

# El Centro Histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?\*

Fecha de recepción: 16 de noviembre del 2011. Fecha de aceptación: 25 de enero del 2012

Amparo de Urbina González

Magíster en Planificación y Administración del Desarrollo Regional

Docente Investigadora

Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia.

amparo.deurbina@uexternado.edu.co

**Resumen** La gentrificación es un proceso de sustitución social identificado en sectores centrales de ciudades europeas y anglosajonas en la década de los sesenta. En Latinoamérica es un fenómeno más reciente que parece tomar características particulares. ¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá? Más allá de dar una respuesta concreta a la pregunta, se busca plantear un punto de partida a la discusión, interpretando las manifestaciones del fenómeno a la luz de la situación física real de las construcciones del Centro Histórico de Bogotá; construcciones reguladas por normas especiales enfocadas en la protección del patrimonio, el cual está sometido a las presiones de las actividades propias de un centro urbano. Esta particularidad es determinante para la reflexión que se propone, pues se asume que el deterioro del parque inmobiliario ubicado en lugares centrales facilita los procesos de gentrificación.

**Palabras clave autor** Centro Histórico de Bogotá, gentrificación, deterioro, conservación, patrimonio.

**Palabras clave descriptor** Protección del patrimonio cultural, espacio público, conservación y restauración de sitios históricos.

\* Este artículo se deriva de la investigación científica denominada *Patrimonio de uso residencial en el Centro de Bogotá. Prácticas de los habitantes y políticas públicas*, financiada por Colciencias y la Universidad Externado de Colombia y ejecutada entre 2009 y 2011. Los investigadores participantes son: Thierry Lulle, director de la investigación; Dolly Cristina Palacio, María Clara van der Hammen, Amparo de Urbina, Carlos Augusto Moreno, Gina Paola Sierra, Luis Alejandro Forero, asesores externos, y Óscar Alfredo Alfonso y Juan Felipe Pinilla.

# Historic Downtown Bogotá “Behind Closed Doors”: Heritage Decay at the Service of Gentrification?

**Abstract** Gentrification is a process of social substitution that has been identified in central areas of European and North American cities since the 1960s. In Latin America, it is a more recent phenomenon that seems to have particular characteristics. Can one talk of gentrification in historic downtown Bogotá? Beyond a concrete answer to this question, this article aims to provide a starting point for discussion by interpreting the manifestations of the phenomenon in the light of the actual physical situation of the buildings in historic downtown Bogotá, which are regulated by special norms aimed at heritage protection while subjected to pressure from the activities of an urban center. This feature is crucial for the proposed reflection, since it is assumed that the deterioration of the housing located in central areas facilitates the processes of gentrification.

**Key words** Historic downtown Bogotá, gentrification, deterioration, conservation, heritage.

**Key words plus** Cultural property, protection of, Public space, History sites – conservation and restoration.

# O Centro Histórico de Bogotá “da porta para dentro”: deterioro do patrimônio ao serviço da gentrificação?

**Resumo** Gentrificação é o processo de substituição social identificado em setores centrais de cidades europeias e anglo-saxônicas na década dos sessenta. Na América Latina é um fenômeno mais recente e parece ter características particulares. Pode-se falar de gentrificação no Centro Histórico de Bogotá? Além de uma resposta concreta à pergunta, procura-se levantar um ponto de partida para a discussão, interpretando as manifestações do fenômeno à luz da situação física real das construções do Centro Histórico de Bogotá, mesmas que são regulamentadas por regras especiais focadas na proteção do patrimônio, que é submetido à pressão das atividades de um centro urbano. Esta característica é essencial para a reflexão proposta, uma vez que assume-se que a deterioração do parque imobiliário localizado em locais centrais facilita os processos de gentrificação.

**Palavras chave** Centro Histórico de Bogotá, gentrificação, deterioração, conservação, patrimônio.

**Palavras chave descritor** Proteção do patrimônio cultural, espaço público, conservação e restauração de sítios históricos.

## Introducción

El término *gentrification*<sup>1</sup> fue acuñado en 1964 por la socióloga Ruth Glass,<sup>2</sup> al observar cómo en áreas centrales de ciudades inglesas se estaba dando un proceso de desplazamiento de residentes de clases bajas por la llegada de la *gentry*, es decir, de la clase más alta. Estos sectores con excelentes construcciones deterioradas son retomados por una clase burguesa joven, que aprovecha los bajos precios y la localización central. Michael Pacione<sup>3</sup> vincula el concepto al desplazamiento de un tipo de población por la llegada de otro y establece tres fases o etapas: un primer momento de abandono de clases medias y altas del sector, un segundo momento de repoblación de clases populares y un tercer momento de revitalización económica, cuando se produce el proceso de sustitución social.

Dicho fenómeno urbano, relacionado inicialmente con sectores centrales de ciudades europeas y anglosajonas,<sup>4</sup> ha sido objeto de discusión por diversos autores, debido a las distintas formas que puede adoptar. Este proceso de sustitución social se dio de forma paralela a la Revolución Industrial, con la llegada del capitalismo y del suburbio; así mismo, es producto de las dinámicas del capitalismo posfordista, que se caracteriza por la introducción de nuevas tecnologías de información, con énfasis en el tipo de consumidor, el surgimiento de la prestación de servicios, la inclusión de la mujer en la fuerza de trabajo y la globalización de los sistemas financieros.

La rápida valorización del suelo, junto con el deterioro de los activos y los procesos de libre mercado, detona el desplazamiento de población de bajos recursos, cuyos bienes tugurizados son adquiridos por población con mejores recursos económicos. Esta diferencia potencial de la renta o *rent-gap* —que consiste en dar un uso más lucrativo al suelo poniendo en peligro el activo, que deteriorado pierde valor en el mercado— es el punto central de la teoría de Neil Smith (1979), quien concentra su aporte teórico en la oferta de espacio gentrificable y no tanto en la demanda. Este proceso se da en un tiempo muy corto, inicialmente en sectores centrales donde los activos inmobiliarios son más valiosos por su escasez. La definición original de gentrificación y sus condiciones han sido acotadas inicialmente para países industrializados; pero ¿se puede hablar de gentrificación en ciudades latinoamericanas? Aunque la discusión al respecto empieza a tomar fuerza, esta tiene cada día más relevancia en el ámbito latinoamericano.

Los procesos tardíos de urbanización e industrialización en ciudades latinoamericanas permiten deducir que es un fenómeno reciente en la región, que empezó a florecer dentro de este contexto de economía capitalista, en zonas centrales y en la periferia urbana. Jorge Inzulza (2011) sitúa su aparición en ciudades del Tercer Mundo a principios de la década de los noventa, justo en el momento donde retorna a las ciudades

1 Aunque no existe una traducción oficial al español, el término *gentrification* suelen usarse: gentrificación, elitización o aburguesamiento. En adelante se hará referencia a este concepto como *gentrificación*.

2 En su libro *London: Aspects of Change*, de 1964.

3 En su libro *Urban Problems: An Applied Urban Analysis*, de 1990.

4 Aunque actualmente no está relacionado necesariamente con sectores de valor histórico.

anglosajonas y de Europa occidental. Según Francisco Sabatini (2008), la gentrificación cobra fuerza en el mundo en las últimas décadas, debido a la reforma de la economía capitalista en los años setenta y ochenta, que libera los mercados para crear nichos inversión privada. En este contexto, las ciudades quitan restricciones al suelo y generan un ambiente propicio para los procesos de gentrificación, pues muchas empresas inmobiliarias y constructoras privadas empiezan a producir grandes cantidades de vivienda.

Para Francisco Sabatini, la resistencia a hablar del mismo en el ámbito latinoamericano se debe a que no hay claramente una expulsión de población, dado que la descripción original no separa el proceso de invasión y el proceso de expulsión.<sup>5</sup> Acudiendo a los sociólogos de la Escuela de Chicago, propone hacer una separación analítica de estos procesos para comprender mejor la gentrificación en ciudades latinoamericanas, aclarando que existen altas posibilidades de expulsión por los posteriores procesos de especulación (Sabatini, Robles y Vásquez, 2009). Para mantener el concepto de gentrificación y no recurrir a la elaboración de otro, Sabatini retoma dos rasgos universales: la llegada de grupos de mayor capacidad económica y el incremento generalizado y rápido de los precios del suelo en un contexto de deterioro físico de las estructuras, es decir, la diferencia potencial de la renta o *rent-gap*.

¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro de Bogotá? Françoise Dureau y Marie Piron (2010)<sup>6</sup> no niegan su existencia —al agrupar las

localidades de Santafé y La Candelaria—, pero plantean que debe matizarse mostrando que no es tan nuevo y que paralelo a este también se da una cierta “complejización” en la composición social, con una disminución de las dos clases más bajas, una concentración de población de bajos recursos en sectores específicos, una permanencia de la clase más alta y un leve crecimiento de las clases intermedias.<sup>7</sup> Al referirse específicamente al Centro Histórico, Günter Mertins<sup>8</sup> es claro en afirmar que actualmente está pasando por una de las etapas clásicas del proceso “Lo que falta, es una investigación profunda sobre este fenómeno” (comunicación personal, 8 de diciembre de 2010).

Con la intención de contribuir a la discusión, el objetivo de este artículo es interpretar las manifestaciones de la gentrificación a la luz de la situación física real de las construcciones (patrimoniales o no) del Centro Histórico de Bogotá, donde se concentra la mayor cantidad de Bienes de Interés Cultural de la ciudad; una particularidad determinante para la reflexión que se propone, pues el sector está regulado por una serie de normas especiales enfocadas en la protección del patrimonio construido, un patrimonio sometido a las presiones de las actividades propias de un centro urbano:

El cambio de uso de áreas centrales, tanto en el interior del centro tradicional como en su expansión, a menudo se hace sobre un parque inmobiliario que no fue construido para esos fines y lo somete a una gran tensión con resultados con frecuencia muy destructivos tanto sobre los inmuebles mismos como sobre el espacio público. (Jaramillo, 2006, p. 16)

5 Dicha reflexión la hace refiriéndose específicamente a los procesos de gentrificación que se están dando en las periferias, donde se localiza la población más pobre de las ciudades latinoamericanas. Según el autor, es un proceso característico de la región que no detona un desplazamiento masivo de población, dado que las nuevas construcciones se desarrollan en terrenos baldíos. Esta situación genera, por lo tanto, un proceso de convivencia, al menos en las primeras etapas. Caracteriza esta gentrificación como algo positivo que promueve la construcción de ciudades socialmente integradas.

6 Trabajo realizado en el marco del programa Metrópolis de América Latina en la Mundialización: Reconfiguraciones Territoriales, Movilidad Espacial, Acción Pública (METAL), bajo la dirección de F. Dureau, financiado en el marco del Programa de la Agencia Nacional de Investigación-Agencia Interestablecimientos de Investigación para el Desarrollo (ANR-AIRD): “Les Suds aujourd’hui”, de Francia, y centrado en tres metrópolis latinoamericanas (São Paulo, Santiago de Chile y Bogotá).

7 Para llegar a estas conclusiones calcularon el Indicador de Condición Social [ICS] para La Candelaria y Santafé a partir de los últimos dos censos de población. Este indicador es una aproximación que permite conocer la posición relativa en la que se encuentra cada hogar en la jerarquía social (Dureau, Barbary y Lulle, 2007); es construido a partir del promedio de los años de estudio de los miembros del hogar de más de quince años, dividido por la tasa de hacinamiento, que se obtiene con el número de personas por pieza en el hogar. La construcción del ICS se apoya en la estrecha relación que existe en Colombia entre el nivel de estudio, el hacinamiento y los ingresos mensuales del hogar.

