 61% de la población considera que el sector donde se encuentra ubicado el Parque Central Bavaria, el cual es el Centro Internacional y en general el centro de la ciudad no es un lugar, lo cual si comparamos con la pregunta anterior, nos podemos dar cuenta que los residentes de este sector consideran el Parque Central Bavaria más seguro en comparación a sus alrededores. Cuando la gente sale de este sector en particular deja de sentirse segura y esto se debe a la seguridad privada que existe dentro del área de estudio, la cual no existe en el Centro internacional o en el centro de la ciudad por parte de los policías, los cuales deberían controlar un poco más la zona.



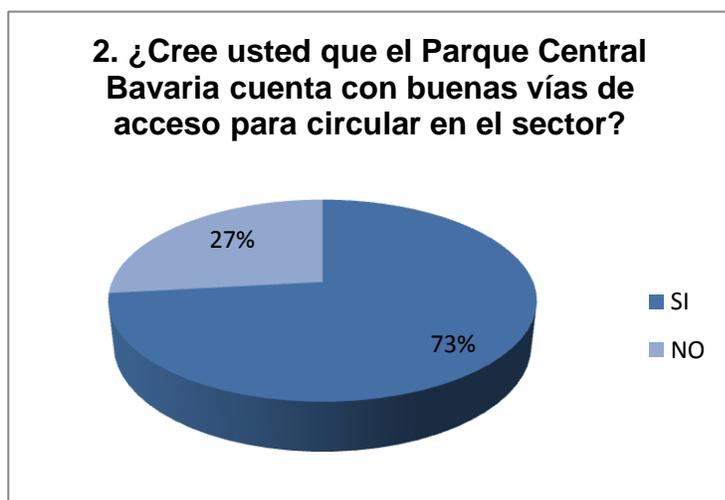
Esta pregunta es la última pregunta de la encuesta y hace referencia a si el proyecto logro su objetivo de repoblar el centro de la ciudad o no. El 89% considera que el Parque Central Bavaria si logro el objetivo, lo cual es muy interesante ya que ha sido un proceso largo pero que sin duda se ha logrado gracias al desarrollo de los edificios ubicados en este sector los cuáles generaron una gran oferta de vivienda con unas excelentes características como por ejemplo las áreas verdes y por ende lograr obtener una mayor demanda con el paso del tiempo.

### **Encuesta para los residentes del Edificio Panorama**

Como se mencionó anteriormente, para poder llevar a cabo la encuesta en éste edificio, fue necesario cambiar las preguntas, aunque la mayoría de las preguntas hacen relación a las preguntas anteriores, algunas pueden tener un significado diferente y es por esto que se tabularon aparte de las preguntas anteriores.

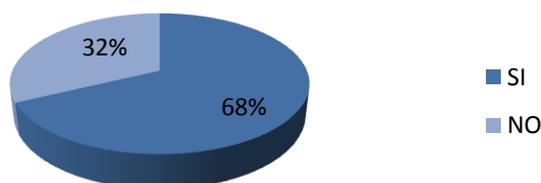


Esta primera pregunta hace referencia a sí el Parque Central Bavaria es un lugar agradable para vivir o no. El 98% de los residentes de este edificio consideran que el sector es agradable para vivir y solo el 2% considera lo contrario. Esto se puede relacionar también con la primera pregunta realizada en la encuesta anterior ya que si el sector es agradable, esto indica que es un sector que genera una buena calidad de vida para sus habitantes y entonces podríamos afirmar que el 98% considera que tiene una buena calidad de vida en el Parque Central Bavaria.



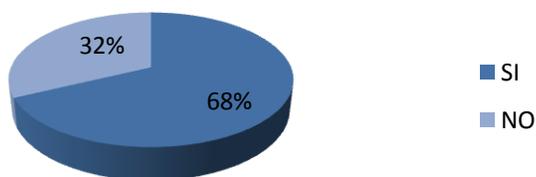
Esta pregunta no se realizó en la encuesta anterior, pero es muy importante ya que nos permite afirmar que los residentes consideran el Parque Central Bavaria un lugar que cuenta con unas buenas vías de acceso. El 73% de los residentes consideran que el sector es de fácil acceso, lo cual permiten una buena circulación dentro del mismo y solo el 27% de la población piensa lo contrario.

**3. ¿Cree usted que dentro del Parque Central Bavaria encuentra los servicios necesarios para suplir sus necesidades?**



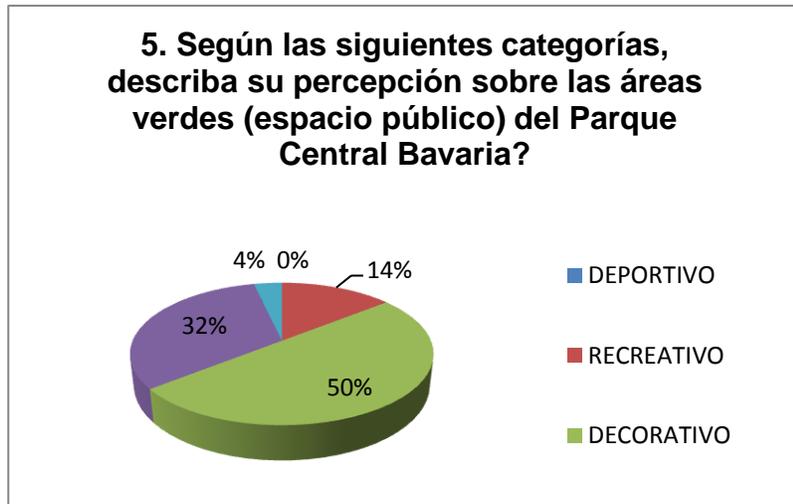
Esta pregunta, hace referencia a la pregunta número dos de la encuesta anterior, ya que podemos saber si los residentes cuentan lo necesario para poder vivir dentro del mismo sector, lo diferencia es que en esta pregunta se hace un poco más puntual y se pregunta por los servicios que ofrece el Parque Central Bavaria. En cuanto a este tema, el 68% de los residentes consideran que el sector si cuenta con los servicios necesarios para suplir sus necesidades en comparación del 32% de la población que considera que esto no es así. Esta cifra es un poco diferente sí tenemos en cuenta la pregunta número dos de la encuesta anterior ya que el 89% de los residentes de los edificios Bávaro y Parque Central Bavaria consideran que cuentan con lo que necesitan para suplir sus necesidades en el mismo sector.

