



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

¿Un modelo de ciudad? Planeación y Desarrollo Urbano en Bogotá, El Caso del Chicó

Juan Felipe Runza Forigua

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Ciudad, Colombia

2023

¿Un modelo de ciudad? Planeación y Desarrollo Urbano en Bogotá, El Caso del Chicó

Juan Felipe Runza Forigua

Tesis o trabajo de investigación presentada(o) como requisito parcial para optar al título
de:

Magister en Urbanismo

Director (a):

Magister José Alfonso Salazar Ferro

Línea de Investigación:

Ciudad Planeada

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Artes, Escuela de Arquitectura y Urbanismo

Ciudad, Colombia

2023

Agradecimientos

Este documento ha sido posible gracias a la colaboración de innumerables personas, sin embargo, me gustaría agradecer con particular aprecio a mis padres y hermano, que, con su apoyo y esfuerzo, hicieron posible este logro en mi carrera; a Ana, que con su amor me impulsó a llegar hasta aquí; al profesor José Salazar, que, con su vasto conocimiento y paciencia, contribuyó a dar forma a esta investigación y a todos los profesores que me abrieron las puertas a este camino, mil y un gracias.

Resumen

¿Un modelo de ciudad? Planeación y Desarrollo Urbano en Bogotá, El Caso del Chicó

Esta investigación aborda el proceso de transformación del Chicó (Bogotá, Colombia) para convertirse en un sector de alta densidad y usos mixtos, a partir de las políticas urbanas que fueron adoptadas por el Departamento Administrativo de Planeación y la posterior Secretaria Distrital de Planeación.

Dichas políticas, contribuyeron en la progresiva densificación y cambio de uso del sector, concediendo consecutivamente mayores alturas y densidades sin definir razones claras que justifiquen dicha desregulación. Estas medidas, modificaron las condiciones de vida de sus habitantes sin apenas realizar cambios a la traza urbana original, llevando a convertir al Chicó en un área residencial especializada en empleo, como parte de una estrategia de ciudad densa y compacta, a partir de un modelo orientado al desarrollo urbano y la generación de beneficios económicos para los inversionistas inmobiliarios.

Palabras clave: Planeación, Empresarialismo, Desarrollo Urbano, Densificación, El Chicó

Abstract

A city model? City Planning and Urban Development in Bogotá, The Case of *El Chicó*

This research addresses the transformation process of El Chicó (Bogotá, Colombia) to become a high-density and mixed-use sector, based on the urban policies that were adopted by the Administrative Department of Planning and the subsequent District Planning Secretary.

Said policies contributed to the progressive densification and change of use of the sector, granting consecutively greater heights and densities without defining clear reasons that justify said deregulation. These measures modified the living conditions of its inhabitants without any change to the original urban layout, leading to turning Chicó into a residential area specialized in employment, as part of a dense and compact city strategy, based on a model oriented to urban development and the generation of economic benefits for real estate investors.

Keywords: City Planning, Entrepreneurialism, Urban Development, Densification, El Chicó