8 Doctor en Geografía de la Universidad de Giessen; licenciado en Geografía, Geología, Historia y Ciencias Políticas en las universidades de Giessen y Colonia (Alemania). Profesor titular de la Universidad Philipps de Marburg, Alemania. Sus líneas de investigación son geografía urbana, geografía de la población, Latinoamérica, planificación regional y urbana.

Asumiendo que, de hecho, el Centro Histórico de Bogotá está pasando por un proceso de gentrificación con características particulares —a pesar de ser un tema todavía poco explorado y que requiere complementarse con otros enfoques, como el sociodemográfico para profundizar en la discusión—, se plantean las siguientes preguntas: ¿Cuál es la dinámica de usos en sector? ¿Cuál es el impacto de estos usos en su parque inmobiliario? ¿Cuál es el estado físico real de este parque inmobiliario? ¿Cuál es el impacto de la norma en la conservación de este parque inmobiliario? ¿La norma favorece los procesos de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá? ¿Existe alguna relación entre el deterioro físico y los espacios gentrificables? Vamos a tratar de contestar a estas preguntas a partir de la descripción y el análisis de los usos y de la situación física real de los bienes del sector histórico haciendo hincapié en la actividad residencial; también se va a abordar el impacto del Decreto 678 de 1994, a través del cual se define el grado de intervención para cada uno de los inmuebles del Centro Histórico, a partir de las categorías de tratamiento asignadas.

Lo planteado deriva de la investigación *Patrimonio de uso residencial en el Centro Histórico de Bogotá. Prácticas de los habitantes y políticas públicas*,<sup>9</sup> financiada por Colciencias y la Universidad Externado de Colombia, y realizada por un equipo pluridisciplinario. Su objetivo es conocer las formas de apropiación de las viviendas reconocidas como bienes de interés cultural (BIC) y sus entornos barriales en el Centro Histórico de Bogotá, por parte de sus habitantes, así como la incidencia de las políticas urbanas y culturales en la transformación de este patrimonio en las últimas dos décadas. Aunque la gentrificación no es el tema central de dicha investigación, a

partir de resultados obtenidos en su marco, nace la reflexión por los procesos de gentrificación en el sector histórico de la ciudad.

Este artículo se divide en cuatro partes: en la primera se aborda la dinámica de usos en el sector histórico y su impacto en las estructuras patrimoniales; en la segunda parte se trata el tema de la política de protección, específicamente el Decreto 678 de 1994 y sus categorías de tratamiento; en la tercera parte se toca el tema del estado físico real de las construcciones del Centro Histórico de Bogotá, relacionándolo con los procesos de gentrificación, y en la última, desde las reflexiones finales, se busca interpretar los resultados obtenidos a la luz de la producción de espacios *gentrificables*.

## Dinámica de usos en el Centro Histórico y su impacto en las estructuras patrimoniales

La localidad de La Candelaria a la que pertenece el Centro Histórico de Bogotá está conformada por los barrios Las Aguas, La Concordia, Egipto Bajo, La Catedral, Centro Administrativo, Santa Bárbara y Belén (figura 1). Este sector constituye también la Unidad de Planeación Zonal del mismo nombre.<sup>10</sup> La zona, a su vez, forma parte de la operación estratégica Centro Internacional Centro Histórico, delimitada y definida en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá<sup>11</sup> como tal “por efecto de su condición como centro administrativo nacional y por reunir los espacios de más alta representatividad y dinámica económica de nivel metropolitano, regional y nacional” (artículo 115, Decreto 619 de 2000). Por su localización dentro de la ciudad y relevancia, el sector histórico tiene las condiciones ideales para la concentración de actividades

9 Este artículo retoma planteamientos del libro producto de esta investigación, *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos* (Lulle y De Urbina, 2011).

10 Las localidades son unidades territoriales compuestas por barrios. Funcionan como unidades administrativas que están bajo la jurisdicción de un alcalde menor. Las unidades de planeación zonal son la herramienta para planificar el desarrollo urbano zonal; suelen ser en áreas más pequeñas que las localidades y más grandes que un barrio. La Candelaria es un caso especial en la división político-administrativa y de planificación urbana en la ciudad, pues corresponde a la misma área.

11 Desde el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado en el 2000, ajustado en el 2004 y en actual proceso de reformulación, se determina la destinación general del suelo teniendo en cuenta la vocación del territorio. El POT de Bogotá delimita el Centro Metropolitano como centro expandido existente, es decir, la UPZ de la Candelaria y su pericentro, abarcando un área mucho mayor al área de estudio.

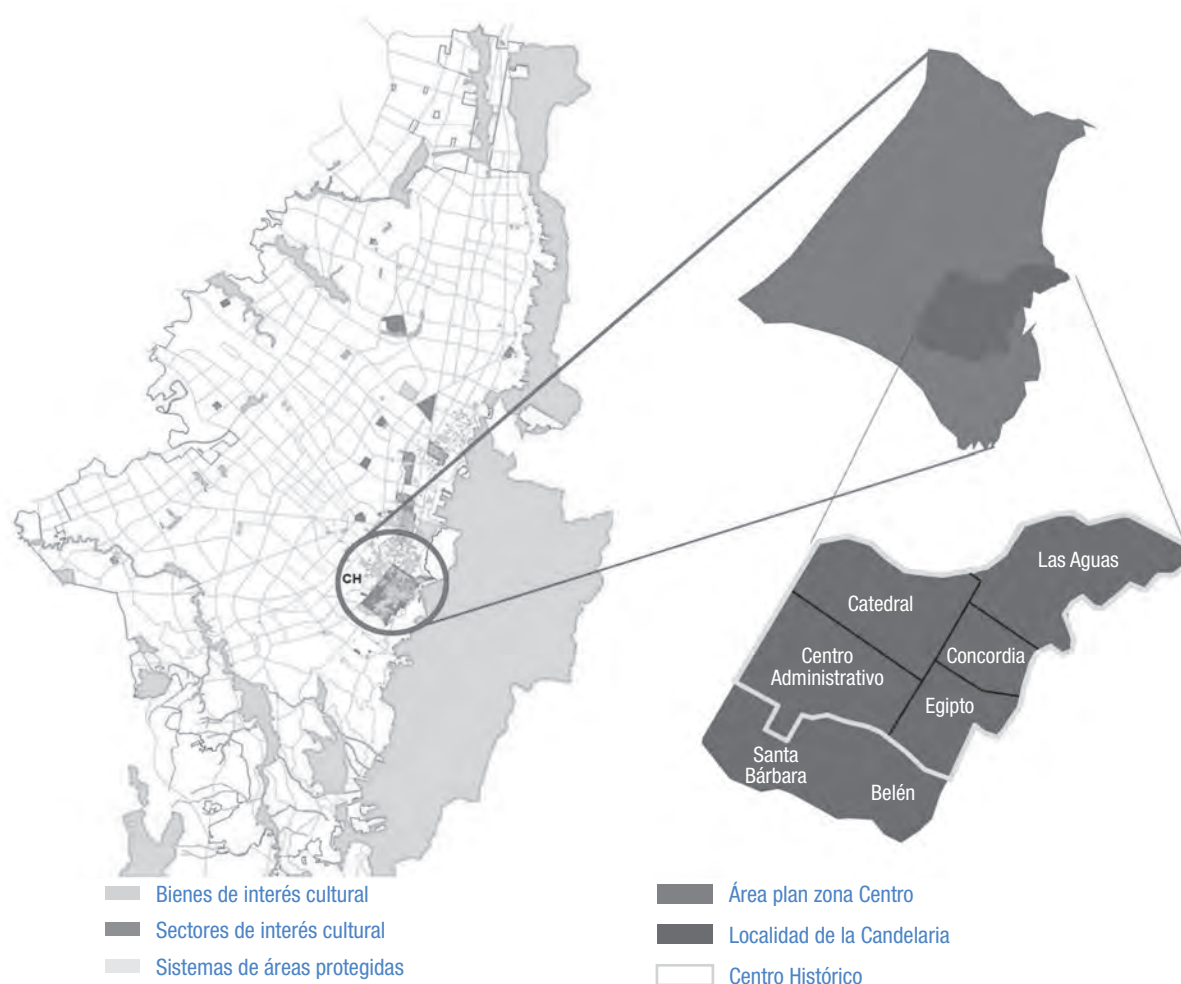
terciarias, por lo que es un centro de servicios; pero con unas condiciones físicas especiales: además de ser monumento nacional, concentra la mayor parte de los BIC de la ciudad.

Los límites del Centro Histórico fueron definidos a partir del Decreto 326 de 1992, que adiciona nuevas manzanas hacia el costado norte y occidente al área declarada originalmente<sup>12</sup> como monumento nacional por la Ley 163 de 1959. Con la adición de estas nuevas manzanas se establecen en el Decreto 678 de 1994 unas categorías de trata-

miento para cada uno de los inmuebles ubicados en el sector, definidas según su valor arquitectónico, histórico, artístico y de contexto. Dicho decreto define la categoría A como monumento nacional; la categoría B, como de conservación arquitectónica; la categoría C, como inmueble reedificable y lote no edificado, y la categoría D, como inmuebles de transición (plano de la figura 2).

Según planos construidos para la investigación sobre el patrimonio de uso residencial en el Centro Histórico de Bogotá (Lulle y De Urbina, 2011) y

Figura 1  
Plano de localización área de estudio

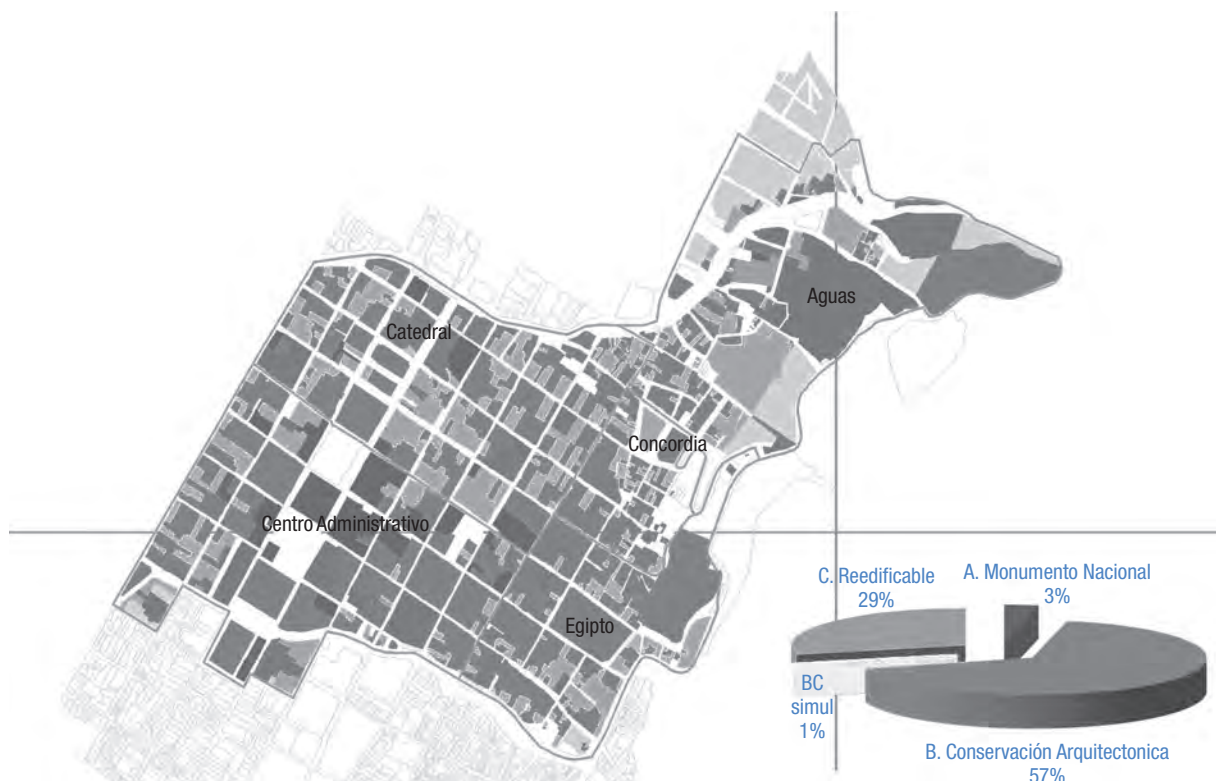


Fuente: elaboración propia a partir de Chaparro (2006, p. 188) y DAPD Alcaldía Mayor de Bogotá.