**4. ¿Usted o alguna persona de las que habita con usted trabaja o estudia en el centro de la ciudad?**

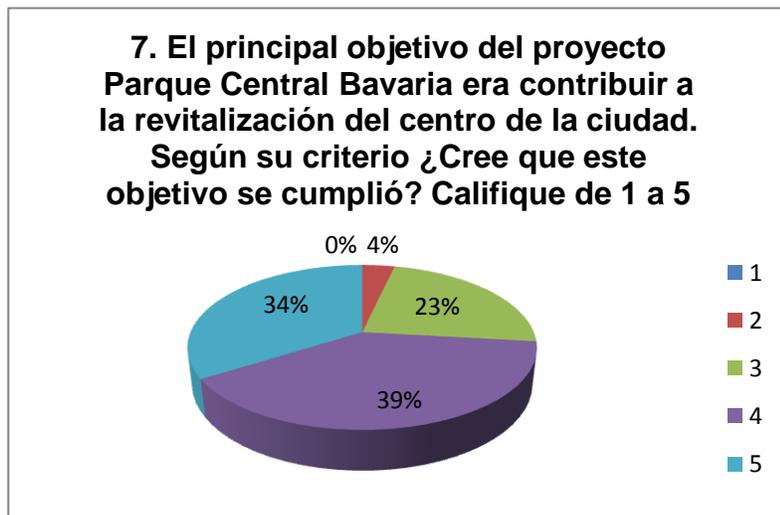


Esta pregunta es exactamente la misma pregunta número tres de la encuesta anterior y si las comparamos nos damos cuenta que tienen exactamente el mismo resultado. El 68% de la población que reside en el Parque Central Bavaria trabaja o estudia en el centro de la ciudad y

como lo mencionamos anteriormente esto se debe a que la gente prefiere habitar cerca al lugar de trabajo y/o estudio con el fin de evitar largos trayectos de un lugar a otro lo cual en quita mucho tiempo. También podría ser para reducir algunos costos como el del combustible para los vehículos o del transporte público.

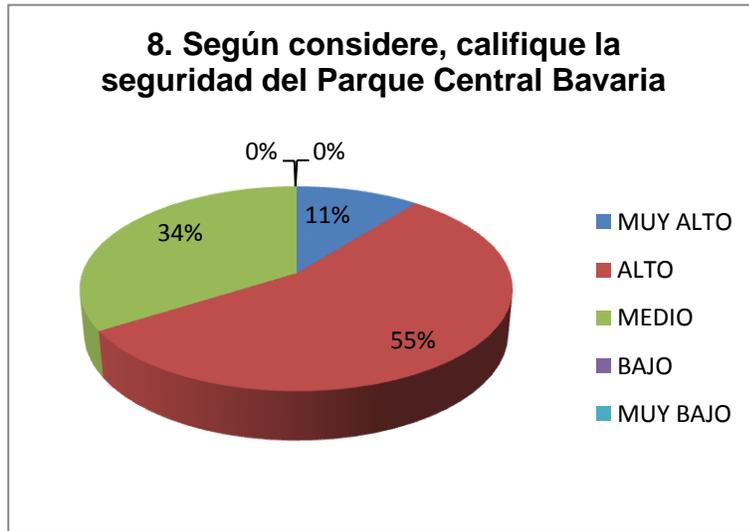


Esta pregunta es también igual a la pregunta número 5 de la encuesta anterior y también poseen resultados bastante similares. Alrededor del 50% de la población considera que el espacio público del Parque Central Bavaria, son zonas decorativas y alrededor del 30% de la población considera que estos espacios son sociales.



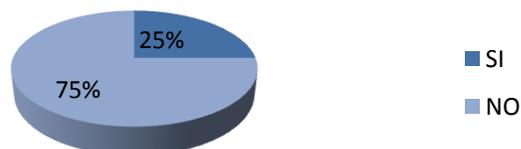
El 39% de la población le dio una buena calificación al proyecto, lo cual nos demuestra que para los residentes este objetivo se cumplió y más aún si tomamos en cuenta que el 32% de la población le dio la máxima calificación al cumplimiento de este objetivo. Nuevamente

reafirmamos lo que ya se había establecido en la pregunta número 6 de la encuesta anterior, el proyecto Parque Central Bavaria fue un proyecto exitoso que cumplió con sus objetivos.



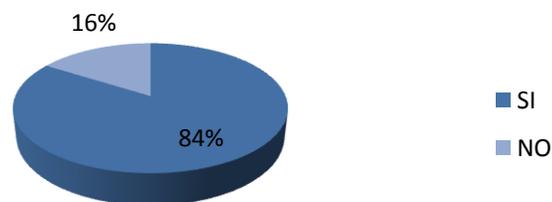
El 55% de la población considera que la seguridad dentro del Parque Central Bavaria es alta, el 34% considera que la seguridad es media y el 11% restante considera que la seguridad es muy buena en este sector. Estos resultados varían un poco en relación a la pregunta número 7 de la encuesta anterior, ya que es la misma pregunta pero para los residentes de los edificios Bávaro y Parque Central Bavaria si hay cierto porcentaje que calificaba la seguridad del sector como mala y el porcentaje que hace referencia a una muy buena seguridad es mínimo, mientras que para para los residentes del Edificio Panorama el mayor porcentaje le da una muy buena calificación y hay un porcentaje significativo que considera que la seguridad es excelente en el sector. Estos resultados pueden ser diferentes por varias razones, como por ejemplo la ubicación de los edificios, ya que el Edificio Bávaro y Parque Central Bavaria tienen límite con la calle 31 mientras que el Edificio Panorama tiene límite con el parque longitudinal. Otra razón puede ser la forma en que están distribuidos los usos de los edificios, el Edificio Panorama es un edificio que está estructurado de la siguiente manera: los 5 primeros pisos son destinados al uso comercial, mientras que los otros dos edificios son netamente residenciales y por ende no hay una aislamiento entre el espacio público y el uso residencial.