Tabla de contenido

| | |
|--|-----------|
| 1. Introducción | 1 |
| 1.1 Antecedentes y justificación | 2 |
| 1.2 Identificación del problema | 3 |
| 1.3 Objetivos | 4 |
| 1.3.1 Objetivo General | 4 |
| 1.3.2 Objetivos Específicos | 4 |
| 1.4 Metodología | 4 |
| 2. Capítulo 1. Marco conceptual y Estado del arte | 7 |
| 2.1 Planeación: Hacia el empresarialismo urbano | 7 |
| 2.2 Estado del arte | 13 |
| 3. Capítulo 2. Creando un sector exclusivo. La urbanización del Chicó | 17 |
| 3.1 Una breve reseña histórica de la hacienda El Chicó | 17 |
| 3.2 El perímetro urbano de Bogotá en la década de los cuarenta | 18 |
| 3.3 El Chicó y el Plan Piloto de Le Corbusier | 21 |
| 3.4 La urbanización del Chicó | 24 |
| 3.4.1 El Chicó | 27 |
| 3.4.2 C.C. del Chicó | 31 |
| 3.4.3 El Chicó Norte | 32 |
| 3.4.4 El Chicó Norte II Sector | 37 |
| 3.4.5 C.C. del Chicó Norte II Sector | 42 |
| 3.4.6 Chicó Reservado | 44 |
| 3.4.7 Chicó Alto: El Refugio | 48 |
| 3.4.8 Rincón del Chicó | 53 |
| 3.4.9 Los resultados de las urbanizaciones | 55 |
| 3.5 Los Decretos Modificatorios: Un nuevo Chicó | 57 |
| 3.5.1 Los Multifamiliares del Chicó | 57 |
| 3.5.2 Una ciudad mejor aprovechada, cambios a nivel distrital | 58 |
| 3.5.3 La Calle 100 y la Carrera 15, ejes de cambio | 63 |
| 3.5.4 Los comienzos de un sector de usos mixtos | 67 |
| 4. Capítulo 3. Cambio de planes. La nueva norma urbana para El Chicó | 71 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 4.1 | El Plan Nacional de Desarrollo de Currie, y una tendencia de la política de vivienda nacional | 72 |
| 4.2 | El Decreto 159 de 1974 | 78 |
| 4.3 | Los códigos normativos remplazan a los planes. El Acuerdo 7 de 1979 | 81 |
| 4.3.1 | Los polígonos normativos para El Chicó. | 87 |
| 4.3.2 | Tratamiento de Conservación Histórica, Urbanística y Arquitectónica | 88 |
| 4.3.3 | Tratamiento de Conservación Ambiental | 91 |
| 4.3.4 | Tratamiento de Rehabilitación | 92 |
| 4.3.5 | ¿Qué nos deja el Acuerdo 7? | 99 |
| 4.4 | Acuerdo 6 de 1990 | 101 |
| 4.4.1 | Definición de tratamientos | 108 |
| 4.4.2 | ¿Qué nos deja el Acuerdo 6? | 112 |
| 5. | Capítulo 4. El Nuevo Chicó: Densificación y cambio de uso | 115 |
| 5.1 | El Chicó en la era de los Planes de Ordenamiento Territorial | 115 |
| 5.1.1 | POT 2004. Decreto 190 de 2004 | 115 |
| 5.1.2 | MEPOT 2013. Decreto 364 de 2013 | 126 |
| 5.1.3 | POT 2019. Proyecto de Acuerdo 336 de 2019 | 127 |
| 5.2 | Comparativa histórica del Desarrollo Urbano del Chicó | 131 |
| 6. | Conclusiones | 153 |
| 7. | Bibliografía | 173 |

Lista de ilustraciones

Pág.

| | | |
|-------------------------------------|---|----|
| Ilustración 1 | Perímetro Urbanizable para Bogotá, según el Acuerdo 15 de 1940 (4) | 19 |
| Ilustración 2 | Perímetro Urbanizable para Bogotá, según los Acuerdos 57 de 1945 (5) y 11 de 1949 (6) | 20 |
| Ilustración 3 | Perímetro Urbanizable para Bogotá, según el Decreto 185 de 1951 (7) | 22 |
| Ilustración 4 | Zonificación del Plan Piloto | 23 |
| Ilustración 5 (Fragmento) | Futura urbanización del Chicó en Zonificación del Plan Piloto | 24 |
| Ilustración 6 | Publicidad venta del Chicó Norte en los cincuenta | 25 |
| Ilustración 7 | El Chicó | 27 |
| Ilustración 8 | El Chicó: Compra inicial de lotes | 29 |
| Ilustración 9 | El Chicó: Primeras construcciones | 30 |
| Ilustración 10 | El Chicó: Alturas iniciales | 31 |
| Ilustración 11 | Chicó Norte | 33 |
| Ilustración 12 | El Chicó Norte: Compra inicial de lotes | 35 |
| Ilustración 13 | El Chicó Norte: Primeras construcciones | 36 |
| Ilustración 14 | El Chicó Norte: Alturas iniciales | 37 |
| Ilustración 15 | Chicó Norte II Sector | 38 |
| Ilustración 16 | El Chicó Norte II Sector: Compra inicial de lotes | 40 |
| Ilustración 17 | El Chicó Norte II Sector: Primeras construcciones | 41 |
| Ilustración 18 | El Chicó Norte II Sector: Alturas iniciales | 42 |
| Ilustración 19 | Usos CC Chicó Norte II Sector | 43 |
| Ilustración 20 | Chicó Reservado | 44 |
| Ilustración 21 | El Chicó Reservado: Compra inicial de lotes | 46 |
| Ilustración 22 | El Chicó Reservado: Primeras construcciones | 47 |
| Ilustración 23 | El Chicó Reservado: Alturas iniciales | 48 |
| Ilustración 24 | Chicó Alto – Chicó Oriental – El Refugio | 49 |
| Ilustración 25 | El Chicó Alto: Compra inicial de lotes | 51 |
| Ilustración 26 | El Chicó Alto: Primeras construcciones | 52 |
| Ilustración 27 | El Chicó Alto: Alturas iniciales | 53 |
| Ilustración 28 | Rincón del Chicó | 54 |
| Ilustración 29 | Densidad urbana según el Plan Distrital 1960, Alternativas para el Desarrollo | 63 |