12 Entre la carrera 7 y Avenida Circunvalar y entre la calle 7 y la calle 13.



Figura 2  
Plano de las categorías de tratamiento según el Decreto 678 de 1994



Fuente: elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994.

según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010), la estructura general de usos podría resumirse así (figura 3): la actividad predominante, que es la comercial, se concentra en los barrios occidentales, es decir, Centro Administrativo y La Catedral, que coinciden con la zona donde se ubican los edificios de mayor altura, tal como se ilustra en la figura 6. En el barrio Centro Administrativo prevalece la actividad cultural e institucional. En los barrios Egipto, La Concordia y Las Aguas existe una presencia importante de instituciones educativas, especialmente de universidades privadas que han construido sus campus en el borde oriental del área de estudio, con edificios aislados implantados en grandes zonas verdes (Zabala Corredor, 2005), justo en el sector con mayor concentración residencial (figura 4).

Aunque de 1994 a la actualidad la estructura de usos en el Centro Histórico parece haberse conservado (figura 5), en el interior de los inmuebles se han venido dando ciertos cambios de uso que afectan no solo la estabilidad de las construcciones, sino ciertas dinámicas urbanas. A partir de la propuesta del Plan Especial de Protección (Zabala Corredor, 2005) entre 1982<sup>13</sup> y 2005 se identificaron algunas dinámicas específicas: consolidación de la actividad educativa en la zona oriental, con consecuentes procesos de terciarización en sectores cercanos a universidades privadas que presionan la actividad residencial; procesos de deterioro físico constante, y fuga de población residente, situaciones que se acentúan entre 1996 y 2000, momento en el cual se menciona también un déficit de equipamientos básicos para la población residente.

Figura 3  
Destinación catastral de los inmuebles en el Centro Histórico (2010)

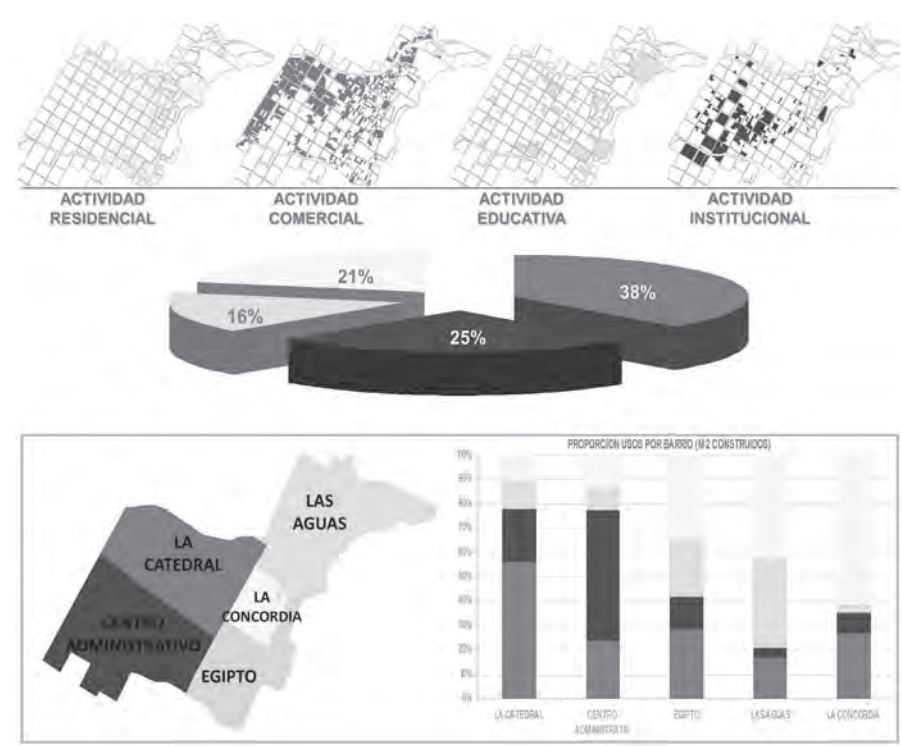


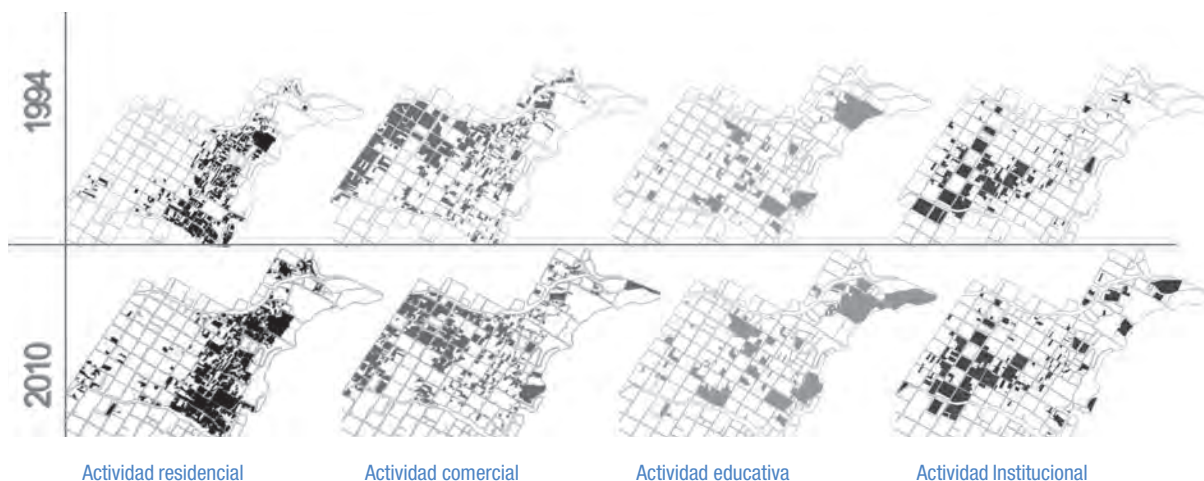
Figura 4  
Plano de intensidad de uso residencial vs. localización de uso educativo (2010)



Fuente: elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).



Figura 5  
Usos del suelo en el Centro Histórico en 1994 y 2010



Fuente: elaboración propia a partir del inventario arquitectónico (Martínez y Jordan, 1996; Saldarriaga, 1996) y Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

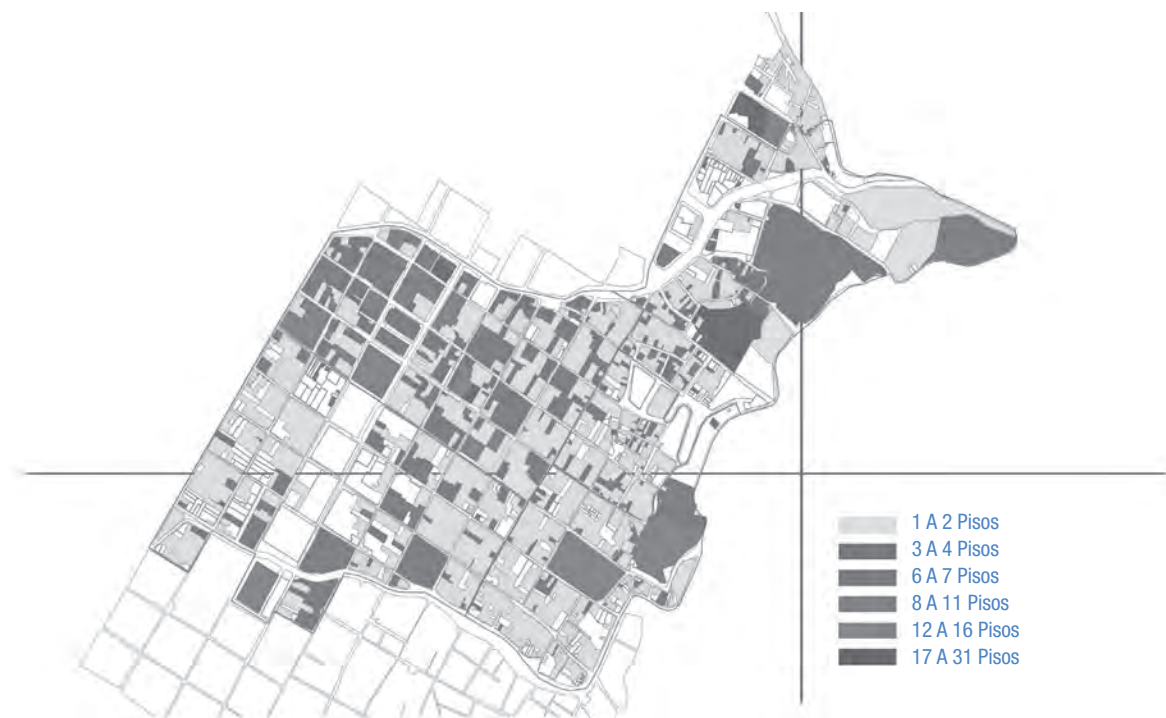
Si bien no existen manzanas dedicadas exclusivamente a la actividad residencial, es evidente que esta se concentra al costado oriental de la carrera cuarta, especialmente en los barrios Egipto, La Concordia y Las Aguas, así como las manzanas del borde oriental de los barrios Centro Administrativo y La Catedral (figura 4).<sup>14</sup> En este sector pueden diferenciarse tres zonas según el tipo de vivienda presente (Zabala Corredor, 2005): entre las calles 7 y 11 (barrio Egipto) se concentran casas amplias, con espacios de calidad, modificadas y adecuadas para las necesidades de familias con ingresos más bien altos, lo que produce bajas densidades de población. El subsector entre calles 11 y 15 (barrio La Concordia) muestra también una tendencia a bajas densidades, pues sus construcciones son de pocos pisos y se caracterizan por estar ocupadas por una mezcla de sectores populares, grupos de artistas y bohemios. Al norte de la calle 15, en el barrio Las Aguas, es evidente la presencia de multifamiliares de mayor altura (figuras 6 y 7), por lo que la densidad de población es superior a las otras zonas. En toda la zona

residencial se ha identificado, además, la aparición dispersa de multifamiliares de baja altura, con apartamentos de espacios reducidos (figura 8).