**9. ¿Cree usted que cuenta con la misma seguridad dentro del Parque Central Bavaria en comparación con el entorno del mismo?**



Teniendo en cuenta esta grafica relacionada a la pregunta No.9 y la gráfica anterior referente a la pregunta No.8, nos podemos dar cuenta la diferencia que existe entre la seguridad dentro del Parque Central Bavaria y fuera de este en sus alrededores. La percepción de la población frente a este tema, es que la mayoría de la población se siente segura dentro de nuestra área de estudio, pero cuando salen de este ya no se sienten igual de seguras y consideran en el entorno muy inseguro. El 75% de la población considera que el entorno donde se encuentra ubicada el Parque Central Bavaria, es decir el Centro Internacional es un sitio inseguro, solo el 25% de la población considera que cuenta con la misma seguridad dentro del Parque Central Bavaria como en el Centro Internacional y consideran este entorno seguro.

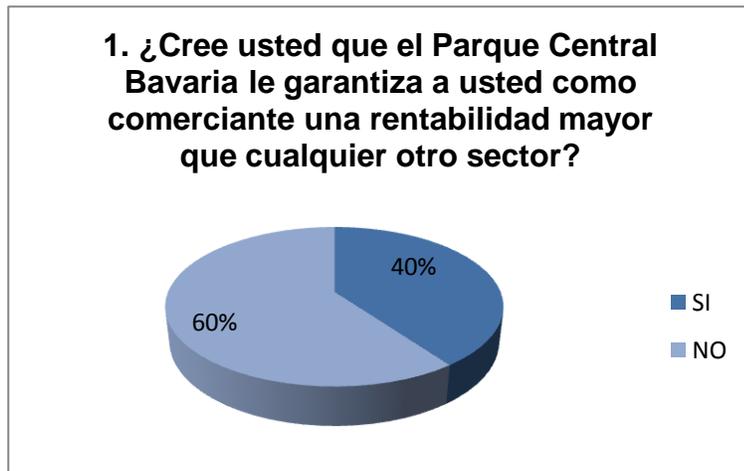
**10. ¿Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria cumplió con el objetivo de repoblar el centro de Bogotá?**



Esta última pregunta es exactamente igual a la pregunta No. 9 de la encuesta anterior y poseen casi los mismo resultados, en la encuesta anterior el 89% considera que el proyecto Parque Central Bavaria cumplió con el objetivo de repoblar el centro de Bogotá, y la respuesta en esta en

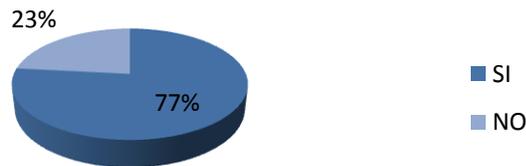
cuesta, es que el 84% de la población considera que esto se cumplió, mientras que solo el 16% de la población considera lo contrario.

### **Encuesta para los comerciantes del Parque Central Bavaria**



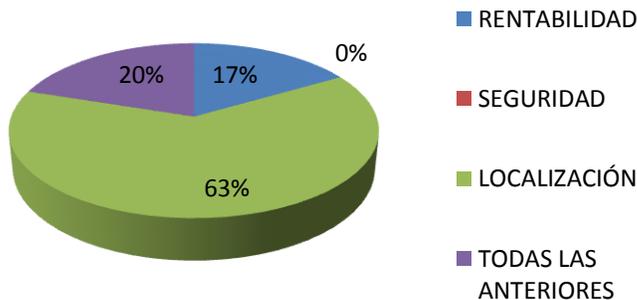
El 60% de los comerciantes que tienen un establecimiento en el Parque Central Bavaria no creen que el sector les garantice como comerciantes una rentabilidad mayor en comparación de cualquier otro sector de la ciudad y solo el 40% de estos cree que el sector si lo hace. Este resultado varía en cuanto al tipo de establecimientos, por ejemplo del 40% de los comerciantes que afirman que el sector si les garantiza una mayor rentabilidad son en su mayoría ciertos restaurantes y las peluquerías o salones de belleza que hay en el área de estudio. Por otra parte del 60% de los comerciantes que creen que el Parque Central Bavaria no les garantiza una rentabilidad mayor, son en su mayoría los dueños o administradores de los almacenes de ropa y accesorios.

**2. ¿Cree usted que en el Parque Central Bavaria encuentra una clientela que le garantiza la sostenibilidad de su negocio?**



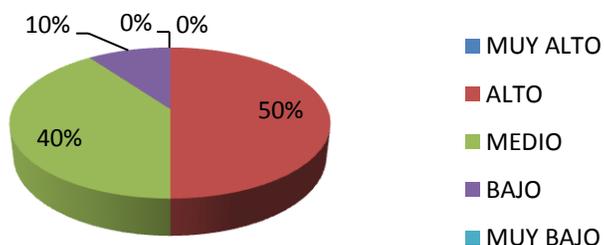
El 77% de los comerciantes consideran que dentro del Parque Central Bavaria encuentran la clientela que les garantiza la sostenibilidad y rentabilidad de su negocio, solo el 23% de esta población considera lo contrario. Podríamos afirmar que esto se debe al gran flujo de personas que se presenta en el sector gracias a que es un sector que visita la gente ya sea para hacer uso de los servicios o para recrearse en sus zonas verdes.

**3. ¿Por qué razón escogió usted el Parque Central Bavaria para ubicar una sucursal de su negocio?**



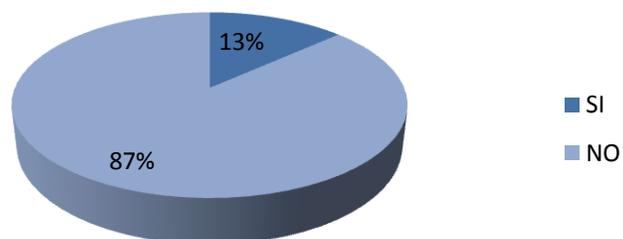
El 63% de los comerciantes escogió el Parque Central Bavaria para ubicar su establecimiento debido a la localización, el 20% por que la localización, rentabilidad y seguridad. El 17% escogió nuestra area de estudio como opción por la rentabilidad.