| | | |
|-----------------------|---|-----|
| Ilustración 30 | Densidad Poblacional hacia finales de los sesentas, Alternativas para el Desarrollo | 64 |
| Ilustración 31 | Zonas principales de trabajo a finales de los sesentas, Alternativas para el Desarrollo | 67 |
| Ilustración 32 | Desarrollo Urbano de Bogotá 1840-1977, Alternativas para el Desarrollo | 71 |
| Ilustración 33 | Relación entre el UPAC, inflación y el DTF | 74 |
| Ilustración 34 | Plan de estructura para 1980, Fase II | 79 |
| Ilustración 35 | Adaptación, Áreas de Actividad Acuerdo 7 | 84 |
| Ilustración 36 | Polígonos normativos Acuerdo 7 | 88 |
| Ilustración 37 | Adaptación, Tratamientos Acuerdo 7 | 90 |
| Ilustración 38 | Plano de Áreas de Manejo, Acuerdo 6..... | 105 |
| Ilustración 39 | Adaptación, Tratamientos en el Acuerdo 6 | 106 |
| Ilustración 40 | Plano Oficial de Áreas de Actividad y Zonas, Acuerdo 6..... | 107 |
| Ilustración 41 | Adaptación, Áreas de Actividad en el Acuerdo 6..... | 108 |
| Ilustración 42 | Polígonos Normativos en el Acuerdo 6 | 110 |
| Ilustración 43 | El Chicó en el Plano de Red de centralidades, Decreto 469 de 2003 | 118 |
| Ilustración 44 | Adaptación, Tratamientos en el POT 2004 | 120 |
| Ilustración 45 | Adaptación, Áreas de Actividad en el POT 2004..... | 121 |
| Ilustración 46 | Plano de Edificabilidad permitida UPZ Chicó Lago – El Refugio (Fragmento), | 123 |
| Ilustración 47 | El Chicó en el Plano de Edificabilidad Máximo, Decreto 364 de 2013 (Fragmento) | 126 |
| Ilustración 48 | Zonas Urbanas Homogéneas POT 2019 | 128 |
| Ilustración 49 | Áreas de Actividad POT 2019..... | 129 |
| Ilustración 50 | Tratamientos Urbanísticos POT 2019 | 130 |
| Ilustración 51 | Adaptación, Usos Urbanización Original | 132 |
| Ilustración 52 | Precio medio de la vivienda por sector, 1970-2012. Precios constantes de 2012 | 135 |
| Ilustración 53 | Área construida según periodo normativo y altura, 1968-2012 | 136 |
| Ilustración 54 | Altura máxima, en pisos, según su estrato socioeconómico | 137 |
| Ilustración 55 | Área Construida en Chapinero según el Censo Inmobiliario 2022 ... | 142 |
| Ilustración 56 | Área Construida en El Chicó según el Censo Inmobiliario 2022 | 143 |
| Ilustración 57 | Número de predios en El Chicó según el Censo Inmobiliario 2022 .. | 144 |
| Ilustración 58 | Área construida uso comercial Chapinero..... | 145 |
| Ilustración 59 | Área construida uso comercial El Chicó..... | 146 |
| Ilustración 60 | Área construida uso residencial Chapinero..... | 147 |
| Ilustración 61 | Área construida uso residencial El Chicó | 148 |
| Ilustración 62 | Área construida oficinas Chapinero | 149 |
| Ilustración 63 | Área construida oficinas El Chicó..... | 150 |