El constante y prolongado proceso de consolidación que ha mostrado la actividad educativa en el sector oriental y la consecuente presión que genera esta situación en la actividad residencial de los barrios orientales han tenido consecuencias irreversibles: ¿cuál es el impacto de la actividad educativa en la dinámica residencial de los barrios Egipto, Las Aguas y Concordia? ¿Cuál es el impacto de toda esta dinámica de usos en las estructuras del Centro Histórico? Encontrar una respuesta a estas preguntas a partir de levantamientos urbanos, datos y cifras catastrales es muy difícil. Desde la percepción del peatón pareciera que nada especial sucede allí, pero de puertas para adentro la situación es distinta, pues las fachadas no reflejan lo que ocurre en el interior de cada construcción: detrás de fachadas sencillas puede haber construcciones llenas de lujo y, al contrario, detrás de fachadas en muy buen estado, puede

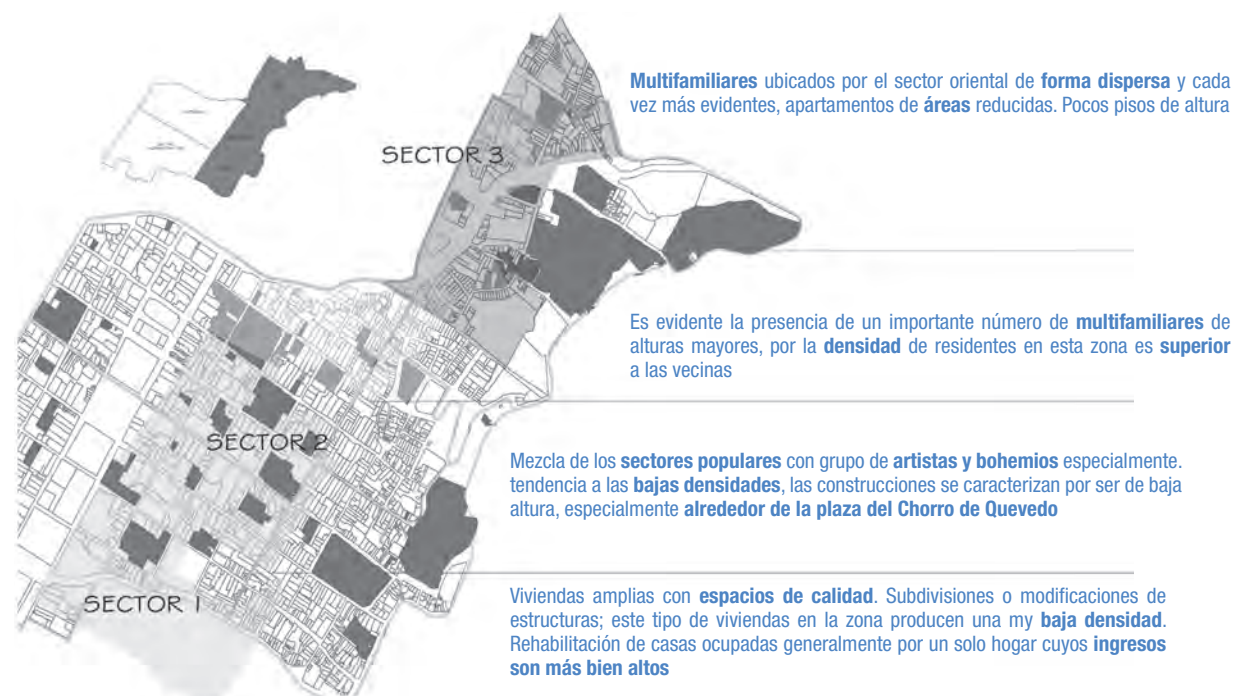
<sup>14</sup> Para identificar la concentración de usos específicos y de estructuras según su estado de conservación se utilizó y ajustó el Índice de Intensidad del Centro de Negocios (IICN) no en función de los metros cuadrados por manzana dedicados a un uso comercial, sino el número de metros cuadrados por manzana dedicados al uso residencial. El IICN expresa en porcentaje la proporción del suelo utilizada para usos comerciales, y es un indicador utilizado dentro del Índice de Negocios Centrales (INC). El INC es un método utilizado para delimitar los Central Business District (CBD), que utiliza varios índices, entre ellos el IICN (Zárate Martín, 2004).

Figura 6  
Plano de alturas de las construcciones en número de pisos (2010)



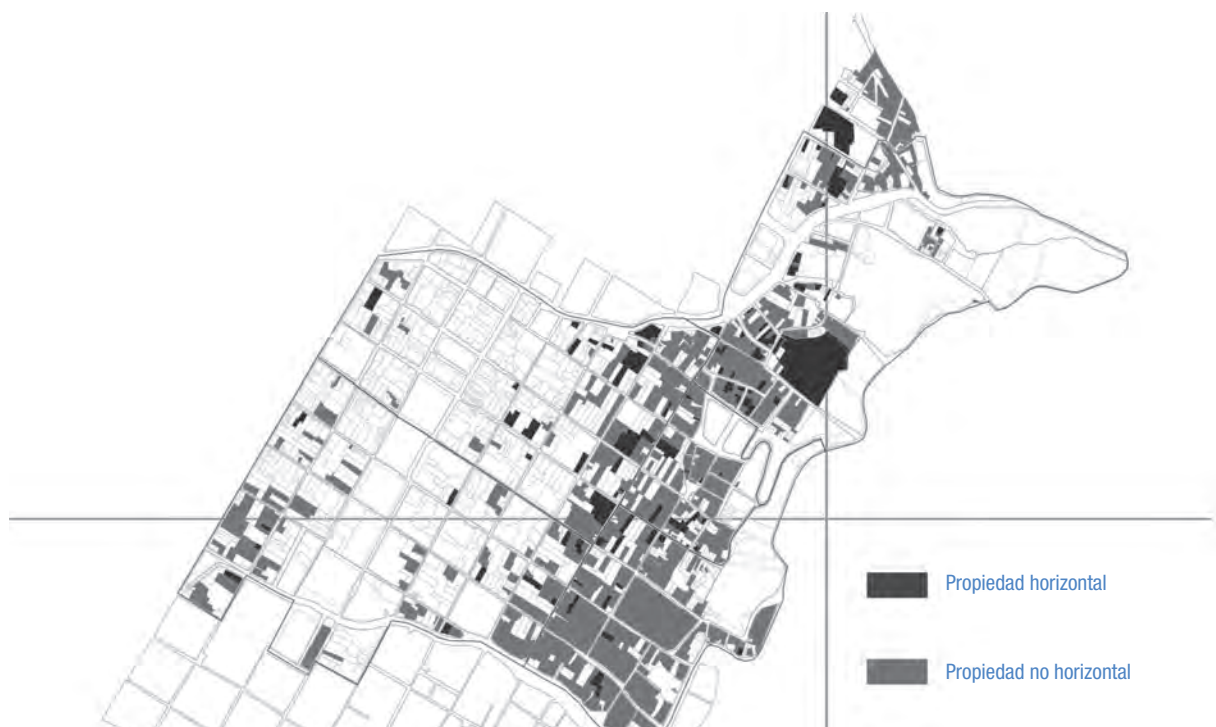
Fuente: elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Figura 7  
Plano de localización de multifamiliares y unifamiliares en el Centro Histórico (2010)



Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Figura 8  
Plano con los tipos de actividad residencial en el sector oriental del Centro Histórico



Fuente: elaboración propia a partir del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Bogotá (Zabala Corredor, 2005).

haber construcciones deterioradas e incluso demolidas completamente. Entonces, ¿cuál es realmente el papel de la norma de protección del patrimonio en el Centro Histórico?

## Norma de protección y conservación del patrimonio de uso residencial

Con la consolidación de la actividad educativa en el sector oriental del Centro Histórico, la demanda de servicios para estudiantes se incrementa (habitaciones estudiantiles<sup>15</sup> y comercio como papelerías, cafés internet, restaurantes, cafeterías, etc.) en detrimento del equipamiento básico para la población residente. Ante la oportunidad de obtener ganancias por prestar estos servicios, algunos propietarios, poseedores e incluso inquilinos modifican las estructuras de sus viviendas y

las adecuan a estos usos complementarios. ¿Están permitidas estas actividades en el sector histórico y para bienes de interés cultural? Sí, sí están permitidas mientras el propietario, teniendo en cuenta la categoría de tratamiento asignada para su inmueble (Decreto 678 de 1994), haga los trámites correspondientes para las modificaciones pertinentes (figura 2).

Las categorías definen el tipo de intervención posible, según si se trata de monumentos nacionales (A), conservación arquitectónica (B) o reedificables (C); pero no definen los usos, los cuales son determinados por la Unidad de Planeación Zonal. Teniendo en cuenta que la categoría A es objeto de las mayores restricciones de modificación, seguida por la categoría B y luego la C, la asignación de cada una genera derechos

<sup>15</sup> Es evidente que ha crecido la potencial demanda de alojamiento para estudiantes pues su presencia se ha incrementado en el sector histórico. Si bien es cierto que según la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) del 2007 el 18,8% de los hogares de La Candelaria viven en inquilinato (una cifra bastante alta), la reciente demanda de vivienda para estudiantes pudo haber provocado una disminución de este tipo de vivienda en el Centro Histórico y el incremento de residencias estudiantiles. Hay que precisar que el perfil del estudiante demandante es relativamente reciente, generalmente la vivienda de sus padres queda bastante lejos del centro o incluso de la ciudad.

de construcción (categorías C y D) y exenciones tributarias (categorías A y B), que afectan directamente a la tierra y que pueden beneficiar o afectar los propietarios, según sea su interés particular. Para el 2010, la categoría B o de conservación arquitectónica predominaba en el sector, con 6499 inmuebles; le sigue la categoría C (inmuebles reedificables y sin edificar), con 3352 casos. Solo existen 78 monumentos nacionales cuyo manejo corresponde al Ministerio de Cultura.<sup>16</sup> En el momento en que la actividad residencial deje de ser el uso exclusivo del inmueble, específicamente para las categorías A y B, se pierden los beneficios a los que tienen derecho, como rebajas en tarifas de servicios públicos, entre otros (tabla 1).<sup>17</sup>

Los cambios de uso y modificaciones interiores que se han hecho en las estructuras del Centro Histórico de Bogotá afectan su integridad física. Según Samuel Jaramillo, el impacto de estas dinámicas, propias de un centro histórico como el de Bogotá, las pone en peligro, pues “El cambio de uso de áreas centrales, tanto en el interior del centro tradicional como en su expansión, a menudo se hace sobre un parque inmobiliario que no fue construido para esos fines y lo somete a una gran tensión con resultados con frecuencia muy destructivos tanto sobre los inmuebles mismos como sobre el espacio público” (2006, p. 16). Dado que ciertos de los servicios demandados por la población estudiantil pueden funcionar en espacios reducidos, las modificaciones en viviendas pueden pasar inadvertidas. Aunque el aporte en metros cuadrados destinados para la actividad comercial en la zona residencial es apenas del 24% —según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (2010)—, no quiere decir que no esté afectando la integridad de las estructuras del patrimonio de uso residencial (figura 9).

Con los servicios de habitaciones para estudiantes la situación es más sutil, pues obviamente desde las fachadas no se evidencia este uso, como sí sucede con las actividades comerciales, que requieren un acceso independiente desde la calle. La adecuación de estructuras residenciales para multifamiliares de pocos apartamentos, así como la adecuación de casas para viviendas unifamiliares, requieren también trámites ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (si el bien es de conservación arquitectónica) o ante el Ministerio de Cultura (para monumentos nacionales), y luego ante una curaduría urbana,<sup>18</sup> todo con el fin de garantizar su integridad. ¿Todas estas medidas y trámites han logrado garantizar la conservación y estabilidad física de los bienes de interés cultural?

Todos los complejos trámites que se imponen desde la norma a los propietarios de bienes de interés cultural buscan proteger el patrimonio, para garantizar su conservación y permanencia en el futuro ¿Realmente están funcionando? ¿Cuál es el estado físico de las construcciones en el Centro Histórico? Una fuente muy útil para responder estas preguntas es el Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010). Esta base de datos que construye para toda la ciudad el Departamento Administrativo de Catastro busca mantener actualizada, entre otros datos, la información física real de cada inmueble. Cada vez que se registra un cambio de uso o modificación en su estructura, visitantes de la entidad revisan la construcción, teniendo en cuenta cuatro variables consideradas representativas para el avalúo: estructura y acabados, que definen las condiciones propias de cada edificación, y baños y cocinas, como elementos que orientan y complementan la estratificación.