**4. Según su percepción califique las condiciones de seguridad para usted como comerciante dentro del Parque Central Bavaria**



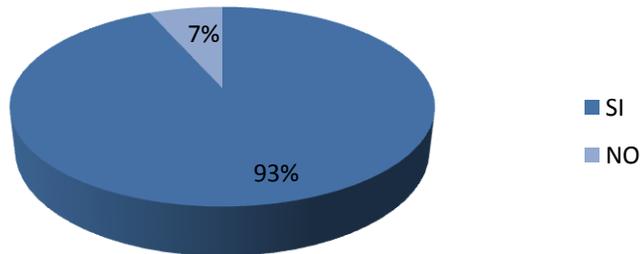
El 50% de los comerciantes consideran que la seguridad para ellos como comerciantes dentro del Parque Central Bavaria es alta, el 40% considera que es media y solo el 10% considera que es baja. La mayoría de los comerciantes se sienten seguros dentro del área de estudio y consideran que sus establecimientos no corren ningún riesgo o peligro en cuanto a delitos de alto impacto ya que consideran que existe una buena vigilancia en el sector.

**5. ¿Cree usted que el sector aledaño (Centro Internacional) en donde se encuentra ubicado su establecimiento es un lugar que garantice seguridad?**



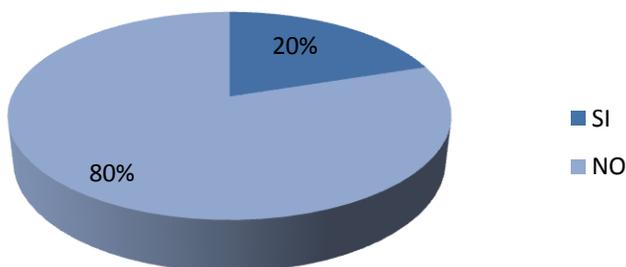
El 87% de los comerciantes consideran que el Centro Internacional no es un sitio seguro, solo el 13% de la población considera que si se sienten seguros en el entorno del Parque Central Bavaria. Si tenemos en cuenta la gráfica anterior con relación a la pregunta No. 4, nos podemos dar cuenta que al igual que la encuesta realizada a los residentes, tanto los residentes como los comerciantes consideran nuestra área de estudio como un área segura mientras que su entorno no.

**6. ¿Cree usted que el proyecto Parque Central Bavaria, ayudó a mejorar la imagen y el comercio en el Centro Internacional de Bogotá?**



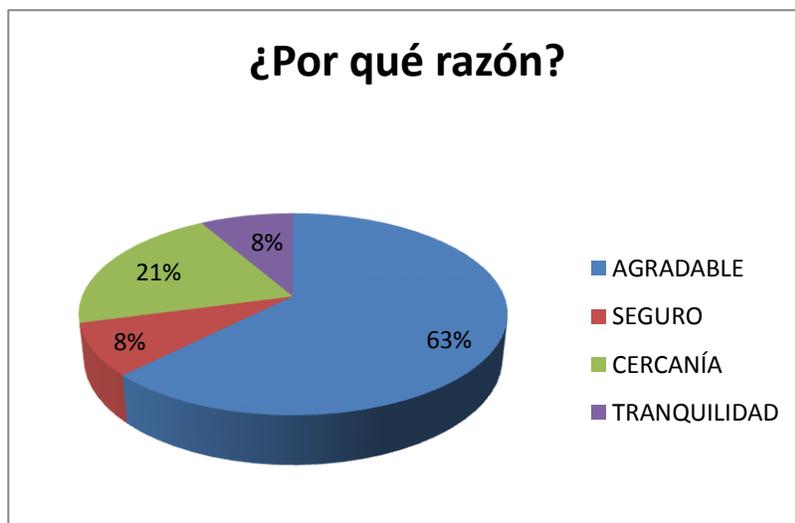
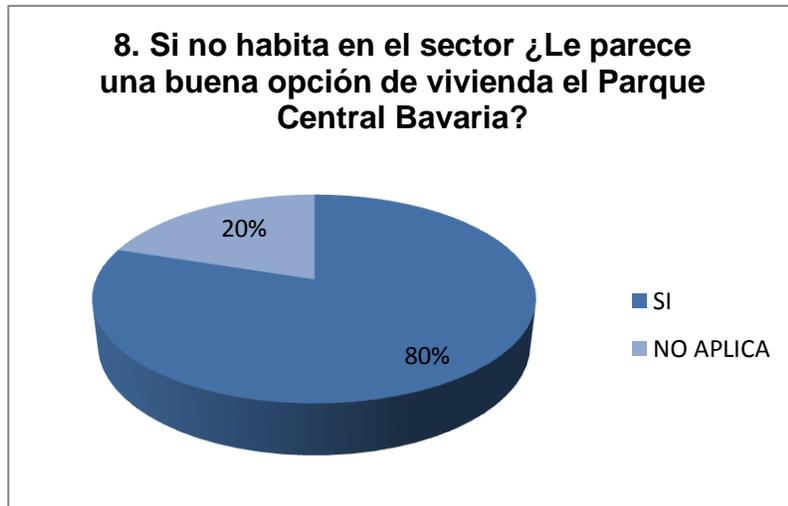
El 90% de los comerciantes consideran que gracias al desarrollo del Parque Central Bavaria, el comercio obtuvo una mejor imagen dentro del Centro Internacional, solo el 7% considera lo contrario. Esto se debe a que el proyecto fomentó el comercio en el Centro Internacional y lo hizo de manera organizada y dentro de un área con un gran espacio público lo cual es vital para el buen desarrollo y sostenibilidad de los establecimientos comerciales.

**7. ¿Usted como dueño o administrador de este establecimiento habita en el sector?**



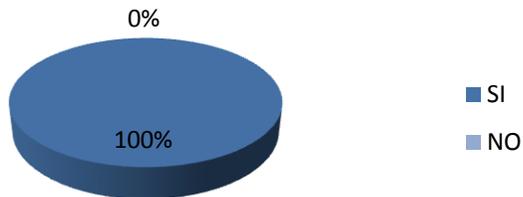
Solo el 20% de los comerciantes habita en el Parque Central Bavaria. El 80% de estos habita en sitios diferentes de la ciudad. La razón de ser esto así es que en la mayoría de los casos estos

comerciantes poseen otros establecimientos comerciales u otras sucursales en otros lugares de la ciudad y por ende no es necesario vivir en el sector, pero no por esta razón les deja de parecer el Parque Central Bavaria una buena opción para vivir, como lo veremos en la siguiente pregunta.