Lista de tablas

Pág.

| | | |
|-----------------|---|-----|
| Tabla 1 | Decretos Reglamentarios del Chicó: Volumetría permitida..... | 56 |
| Tabla 2 | Decretos Reglamentarios del Chicó: Usos permitidos | 57 |
| Tabla 3 | Índices según el Decreto 1119 de 1968..... | 60 |
| Tabla 4 | Decretos modificatorios Calles 92 y 100..... | 68 |
| Tabla 5 | Decreto modificatorio Carrera 15..... | 69 |
| Tabla 6 | Distribución porcentual del número de subsidios asignados entre 1991 y 1997 77 | |
| Tabla 7 | Potencial de Construcción Acuerdo 7 con base en los datos de Mariño..... | 99 |
| Tabla 8 | Resumen de tratamientos Acuerdo 7 hasta 1980 | 100 |
| Tabla 9 | Resumen de tratamientos Acuerdo 7 tras el Decreto 67..... | 101 |
| Tabla 10 | Potencial de Construcción del Acuerdo 6 según datos de Mariño..... | 112 |
| Tabla 11 | Extracto de la Red de Centralidades del Distrito Capital | 119 |
| Tabla 12 | Potencial de construcción del POT según datos de Mariño | 125 |
| Tabla 13 | Potencial constructivo de los decretos reglamentarios según datos de Mariño | 131 |
| Tabla 14 | Usos del Suelo en el Acuerdo 6 según datos de Mariño | 134 |
| Tabla 15 | Comparativa proyecciones potencial constructivo Edilma Mariño | 138 |
| Tabla 16 | Usos del suelo en el POT según datos de Mariño | 138 |
| Tabla 17 | Proyección viviendas nuevas en tratamiento de consolidación POT 2019 140 | |
| Tabla 18 | Comparativa proyecciones potencial constructivo..... | 141 |
| Tabla 19 | Consolidado Áreas Construidas en El Chicó según el Censo Inmobiliario 2022 | 151 |

Lista de Símbolos y abreviaturas

Abreviaturas

| Abreviatura | Término |
|--------------------|---|
| <i>CCB</i> | Cámara de Comercio de Bogotá |
| <i>DAPD</i> | Departamento Administrativo de Planeación Distrital |
| <i>I.C.</i> | Índice de construcción |
| <i>I.O.</i> | Índice de ocupación |
| <i>POT</i> | Plan de Ordenamiento Territorial |
| <i>SDP</i> | Secretaría Distrital de Planeación |
| <i>UPZ</i> | Unidad de Planeamiento Zonal |

1.Introducción

La planeación bogotana de mediados del siglo XX, se caracterizó por la búsqueda de un Plan que orientará el rumbo de la ciudad y le concediera el carácter moderno que requería la capital del país. Se propuso el Plano Bogotá Futuro y el Plan Piloto, dando lugar así, a las bases para la construcción de algunas de las pocas zonas con algún sentido o dirección por parte de la administración de la ciudad, como es el caso de la urbanización del Chicó, al norte de la capital colombiana.

Sin embargo, estas iniciativas no perdurarían, y en la década de los setenta y ochenta, la planeación urbana de la ciudad viraría hacia la elaboración de códigos normativos como la base de la planeación física de la ciudad, se pasaría de modelos de planeación integral o de planeación acción, ambos caracterizados por sus profundas bases de análisis socioeconómico; hacia un enfoque de planeación donde el desarrollo económico era la prioridad.

La ciudad ya no sería un lugar para vivir, sino que sería entendida como un espacio para especular y, en esta diatriba, la administración pública favorecería este fenómeno al encontrarlo acorde con las recientes políticas nacionales de desarrollo, hacia el fomento de la industria inmobiliaria y constructora, del entonces presidente Misael Pastrana Borrero. De esta manera, se promovería la progresiva reedificación de la ciudad, en pro de alcanzar un mayor desarrollo urbano y económico.