<sup>16</sup> Sin categoría por cambio de número catastral, veintiocho inmuebles, y sin asignar desde el Decreto 678 de 1994, 282 bienes. Información extraída a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (2010) y el listado de clasificación de categorías de tratamiento Decreto 678 de 1994.

<sup>17</sup> “Los inmuebles de conservación arquitectónica o inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional (monumentos nacionales) y Distrital [conservación arquitectónica], están parcialmente exentos del pago del impuesto predial y pueden ser equiparados al estrato 1 (aplica solo para vivienda) para el pago de las tarifas de servicios públicos” (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, 2011).

<sup>18</sup> Las curadurías urbanas son oficinas donde se orienta al ciudadano en temas de norma urbana, se emiten los conceptos de uso y norma para un predio específico, y desde donde se estudian, tramitan, expiden y otorgan los permisos de construcción y modificación de inmuebles en la ciudad. Son las encargadas también de ejercer control y supervisión en las obras aprobadas. Fueron creadas para agilizar los procedimientos de expedición de licencias de construcción y descongestionar las oficinas de Planeación.



(tabla 2).<sup>19</sup> Toda esta información existe para cada una de las estructuras del sector fundacional de Bogotá y se utiliza para descubrir el estado físico general de los inmuebles, más allá de las fachadas, de lo que determinan las apariencias.

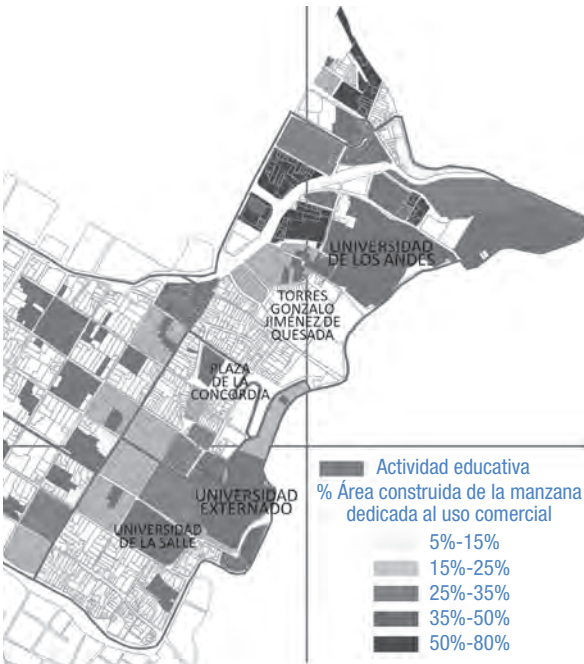
Categorías de tratamiento según el Decreto 678 de 1994: derechos de construcción y exenciones tributarias

Fuente: elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994.

19 No se van a utilizar las categorías que se refieren a la calificación de baños y cocinas, debido a que no todas las construcciones del área de estudio cuentan con esta evaluación; tampoco cuentan con esta calificación la totalidad de inmuebles de uso residencial.



Figura 9  
Plano de la actividad comercial en zona residencial vs. uso educativo (2010)



Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

## Las construcciones y su estado general en La Candelaria: ¿una estrategia del caracol?<sup>20</sup>

Según datos del 2010 del Observatorio Inmobiliario Catastral, predominan en el Centro Histórico las fachadas definidas como sencillas<sup>21</sup> (83%), es decir, sin mayores lujos, con terminados en materiales económicos y en general en estado aceptable (figura 10). Por el buen estado general en el que se encuentran —pueden tener cierta ornamentación con pinturas y pañetes de mejor calidad que las descritas—, llama la atención que no estén clasificadas en una categoría un poco superior, descripción que corresponde a

Tabla 2  
Variables utilizadas para evaluación de construcciones

Estructura	Almacén	Madera
		Prefabricado
		Ladrillo, bloque
		Concreto hasta tres pisos
		Concreto cuatro o más pisos
	Muros	Materiales de desecho, esterilla
		Bahareque, adobe, tapia
		Madera
		Concreto prefabricado
		Bloque, ladrillo
	Cubierta	Materiales de desecho, tela asfáltica
		Cinc, teja de barro, Eternit rústico
		Entrepiso (cubierta provisional) prefabricado
		Eternit o teja de barro (cubierta sencilla)
Azotea, aluminio, placa sencilla con Eternit o teja de barro		
Placa impermeabilizada, cubierta lujosa u ornamental		
Conservación general	Malo	
	Regular	
	Bueno	
	Excelente	
Fachadas	Pobre	
	Sencilla	
	Regular	
	Buena	
	Lujosa	
Cubrimiento muros	Sin cubrimiento	
	Pañete, ladrillo prensado	
	Estuco, cerámica, papel colgadura	
	Madera, piedra ornamental	
	Mármol, lujos y otros	
Pisos	Tierra pisada	
	Cemento, madera burda	
	Baldosa común, cemento, tablón ladrillo	
	Listón machiembreado	
	Tableta, caucho, acrílico, granito, baldosa fina	
	Parquet, alfombra, retal de mármol (grano pequeño)	
	Retal mármol, mármol, otros lujos	
Conservación general	Malo	
	Regular	
	Bueno	
	Excelente	

Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (UAECD, 2010).

20 Este apartado se basa en el capítulo "Rasgos físicos espaciales y usos en el Centro Histórico", del libro *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos* (Lulle y De Urbina, 2011).

21 "Fachada sencilla: puerta: en madera sin trabajar o láminas metálicas sin ornamentación. Ventanas: pequeñas o de regular tamaño, en madera sin trabajo ornamental o metal con pintura de aceite. Cubrimiento de muros. En la mayoría de los casos se encuentran pañetes con pinturas económicas o ladrillo prensado a la vista, generalmente un solo plano en el frente" (Departamento Administrativo de Planeación, 2010, p. 21).

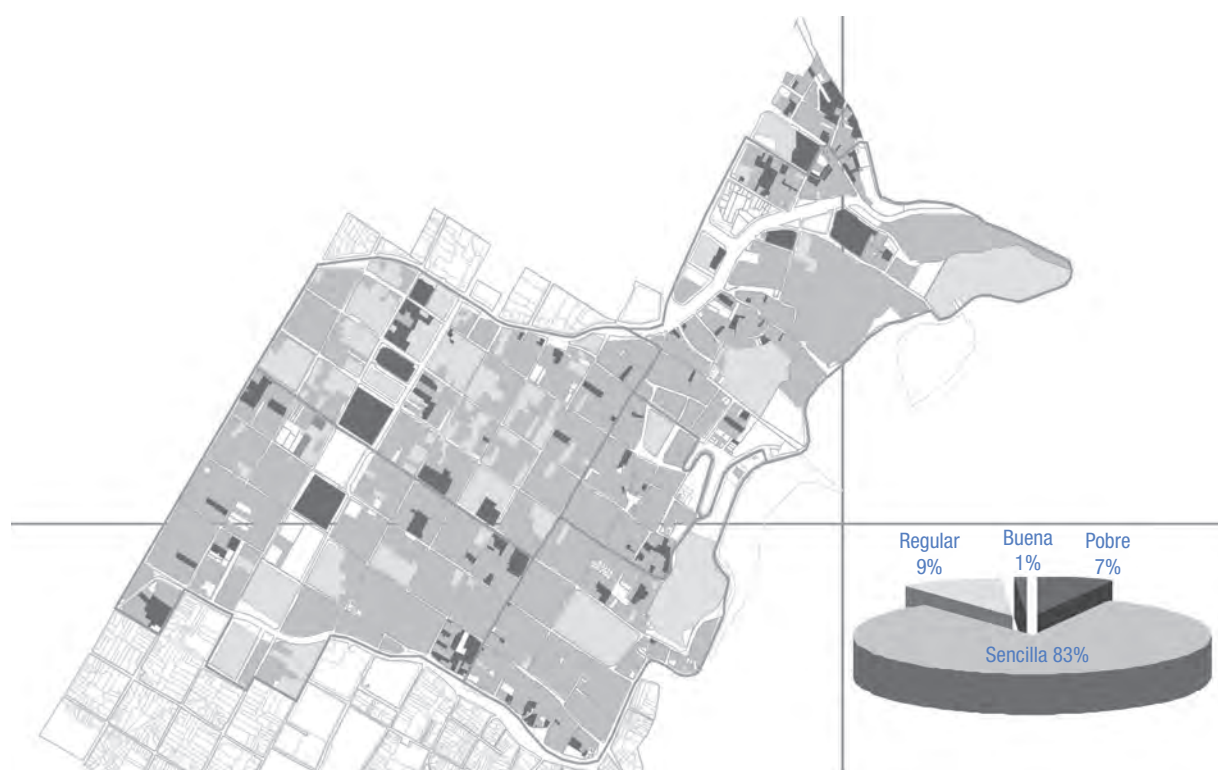
las fachadas regulares;<sup>22</sup> sin embargo, existen dos condiciones que deben tener en esta categoría y que son muy difíciles de encontrar en La Candelaria: un antejardín o un frente de entre siete y diez metros —debido a los fuertes procesos de subdivisión predial que se han dado especialmente en los barrios orientales—. Solo el 9% de ellas están clasificadas como regulares, la mayoría de las cuales se localizan en La Catedral, un barrio que concentra el uso comercial del Centro Histórico. A pesar de estar clasificadas en una categoría inferior a la que en apariencia podrían estar, en

general, las fachadas en el Centro Histórico están en buen estado. ¿Qué pasa detrás de las fachadas sencillas? ¿Cuál es el estado general de las estructuras del sector?

Detrás de las fachadas sencillas del Centro Histórico, el 55% de las estructuras están en mal estado de conservación,<sup>23</sup> que se definen como prácticamente inhabitables, pues corresponden a la categoría con mayor grado de deterioro, y el 23%, a regular estado de conservación,<sup>24</sup> es decir, necesitan reparaciones urgentes; pero no

Figura 10

Plano del estado general de fachadas en el Centro Histórico (2010)



Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

22 "Puerta de distintos tamaños, construidas en madera elaborada, o metal en lámina doblada, con rejas en ornamentación metálica en la mayoría de los casos. Cubrimiento: se encuentran frecuentemente pañetados y enlucidos con pintura de regular calidad. En urbanizaciones se utiliza bastante el pañete rústico pintado con cal o carburo. Otras opciones son: en ladrillo prensado a la vista, el granito y la chapa de piedra de presentación sencilla. Hasta dos planos en frente y con una longitud entre 7 y 10 metros, con antejardín, donde la puerta de garaje forma parte integral de esta fachada" (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010, p. 22).

23 "Se agrupan en este concepto [Estructuras en mal estado de conservación] aquellas estructuras con el mayor grado de deterioro que se puedan encontrar en condiciones precarias, lo cual las hace prácticamente inhabitables. Generalmente se presenta en construcciones antiguas o con material de muy mala calidad" (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010, p. 18).

24 "En esta categoría [Regular estado de conservación] se clasifican aquellas estructuras que tienen algunos daños menores (agrietamiento de paredes, hundimiento de pisos, etc.) pero que todavía se encuentran en condiciones aceptables, sin peligros eminentes o exigencias imperativas de reparaciones inmediatas. Se presenta con frecuencia en las construcciones más o menos antiguas o materiales de regular calidad" (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010, p. 18).