El 80% de los comerciantes que no habita en el Parque Central Bavaria, considera que este sector es una buena opción para vivir por las siguientes razones: del 80% el 63% considera que el sector es muy agradable, el 21% consideraría el sector para vivir por la cercanía al trabajo, el 8% considera que es un lugar tranquilo para vivir y por ultimo el 8% restante considera que el lugar es seguro.

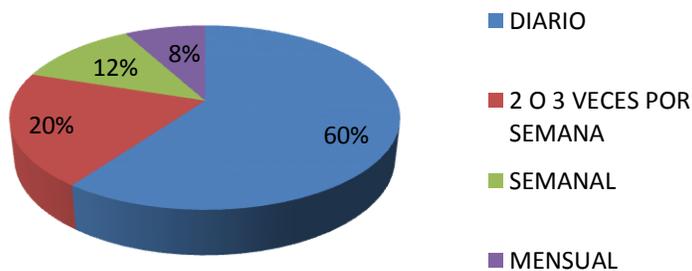
**9. ¿Cree usted que la presencia de espacio público como el del Parque Central Bavaria ha contribuido en el establecimiento de comercios y ha recuperado la zona?**



El 100% de los comerciantes consideran que gracias al espacio público que existe en el Parque Central Bavaria ha sido posible recuperar el sector del Centro Internacional y a contribuido al desarrollo de nuevos establecimientos comerciales.

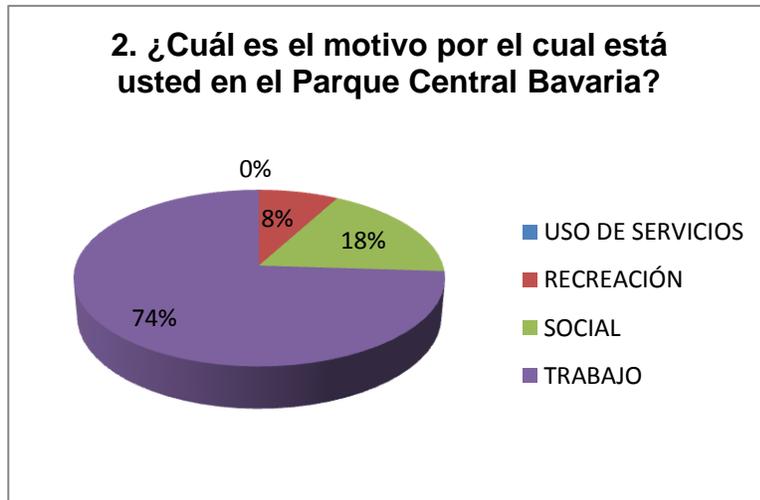
**Encuesta para la población flotante o transeúntes del Parque Central Bavaria**

**1. ¿Con qué frecuencia, visita usted el Parque Central Bavaria?**

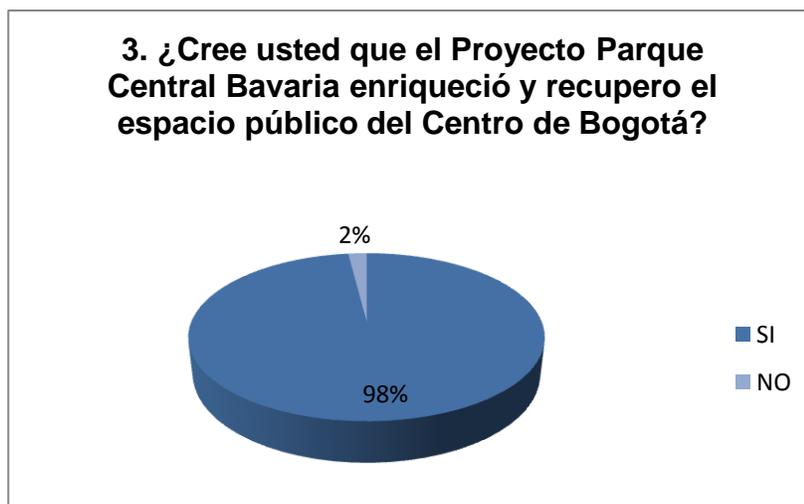


El 60% de la población flotante visita diariamente el Parque Central Bavaria, el 20% lo hace 2 o 3 veces por semana, el 12% lo hace una vez por semana y el 8% lo hace una vez al mes. Lo cual nos indica que la mayoría de personas que trabajan en el Centro Internaciona visitan el area de estudio diariamente lo caul como hemos mencionado anteriormente genera una sostenibilidad en

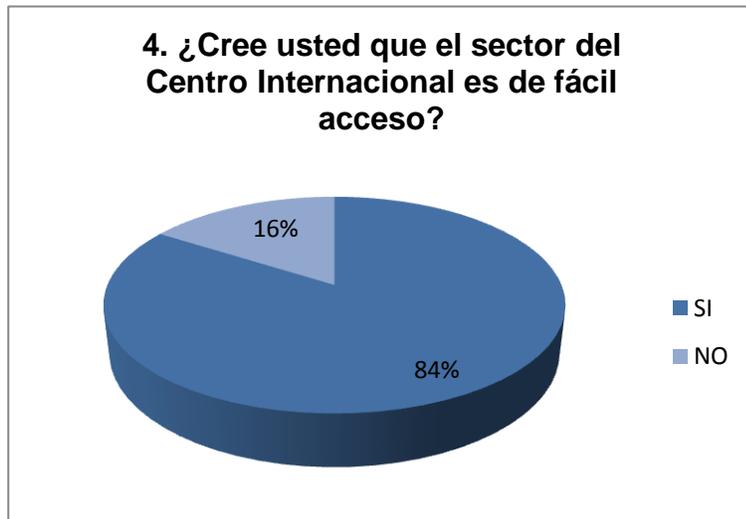
el sector, debido a que es esta población la que uso frecuente de los servicios y establecimientos comerciales del sector.



El 74% de la población que visita el Parque Central Bavaria, lo hace porque trabaja en el Centro Internacional o en algunas de las oficinas ubicadas en el área de estudio. El 18% de la población visita por que lo toman como punto de encuentro para realizar diferentes actividades, como almorzar, encuentros entre amigos, reuniones de trabajo, entre otros y el 8% restante trabaja en el Centro Interenacional y en las horas libres van al parque ubicado en nuestra área de estudio para descansar y recrearse.

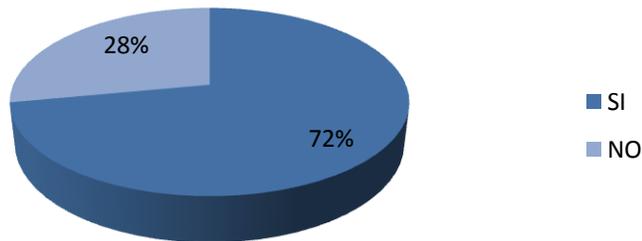


El 98% de los transeúntes consideran que gracias al Proyecto Parque Central Bavaria se logró recuperar y enriquecer el espacio público dentro del centro Bogotá y mas específicamente dentro del Centro Internacional, solo el 2% considera lo contrario.



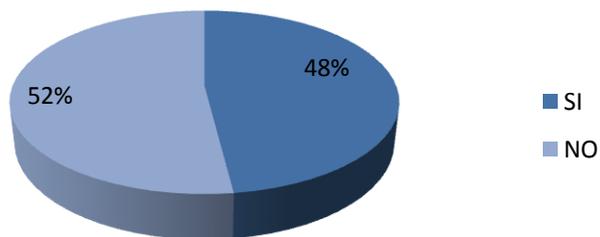
Debido a que la mayoría de la población flotante no vive en el área de estudio ni en el centro de la ciudad, por ende se desplaza desde otras localidades de la ciudad al Centro Internacional para trabajar, se creyó desde un principio que era importante saber si este sector en particular es de fácil acceso. El 84% de la población considera que si lo es y el 16% considera que no lo es, a pesar de que en este momento la Septima se encuentra en obra al igual que la Calle 26. La mayoría de las personas encuestadas hacen uso del transporte público.

**5. ¿Cree usted que el transporte público, para entrar y salir del Centro Internacional, es eficiente?**



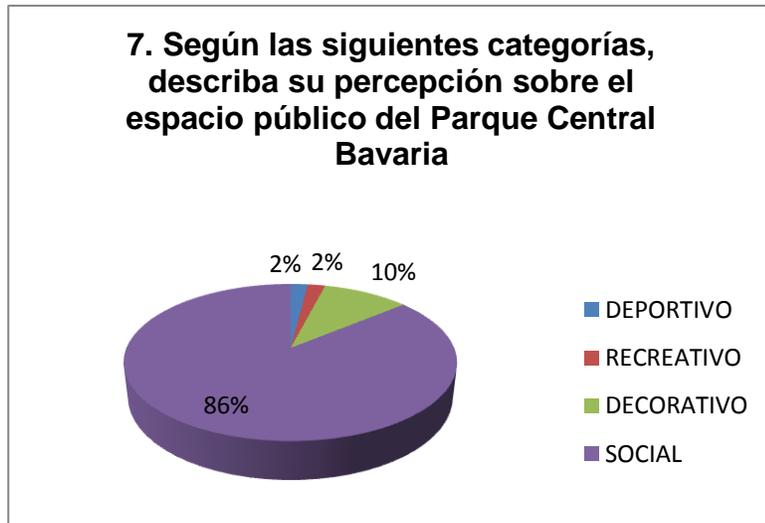
Para complementar la pregunta anterior se realizó esta pregunta, ya que como se mencionó anteriormente la mayoría de las personas que fueron encuestadas hacen uso del transporte público de la ciudad. El 72% de la población considera que el éste es eficiente y el 28% considera lo contrario. La mayoría de estas personas hacen uso del Transmilenio porque es considerado como el más eficiente y el más rápido para poder desplazarse.

**6. ¿Si usted trabaja en el sector del Centro Internacional, consideraría el Parque Central Bavaria como una opción de vivienda?**



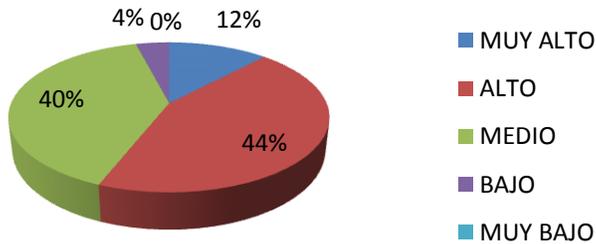
El 48% de la población que trabaja en el Centro Internacional si tendría en cuenta el Parque Central Bavaria como una opción de vivienda y el 52% no lo haría y esto se debe a que la mayoría considera que nuestra área de estudio es bastante costosa para vivir y por ende no la tendrían en cuenta para vivir y aunque la mayoría del 48% también consideran que el sector es

costoso para vivir si lo tendrían en cuenta como una opción de vivienda ya que les parece que es muy agradable y les quedaría cerca al trabajo.



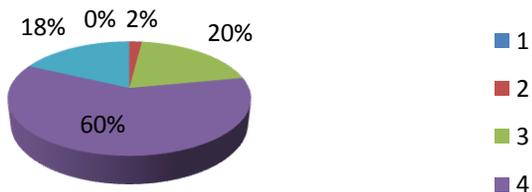
El 86% de la población encuestada considera que el espacio público del Parque Central Bavaria es social, el 10% considera que es decorativo, el 2% recreativo y el 2% restante considera que es deportivo. Si compramos esta misma pregunta realizada a los residentes del Parque Central Bavaria, nos damos cuenta como la mayoría de los transeúntes consideran que el espacio público de nuestra área de estudio es social, mientras que la mayoría de los residentes consideran que éste es decorativo. Esto nos demuestra que los residentes consideran el espacio público del área como algo que está ahí para hacer del lugar un lugar más agradable a la vista, mientras que los transeúntes consideran estos espacios como lugares de encuentro o reunión en las horas libres.