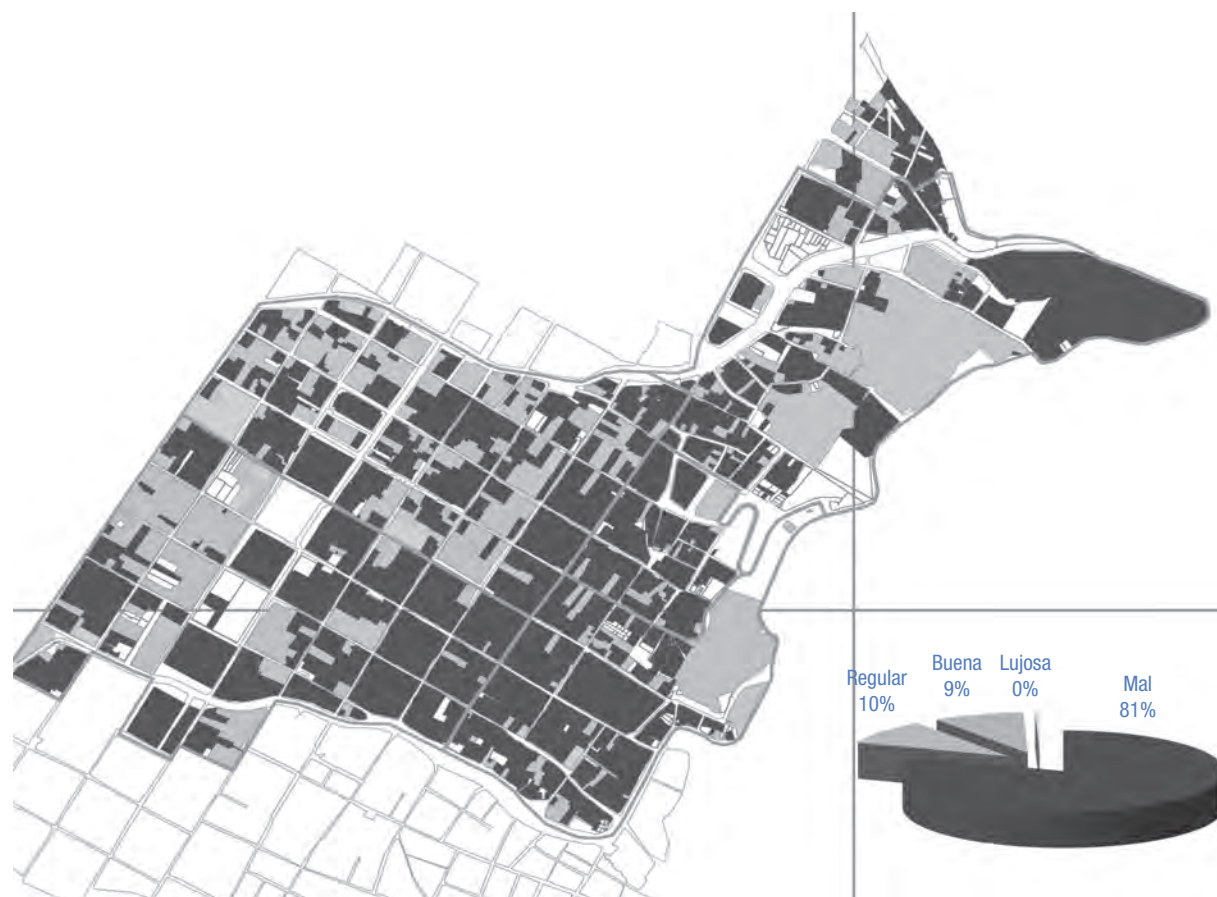
representan aún un peligro (Departamento Administrativo de Planeación, 2010). De hecho, en todo el Centro Histórico (figura 11), el 81% de las estructuras están clasificadas en la categoría de mal estado de conservación (las estructuras residenciales, un 91%), lo que refleja una situación preocupante. ¿Cuáles son los criterios que se utilizan para llegar a definir el estado general de una estructura?

El estado general de una estructura se define a partir de tres factores: calidad de los materiales, edad de la construcción y mantenimiento. En líneas generales, las estructuras de viviendas de estratos bajos no presentan buenos estados de conservación por la poca capacidad de sus propietarios de

mantenerlas en buenas condiciones generales y por la calidad de los materiales (Departamento Administrativo de Planeación Distrital, 2010); las estructuras antiguas o más o menos antiguas suelen clasificarse como en mal o regular estado general, por la edad de la construcción. Dado que el área de estudio corresponde al Centro Histórico, es normal que el 90% de las estructuras estén clasificadas en las dos peores categorías. ¿Qué tan antiguas son entonces las estructuras del Centro Histórico?

Según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (2010), resumidos en la figura 12, el 80% de las estructuras clasificadas en mal estado fueron construidas entre 1940 y 1970, lo que evidencia

Figura 11  
Plano del estado general de estructuras (2010)



Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

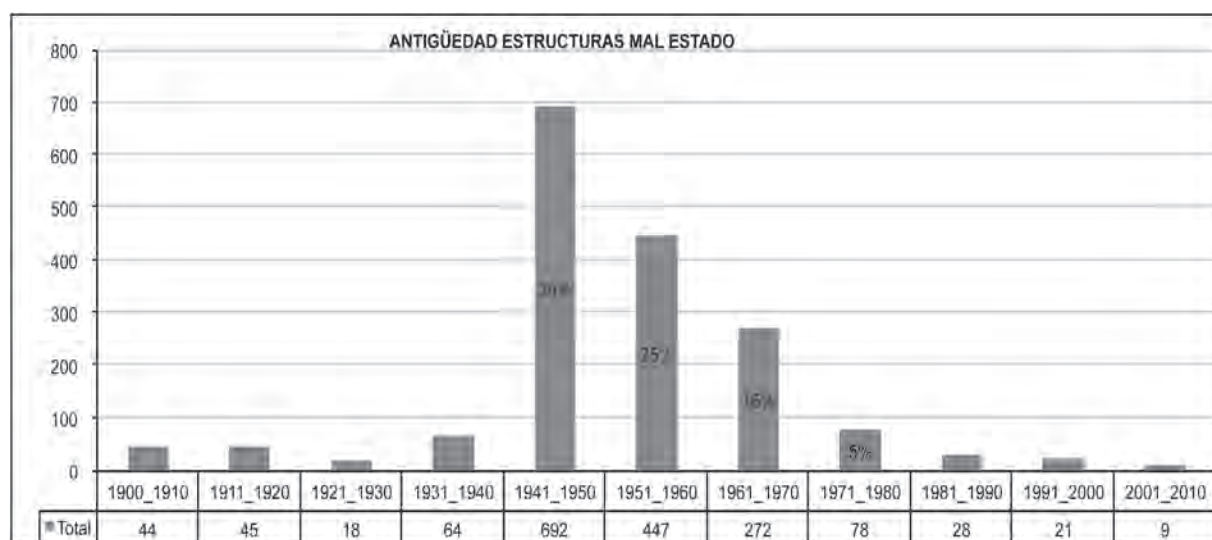
que la antigüedad no fue el criterio para incluirlas en las categorías con mayor grado de deterioro. En líneas generales, el 88% de estas no pasan de los tres pisos; el 55% tiene muros de carga en ladrillo y bloque, y un 20% es en concreto. Solo el 21%<sup>25</sup> está hecho en adobe, bahareque y tapia, materiales definidos para construcciones antiguas. El 53% tiene como único uso el residencial; el 21%, el comercial, y 13%, el uso mixto (residencial y comercial).

El uso residencial con problemas estructurales se concentra en los barrios orientales (Egipto, Concordia y Las Aguas), y el uso comercial, en los barrios occidentales (Catedral y Centro Administrativo). Las estructuras comerciales en mal estado con estructura de concreto se concentran, en su mayoría, en el barrio La Catedral. ¿Estamos ante un Centro Histórico en tan graves condiciones estructurales? ¿Qué tan complejo es el problema de conservación de los bienes de interés cultural del centro fundacional?

Es desalentador el panorama mostrado hasta el momento; sin embargo, podría matizarse teniendo en cuenta un nuevo criterio de evaluación incluido en la base de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010, donde se asigna un puntaje a cada característica observada en la construcción. Esta calificación resume las características generales de estructura, acabados, baños y cocina. Para este estudio de caso, la calificación se ajustó teniendo en cuenta únicamente el puntaje asignado a las variables de estructura y terminados (tabla 2).<sup>26</sup>

Teniendo en cuenta el puntaje ajustado, la situación en el sector histórico deja de ser dramática, pero no menos preocupante: el 59% de los metros cuadrados construidos están en buen estado; el 31%, en estado regular, y el 10%, en mal estado general (figura 13). Aunque el 59% de los metros cuadrados construidos están en buenas condiciones generales, su distribución en el centro sigue estando condicionada a la actividad comercial y

Figura 12  
Antigüedad de las estructuras en mal estado



Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

<sup>25</sup> De hecho, dentro de las estructuras existentes en el Centro Histórico en adobe bahareque y tapia, existe un 7% clasificadas dentro de la categoría de estructura en buen estado, lo que demuestra que a pesar de la antigüedad no están incluidas en las dos peores categorías.

<sup>26</sup> Dado que los baños y cocina no fueron evaluados para todo el área de estudio, pues distorsiona la calificación final de los predios, las variables tenidas en cuenta serán los materiales de la estructura, de los muros interiores y de cubierta, la calidad acabados y cubrimiento de interiores y de fachada, el material de los pisos y el criterio general de conservación de estructura.



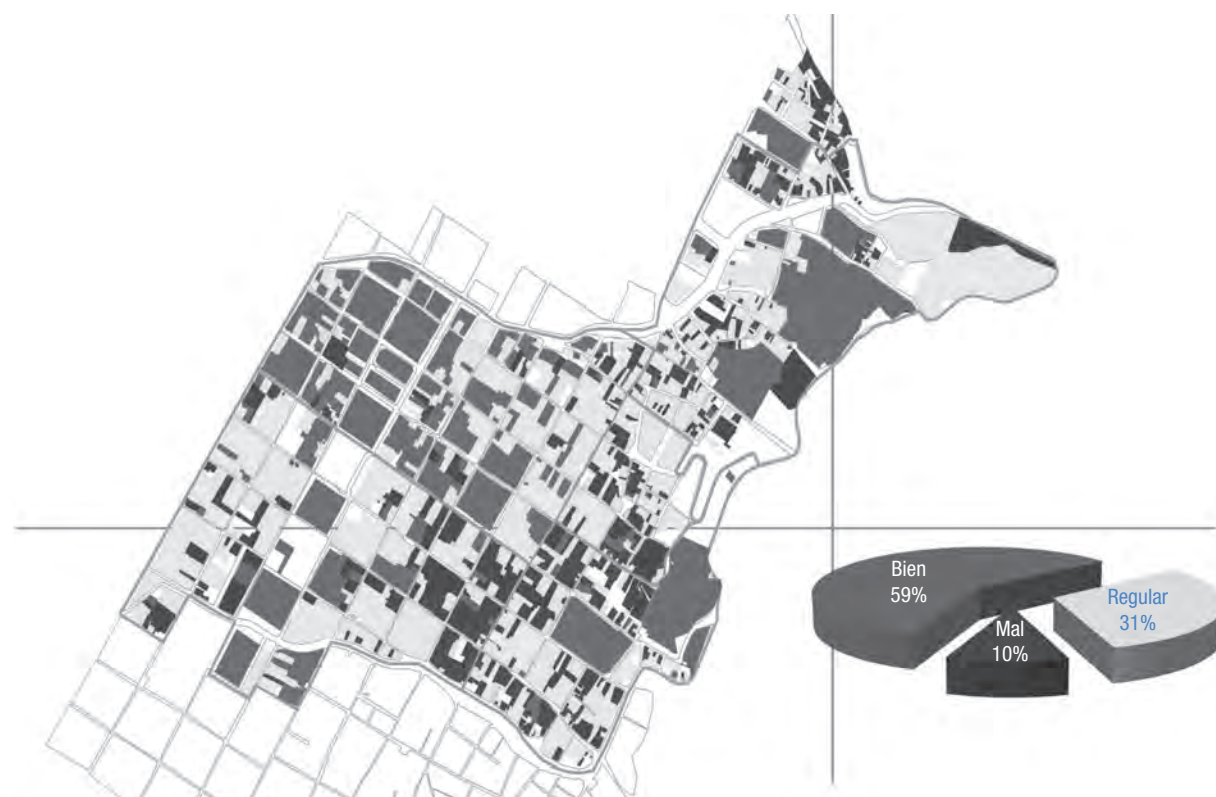
de servicios, que se concentra casi exclusivamente en el barrio La Catedral, donde se encuentran localizados los edificios de mayor altura (figura 14). Esta zona casi coincide con los límites administrativos del barrio, a excepción de su borde oriental, que está definido por el costado oriental de la carrera 4, donde hay una fuerte presencia de actividad residencial (figura 14) y donde el estado general de las construcciones ya no está en tan buenas condiciones.