**8. Según considere, califique el nivel de seguridad del Parque Central Bavaria**



El 44% de la población considera que la seguridad dentro del Parque Central Bavaria es alta, el 40% considera que es media, el 12% muy alta y el 4% considera que es baja. La mayoría de la población se siente segura dentro de nuestra área de estudio pero comentan que al salir de esta área la seguridad disminuye, que es lo mismo que notamos anteriormente sobre este tema con los residentes y comerciantes del sector.

**9. El principal objetivo del proyecto Parque Central Bavaria era contribuir a la revitalización del centro de la ciudad. Según su criterio ¿Cree que este objetivo se cumplió? Califique de 1 a 5**



Más del 80% de la población considera que el proyecto Parque Central Bavaria logro el objetivo de contribuir a la revitalización del centro de la ciudad.

Fuente: Tabulación, tablas y análisis de resultados de las encuestas elaborado por el autor del presente trabajo de grado, basado en los resultados de las encuestas a residentes, comerciantes y población flotante del Parque Central Bavaria.

#### **Anexo 14. Entrevista a Claudia Carrizosa Ricaurte. Funcionaria de Planeacion Distrital en el momento del desarrollo del proyecto Parque Central Bavaria.**

##### **¿Cuela es el sistema de los proyectos de Renovación Urbana en Bogotá?**

Claudia: Lo principal es el suelo más un proyecto inmobiliario que sea factible, que tenga una ocupación y también cuanta huella del suelo se puede ocupar y con esto que usos y metros cuadrados totales puedo vender, porque a la final ahí está la gestión del proyecto.

Sí yo tengo un suelo disponible y sus propietarios están de acuerdo o hay una afectación por parte del Estado lo importante es que el suelo este disponible. Que haya una norma urbana que es la que permite un proyecto inmobiliario factible lo cual hoy en día se logra por medio de los Planes Parciales, pero en el caso del Parque Central Bavaria la norma se dio por desarrollo.

##### **¿La norma se dio por desarrollo o redesarrollo como se mencionan en los primeros acuerdos y decretos?**

Claudia: Si, era de redesarrollo. Este era un predio industrial que paso a ser un predio urbano o desarrollo urbano.

##### **¿Quiénes fueron los actores principales que participaron dentro del proyecto Parque Central Bavaria?**

Claudia: El arquitecto Fernando Jiménez quien trabajaba con Ospinas & Cia. y la fábrica Bavaria quien era la dueña del suelo. Lo público se representa en el desarrollando la norma. El grupo Bavaria fue quién se acercó a Ospinas & Cia. y fue esta constructora quien presento la propuesta para el desarrollo del área del Parque Central Bavaria con el respaldo económico de del grupo. Lo primero que hicieron estas dos partes fue acercarse a Planeación.

### **¿Qué es lo más importante dentro de un proyecto?**

Claudia: Es importante desarrollar proyectos inmobiliarios que se vendan en el mercado y que esas ventas paguen el desarrollo y tengan una utilidad final, cuando esto es factible es cuando el proyecto se da y es exitoso.

### **¿Cuál es la gestión proyecto?**

Claudia: La norma urbana, que sin una norma urbana clara o sin un aliado, digamos, que presente un acto formal que respalde el proyecto, el proyecto no se hace.

La voluntad política que debe estar traducida en el presidente, en el Plan de Gobierno, en el Plan de Desarrollo, y en una entidad que debe estar encargada de hacerlo, como lo es hoy en día la Empresa de Renovación Urbana, la cual no existía en ese momento. En ese momento solo existía la voluntad de Planeación Distrital que se la transmitió al alcalde y a su vez al Presidente para poder desarrollar el proyecto, el cual era un proyecto de iniciativa pública, porque era la transformación de un predio industrial a un predio urbano.

La forma de negociación entre lo privado y lo público era la norma ya que no existían ningunos de los instrumentos o herramientas que existen hoy en día como los que se establecen en la ley 388 de 1997.

También es importante la aprobación de la comunidad, de la ciudadanía, porque si estos se oponen tampoco se puede llevar a cabo el proyecto y por último es muy importante la continuidad en la normatividad debido a que los proyectos de renovación urbana tienen la característica de ser proyectos que se desarrollan a largo plazo.

Si todo esto no está armado, no funciona, y por otro lado, como te mencionaba anteriormente tienes un suelo, más una norma, más una factibilidad, que se venda y que lo compren, que lo que vendan sea suficientemente lucrativo para que sobre plata para hacer las obras de ajuste a los predios, digamos lo que son vías, toda la infraestructura y que por medio de un estudio de mercado se garantice que los productos sí se pueden vender y tiene un mercado, entonces cuando tienes un predio, una norma y una factibilidad tú ya puedes empezar a pensar en la gestión del

proyecto, la gestión del proyecto es hoy en día meter todo el suelo en una fiducia y darle un cargo inmobiliario y poder desarrollar el predio.

**Anexo 6. Tabla 6. Equipamientos por sector, por cada UPZ de la localidad de Santafé y por cada 10.000 habitantes. Año 2010.**

TABLA No. 6													
EQUIPAMIENTOS POR SECTOR, POR LOCALIDAD EN BOGOTÁ Y POR CADA 10.000 HABITANTES (AÑO 2010)													
LOCALIDAD	Bienestar Social	Salud	Educación	Cultura	Culto	Recreación y Deporte	Abasto de alimentos	Admon.	Seguridad	Resintos feriales	Serv. Funerarios	TOTAL	Equipamientos por cada 10.000 habitantes
USAQUÉN	380	38	233	42	98	12	5	10	12		5	835	18
CHAPINERO	233	10	176	74	43	7	2	19	13		4	581	43
SANTAFÉ	296	14	110	69	41	5	6	23	33	1	12	610	55
SAN CRISTOBAL	563	25	174	63	60	6	3	6	12		2	914	22
USME	598	18	110	63	32	3	3	6	10		3	846	22
TUNJUELITO	103	19	97	10	46	1	4	6	11		4	301	15
BOSA	430	27	178	45	41	2	2	6	12		5	748	13
KENNEDY	464	33	372	87	109	6	6	16	19		4	1116	11
FONTIBÓN	163	17	167	35	58	4	5	14	12		3	478	14
ENGATIVA	691	29	402	47	147	12	9	16	19		5	1377	16
SUBA	532	21	429	78	130	21	3	18	19		5	1256	12
BARRIOS UNIDOS	370	14	132	10	80	10	3	9	6	1	6	641	27
TEUSAQUILLO	179	12	179	48	73	3	2	27	10	1	9	543	37
LOS MARTIRES	130	24	64	10	25	1	3	4	16		4	281	29
ANTONIO NARIÑO	53	18	72	12	27	1	2	7	7		3	202	18
PUENTE ARANDA	168	15	158	23	54	5	4	11	14		1	453	18
LA CANDELARIA	116	8	102	40	16	0	1	28	12		0	323	134
RAFAEL URIBE	525	21	183	38	72	6	2	8	10		3	868	29
CIUDAD BOLIVAR	823	37	174	85	74	3	4	7	14		4	1225	19
BOGOTÁ	6797	393	3517	888	1254	108	71	248	262	3	85	13626	18