Existe también una franja de manzanas con estas mismas condiciones en el barrio Centro Administrativo, entre las carreras 7 y 8, que corresponden a usos institucionales, y que parecen dividir el barrio en dos sectores. Finalmente, en las manzanas orientales figuran también como en buen

estado las construcciones que corresponden a los campus de las universidades privadas más grandes del sector (La Salle, Externado y los Andes), así como a las torres residenciales Gonzalo Jiménez de Quesada.<sup>27</sup>

Solo el 10% de los metros cuadrados construidos están clasificados como en un mal estado, es decir, están en la categoría de mayor grado de deterioro general, por estar en condiciones precarias; su localización en el sector histórico parece estar vinculada con manzanas ubicadas entre los barrios de uso residencial dominante. Casi el 75% de los bienes con puntajes bajos fueron construidos entre 1940 y 1960, y el 74% de las estructuras, en materiales como adobe, bahereque y tapia. Predomina el uso residencial, con

Figura 13  
Plano del puntaje general (ajustado) por predios (2010)



Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

27 Las Torres Gonzalo Jiménez de Quesada corresponden al conjunto multifamiliar más alto del Centro Histórico, con veintinueve pisos. Son cinco torres donde se encuentran alrededor de 390 apartamentos, construidas entre 1974 y 1977.



un 70%. Alrededor de un 10% es de uso mixto (es decir, residencial y comercial), y un 21%, de uso comercial exclusivo. Es evidente la concentración especial de construcciones en mal estado en un grupo de manzanas continuas ubicadas en La Concordia, Egipto y Centro Administrativo, donde existen una serie de locales comerciales con servicios destinados a estudiantes de las instituciones educativas aledañas: universidades de La Salle y Externado y Colegio Salesiano (figura 15). Es curioso encontrar que dentro de los bienes de uso residencial clasificados como en mal estado general solamente existe un multifamiliar, el resto no pertenece a un régimen de propiedad horizontal.

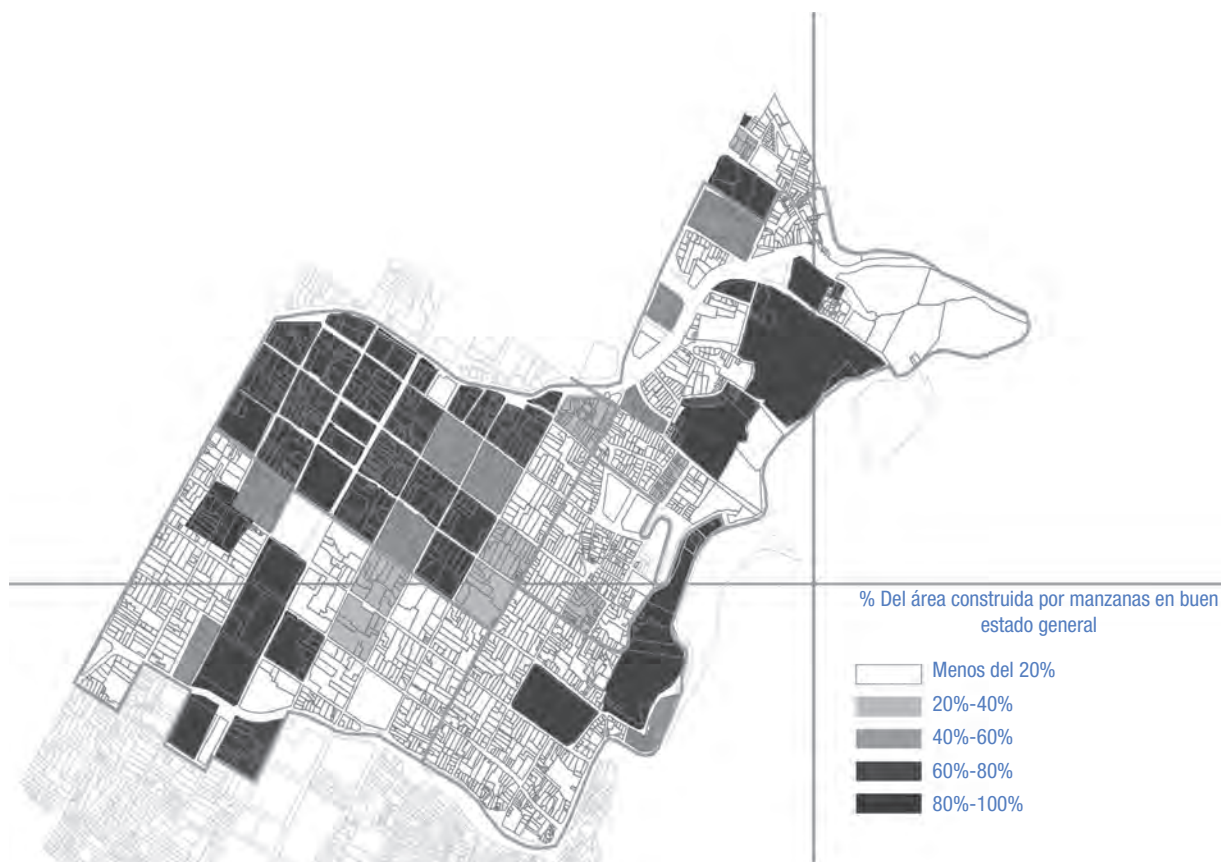
Llama la atención verificar que en el grupo de manzanas en mal estado, donde la concentración

de actividad residencial es alta (figura 16), predomina la categoría B o de conservación arquitectónica definida en el Decreto 678 de 1994, teniendo en cuenta todas las restricciones de modificación y remodelación que esta categoría impone. ¿No tendrían que estar en mejores condiciones generales?

## Reflexiones finales

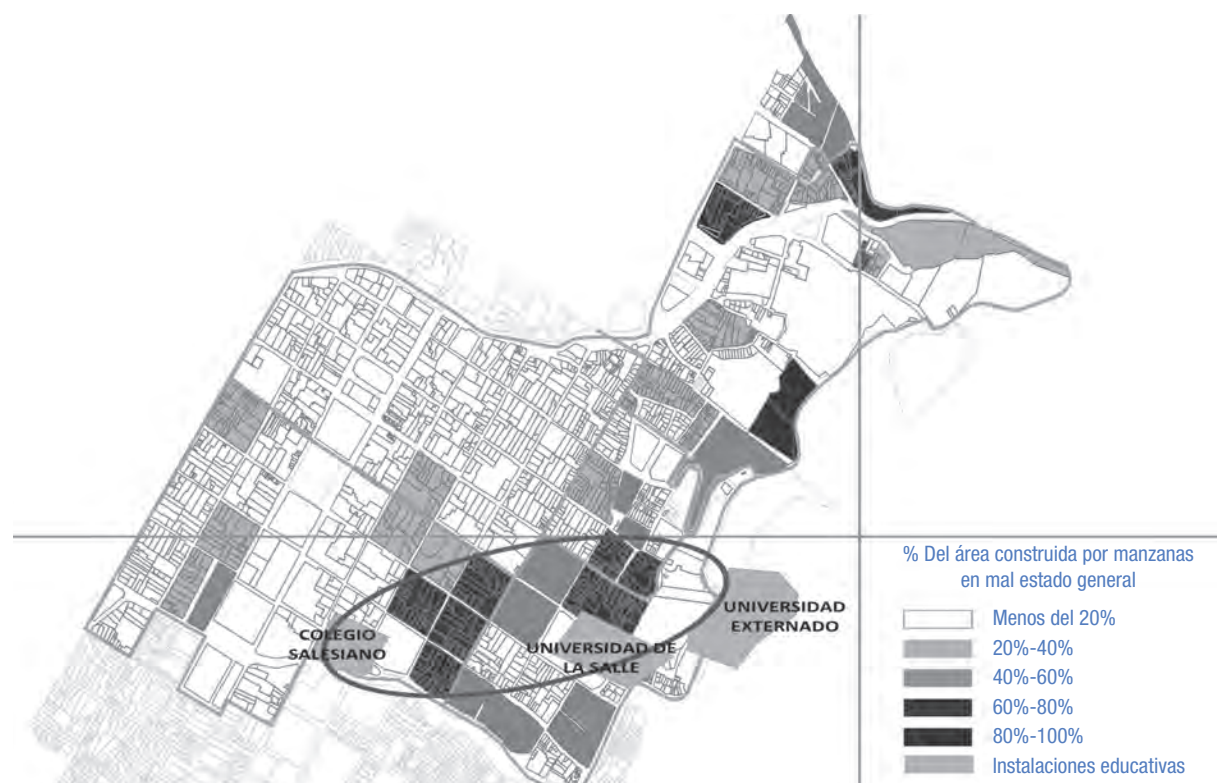
¿El estado físico de las estructuras en el Centro Histórico de Bogotá podría considerarse indicador del proceso de gentrificación en el sector? Más que una respuesta a esta pregunta, vale la pena dejar planteado el tema, pues es un fenómeno que merece ser analizado profundamente, aunque las condiciones parecen estar dándose. Para Díaz Parra (2009) una vivienda *gentrificable* es una construcción deteriorada y devaluada en

Figura 14  
Plano de la concentración de construcciones en buen estado (2010)



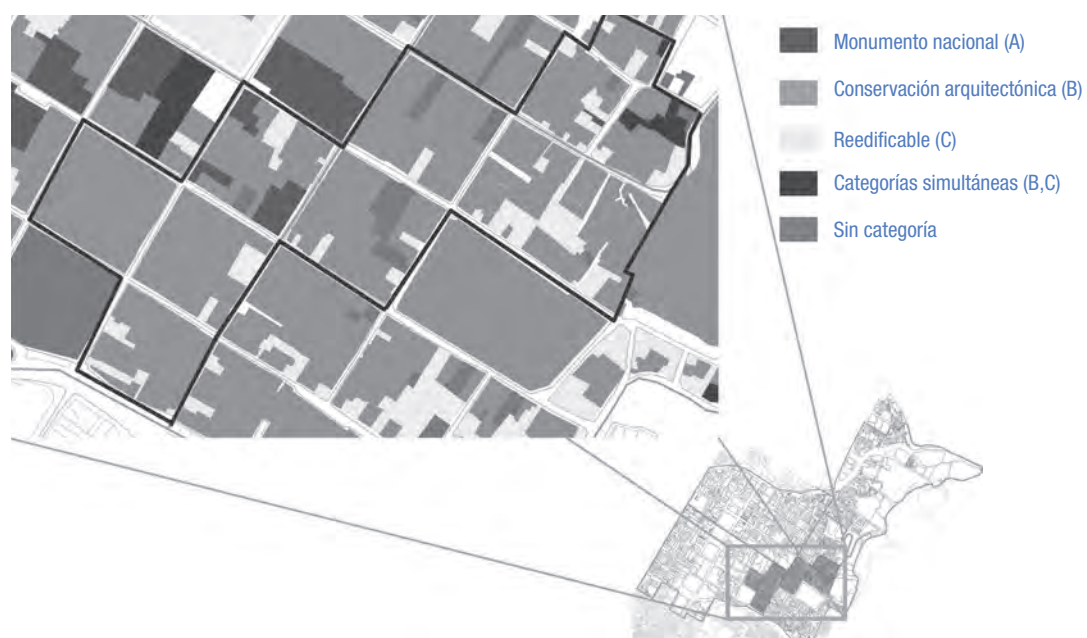
Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Figura 15  
Plano de la concentración de construcciones en mal estado (2010)



Fuente: elaboración propia a partir del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Figura 16  
Plano de las categorías de tratamiento de manzanas en mal estado (2010)



Fuente: elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994.

una localización central, ocupada por inquilinos vulnerables. Estas constituyen algunas de las condiciones de una diferencia potencial de la renta o *rent-gap* (donde el tiempo es una variable determinante), situación planteada por Smith como necesaria para los procesos de gentrificación, pues garantizan una oferta de espacio gentrificable: por el estado de deterioro de la construcción la tierra es más valiosa en el mercado inmobiliario que el activo.