21 Monografías de las Localidades. # 3 Santafé. Cuadro No. 8, Bogotá D.C. NUMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADE. Pág 28.

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de 21 Monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro No. 8, Bogotá D.C NUMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADES. Pág. 28.

**Anexo 7. Tabla 7. Equipamientos por sector, por localidad en Bogotá y por cada 10.000 habitantes. Año 2010.**

TABLA No. 7													
EQUIPAMIENTOS POR SECTOR, POR CADA UPZ DE LA LOCALIDAD DE SANTAFÉ Y POR CADA 10.000 HABITANTES (AÑO 2010)													
Localidad y UPZ	Bienestar Social	Salud	Educación	Cultura	Culto	Recreación y Deporte	Abasto de alimentos	Admon.	Seguridad	Resintos feriales	Serv. Funerarios	TOTAL	Equipamientos por cada 10.000 habitantes
Santafé	296	14	110	69	49	5	6	23	33	1	12	600	55
Sagrado Corazón	28	6	21	12	8	1	0	6	6	1	3	92	159
La Macarena	25	0	12	9	4	1	1	1	2	0	0	55	39
Las Nieves	30	2	55	31	18	2	3	16	18	0	0	175	129
Las Cruces	73	1	10	0	5	1	1	0	2	0	8	101	43
Louredes	130	4	12	17	6	0	1	0	4	0	1	175	38

21 Monografías de las Localidades. # 3 Santafé. Cuadro No. 7, Bogotá D.C. NUMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADE. Pág 27.

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de 21 Monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro No. 7, Bogotá D.C. NÚMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADES. Pág. 27.

**Anexo 9. Tabla 9. Número de empresas dentro de la localidad de Santafé en los años 2000 – 2010.**

TABLA No.9											
NUMERO DE EMPRESAS DENTRO DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE AÑOS 2000/2010											
EMPRESAS POR SECTORES	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AGROPECUARIO	16	19	13	29	26	33	29	28	22	24	26
MINERIA	5	4	7	9	13	11	13	12	9	16	20
INDUSTRIA	142	203	203	270	290	279	268	313	284	201	203
CONSTRUCCION	37	57	58	74	87	3	84	148	123	80	94
COMERCIO	601	767	841	925	978	1075	988	978	857	800	840
HOTELES Y RESTAURANTES	159	184	236	298	281	371	287	281	260	211	191
TRANSPORTE	82	79	100	182	167	191	173	149	104	86	77
FINANCIERO	39	47	54	78	69	55	57	55	37	35	50
INMOBILIARIO Y EMPRESARIALES	218	249	260	324	350	278	299	298	297	314	348
EDUCACION	5	10	2	13	10	8	7	5	4	6	6
SERVICIOS SOCIALES	8	18	20	19	18	13	15	20	13	21	26
OTROS SERVICIOS	52	52	82	129	107	98	99	79	57	62	54
TOTAL	1364	1689	1876	2350	2396	2415	2319	2366	2067	1856	1935

INFORMACION DE LA CAMARA DE COMERCIO PARA BOGOTA POR LOCALIDAD Y UPZ. PERIODO 2000 / 2010. NUMERO DE EMPRESAS POR LOCALIDAD Y UPZ

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de INFORMACION DE LA CAMARA DE COMERCIO PARA BOGOTA POR LOCALIDAD Y UPZ. PERIODO 2000 / 2010. NUMERO DE EMPRESAS POR LOCALIDAD Y UPZ.

**Anexo 10. Tabla 10. Número de empresas dentro de la UPZ Sagrado Corazón en los años 2000 – 2010.**

TABLA No. 10											
NUMERO DE EMPRESAS DENTRO DE LA UPZ SAGRADO CORAZON AÑOS 2000 / 2010											
EMPRESAS POR SECTORES	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AGROPECUARIO	7	7	5	11	6	12	6	6	9	4	5
MINERIA	1		4	4	3	3	3	8	6	3	8
INDUSTRIA	15	11	16	24	38	22	26	30	37	32	28
CONSTRUCCION	6	10	11	16	14	13	17	27	31	18	32
COMERCIO	37	33	52	57	84	72	70	67	59	82	81
HOTELES Y RESTAURANTES	16	20	23	35	22	33	21	43	35	48	42
TRANSPORTE	11	14	11	21	22	19	14	21	17	16	17
FINANCIERO	11	11	15	16	12	12	16	14	12	7	18
INMOBILIARIO Y EMPRESARIALES	64	66	71	67	79	63	76	83	109	91	130
EDUCACION	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
SERVICIOS SOCIALES	2	2	6	4	6	3	3	3	4	7	9
OTROS SERVICIOS	8	6	11	45	18	17	17	14	6	15	13
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>182</b>	<b>227</b>	<b>302</b>	<b>306</b>	<b>271</b>	<b>271</b>	<b>318</b>	<b>327</b>	<b>325</b>	<b>385</b>
INFORMACION DE LA CAMARA DE COMERCIO PARA BOGOTA POR LOCALIDAD Y UPZ. PERIODO 2000 / 2010. NUMERO DE EMPRESAS POR LOCALIDAD Y UPZ											

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de INFORMACION DE L CAMARA DE COMERCIO PARA BOGOTA POR LOCALIDA Y UZ. PERIODO 2000 / 2010. NUMERO DE EMPRESAS POR LOCALIDAD Y UPZ.