Aunque en apariencia (fachadas) el Centro Histórico de Bogotá parece estar bien conservado, de puertas para adentro la situación no es así: pueden encontrarse construcciones deterioradas, completamente demolidas o, al contrario, llenas de lujos. Además del deterioro causado por la falta de inversión en el mantenimiento de las estructuras, modificaciones hechas sin la debida autorización de las autoridades y sin el conocimiento que requiere el manejo de este tipo de estructuras afecta su integridad física. Intervenciones como implementar actividades comerciales al servicio de los estudiantes o que responden a hacer más confortable el espacio<sup>28</sup> afectan las estructuras patrimoniales, especialmente las de uso residencial. Entonces, cabe preguntarse, si estamos en un sector patrimonial con normas de protección diseñadas para garantizar la integridad física de los inmuebles, ¿qué está pasando? ¿Por qué las estructuras están en tan mal estado? ¿No se supone que la norma está protegiendo estos bienes?

A partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010), Óscar Alfonso (2011) logra determinar que un inmueble en el Centro Histórico de Bogotá, declarado como de conservación arquitectónica (es decir, categoría B dentro del Decreto 678 de 1994), incrementa en más de

un 3% sus posibilidades de deterioro, respecto a otros bienes del sector (figura 17). Si tenemos en cuenta que la mayoría de los bienes del sector histórico son de conservación arquitectónica, el indicador diseñado por el economista —que incluye como variables la categoría de tratamiento, el uso económico del activo, la vetustez y el aprovechamiento del suelo— estaría evidenciando que, de hecho, el decreto estaría ayudando a los procesos de deterioro. ¿La norma está favoreciendo esta situación? ¿Es algún tipo de efecto perverso o indeseable pero real?

Figura 17

Casa de conservación arquitectónica en Las Aguas (calle 16 # 1-11)



Fuente: foto tomada por Amparo de Urbina (marzo de 2011).

El proceso de gentrificación que se estaría viviendo en el Centro Histórico de Bogotá se está dando a pesar de las restricciones impuestas a la tierra a través del mencionado Decreto 678 de 1994. Cabe recordar que si bien las categorías de tratamiento fueron asignadas a partir del estado físico de los bienes en 1994, las restricciones se aplican al suelo; es decir, si la construcción desaparece, la restricción se mantiene. Esto se hizo buscando garantizar la permanencia de las estructuras patrimoniales, pero la realidad es que para la mayoría

28 Las transformaciones más comunes registradas en bienes de uso residencial son intervenciones para lograr una mejor iluminación, ventilación y visuales, lo mismo que *mezzanines*, escaleras o niveles para diferenciar un espacio de otro, aprovechando muchas veces las pendientes características de la zona (Forero y De Urbina, 2011). Dado que los baños y cocinas empezaron a incluirse en los patrones arquitectónicos en el periodo republicano —es decir, entre 1880 y 1930— y a integrarse espacialmente a la vivienda en el periodo moderno —entre 1945 y 1970— (Martínez y Jordan, 1996), deben implementarse dentro de las construcciones en intervenciones posteriores. Surge también la necesidad de implementar garajes, y de acceso a gas domiciliario.



de los lotes del sector está prohibido hacer obras nuevas, lo que seguramente aleja las inversiones de capital privado. Estas restricciones parecen no detener el proceso, pero imponen unas condiciones especiales —entre otras, las modificaciones de particulares, donde se respeta la volumetría y fachada, pero de puertas para adentro las situaciones son diversas—. ¿Están reunidas las condiciones que facilitan la gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá? ¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá?

## Bibliografía

Alfonso Roa, O. A. (2009, 9 y 10 de noviembre). *Epicentrismo en mutación: concurrencia, metropolización y cosmopolitización del Centro Histórico de Bogotá*. Documento procedente del Seminario Internacional Conservación y Renovación de los Centros de Ciudad, Bogotá, Colombia.

Alfonso Roa, O. A. (2010). *Epicentrismo en mutación: concurrencia, metropolización y cosmopolitización en el Centro Histórico de Bogotá*. Documento procedente del IX Seminario de Investigación Urbana Regional: Gestión Urbana, Calidad de Vida e Inclusión Social, Bogotá, Colombia.

Alfonso, O. (2011). Economía inmobiliaria de la conservación y el deterioro del patrimonio arquitectónico. En T. Lulle y A. de Urbina (eds.), *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá: prácticas de los habitantes y políticas públicas*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Bourne, L. (1993). The myth and reality of gentrification: A commentary on emerging urban forms. *Urban Studies Journal* (30), 183-189.

Chaparro, J. (2006). Construcción territorial del patrimonio en Bogotá: el Centro Histórico y el humedal de Córdoba. En A. Parias y D. Palacio, *Construcción de lugares-patrimonio: El Centro*

*Histórico y el humedal de Córdoba en Bogotá* (pp. 173-236). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Colegio de Arquitectos de Málaga (2006). *El cielo está enladrillado: entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*. Málaga: Airon. Recuperado de [http://www.forociudadano.org/documentos/informes/ambiente/elcielo\\_esta\\_enladrillado.pdf](http://www.forociudadano.org/documentos/informes/ambiente/elcielo_esta_enladrillado.pdf).

De Urbina A. y Lulle, T. (2011). Rasgos físicoespaciales y usos en el Centro Histórico. En T. Lulle y A. de Urbina (eds.), *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá: patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Decreto 619 del 28 de julio del 2009, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital.

Departamento Administrativo Catastro Distrital (DACD), (2003). *Manual de calificación de construcciones: vigencia 2004*. Bogotá.

Departamento Administrativo de Planeación (DAP), (2010). *Manual de calificación de construcciones*. Medellín: Dirección de Sistemas de Información y Catastro, Gobernación de Antioquia.

Díaz Parra, I. (2009, mayo). Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 13 (304). Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-304.htm>.

Dureau, F. y Piron, M. (2010). *Gestión urbana, calidad de vida e inclusión social: el cambio social en el centro de Bogotá. 1993-2005*. Documento procedente del IX Seminario de Investigación Urbana y Regional Aciur, Bogotá, Colombia.

Dureau, F.; Barbary, O. y Lulle, T. (2007). Dinámicas metropolitanas de doblamiento y segregación. En F. Dureau, O. Barbary, V. Gouëset, O. Pissot y T. Lulle, *Ciudades y sociedades en mutación: lecturas cruzadas sobre Colombia* (pp. 161-235). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Forero, L. A. y Urbina, A. de (2011). Radiografía del habitar: transformaciones recientes en viviendas de La Candelaria. En T. Lulle y A. de Urbina (eds.), *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá: patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Hardoy, J. y Gutman, M. (1992). *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica: tendencias y perspectivas*. Madrid: Mapfre.

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (2011). *Categoría y conservación*. Recuperado el 11 de marzo del 2011, de <http://www.patrimoniocultural.gov.co/servicios/categoria-conservacion.html>.

Inzulza Contardo, J. (2011). *Latino-gentrificación: ¿barrios históricos con altura de mira o mirando barrios históricos desde la altura?* Documento procedente del Seminario de Investigación Urbana y Rural 2011 de la Red en Vivienda, Barrio y Ciudad, Santiago de Chile.

Jaramillo, S. (2006). *Reflexiones sobre políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*. Bogotá: Universidad de los Andes.

Lulle, T. y Urbina, A. de (2010, agosto). Las dinámicas socioespaciales de los centros históricos versus las políticas públicas de conservación del patrimonio urbano: el caso de Bogotá (1994-2010). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 14 (331). Recuperado el 1 de abril de 2011, de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-73.htm>.

Lulle, T. y Urbina, A. de (eds.), (2011). *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá: patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Editorial Universidad Externado de Colombia.

Martínez, M. E. (2004). *Desarrollo y complementación de la política de patrimonio cultural construido del Distrito Capital* [Consultoría]. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Martínez, M. E. (2006). *Lineamientos de política pública para el patrimonio cultural construido*. Documento procedente de la Ponencia VI Congreso Asociación de Investigadores Urbano Regionales (Aciur). Bogotá: Universidad del Rosario.

Martínez, M. E. y Jordan, T. (1996, inédito). *Morfología urbana y tipologías edificatorias en el centro histórico de Santafé de Bogotá*. Bogotá: Corporación La Candelaria.

Mertins, G. (2006). La renovación de los centros históricos en Latinoamérica: fases-concepto-estrategias. *Memorias. Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*, 3 (6). Recuperado de <http://redalyc.uaemex.mx/pdf/855/85530603.pdf>.

Mertins, G. (comunicación personal, 8 de diciembre de 2010).

Moure Eraso, E. (2007). *Espacios y formas residuales: una interpretación del patrimonio construido*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Murcia Ijjasz, I. (2008). El papel de las entidades públicas en la recuperación del patrimonio cultural en Bogotá. *Revista DeArquitectura* (3), 40-43.

Pacione, M. (1990). *Urban problems: An Applied Urban Analysis*. Londres: Routledge.



- Parias Durán, A. y Palacio Tamayo, D. C. (2006). *Construcción de lugares patrimonio: el centro histórico y el humedal Córdoba*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia- Colciencias.
- Sabatini, F. (2008). *Gentrification según Sabatini, una particular forma de integración*. (A. Campos, entrevistador).
- Sabatini, F.; Robles, M. S. y Vásquez, H. (2009, diciembre). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista\_180. Arquitectura\_Arte\_Diseño* (24), 18-25.
- Sargatal, M. A. (2000, 3 de mayo). El estudio de la gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* (228). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-228.htm>.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45 (4), 538-548.
- Smith, N. (2002). *New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy*. Recuperado en septiembre del 2010, de <http://indymedia.nl/media/2007/09/47004.pdf>.
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (2010). *Observatorio Inmobiliario Catastral*. Bogotá.
- Zabala Corredor, S. K. (2005). *Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Bogotá* [consultoría] Bogotá: Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- Zárate Martín, A. (2004). Aproximación metodológica para el estudio de los ambientes urbanos. En J. Briz (ed.), *Naturación urbana: cubiertas ecológicas y mejora medioambiental* (pp. 27-63). Madrid: Mundi Prensa.