Sectores que tradicionalmente se pensaron como zonas de habitación, pronto fueron modificadas, por norma, y convertidas en densos sectores comerciales según las “necesidades de la ciudad”. En este proceso sería determinante la existencia de ejes viales cuya importancia comercial determinará el tipo de uso que su zona de influencia llevaría a costas el resto del siglo.

En este sentido, el caso del Chicó se hace interesante, ya que, a través del estudio de las normas implementadas a este sector, es posible evidenciar los cambios de rumbo que la administración de planeación distrital tomó con respecto a la integración de zonas (como El Chicó) con el resto de la ciudad, responder a cuál sería su papel dentro de la ciudad y cómo este cambio con el paso del tiempo, nos permitirá ahondar en las bases de la planeación bogotana del siglo XX y XXI.

1.1 Antecedentes y justificación

El motivo para abordar este tema tiene al menos dos orígenes. El primero es un interés académico por comprender y difundir la manera en qué se planearon las ciudades de nuestro país, principalmente Bogotá, en la cual resido. Muchas veces se ignora la relación que existe entre la forma en como las personas comprenden y entienden el mundo que les rodea, con las acciones y las decisiones que toman.

Si bien es cierto que Bogotá no fue planificada en su totalidad, la tarea entender cómo y porqué se tomaron ciertas decisiones a la hora de “planear la ciudad”, identificar las condiciones, ventajas, aciertos, incapacidades, falencias, y demás características sujetas a la historia de la ciudad; permite contribuir en una comprensión mucho más compleja y rica de la actividad de los urbanistas y de cómo esa actuación no solo tiene un origen, sino que explica los resultados de la misma.

En segundo lugar, esta investigación busca llenar un vacío. Algunos estudios relacionados con la planeación en Bogotá, tienden a interpretar la década del ochenta como un periodo en el que la administración local abandonó en gran medida la dirección de lo que debía ser la ciudad, es decir, dejar un modelo basado en la elaboración de planes con un fuerte componente en el diagnóstico socio espacial; en favor de una política normativa que se limitó a la regulación de la acción privada sobre el suelo, como lo es el Acuerdo 7 de 1979, expresando de alguna manera, un cierto problema institucional (Salazar, J., 2016) (García, 2008 b) (Ramírez, J., 2008) (Cortés, R., 2007). Sin embargo, no siempre consideran este cambio de rumbo como un proceso, que encuentra sus orígenes, al menos una década antes, con una serie de políticas locales que fomentaban el desarrollo urbano y que progresivamente fueron desdibujando los objetivos de la planeación de la ciudad.

Este vacío, esta falta de vinculación con fenómenos y procesos más amplios, invita a reflexionar sobre el origen de las bases que justifican este nuevo enfoque de planeación “empresarialista”. La comprensión de cómo se fue migrando hacia un modelo en el cual la dirección de la ciudad no la daba una sola institución, en este caso la Secretaría de Planeación, sino un conjunto de instituciones sectorializadas; uno en donde los privados, personificados en la industria inmobiliaria, llegaba a tener voz y voto en asuntos de la ciudad; pueden contribuir en un mejor entendimiento, ya no únicamente en cómo fue la planeación durante el periodo estudiado y el producto de ella en la ciudad construida. Esta abre la posibilidad a conocer de una mejor manera el bagaje científico y teórico sobre el que se sustentaron estas decisiones, así como las posibles presiones que pudieron definir a la Bogotá del siglo XX y, en últimas, nuestra Bogotá.

1.2 Identificación del problema

Esta investigación se preocupa por analizar como los administradores y planificadores de la capital, abordaron la planeación física de la ciudad, particularmente en el caso del sector del Chicó. Esto se relaciona al interés por entender como una zona que inicialmente fue destinada para un uso exclusivamente residencial unifamiliar, con características exclusivas para familias de ingresos altos, se convirtió progresivamente en uno de los sectores más densos y diversos (en cuestión del uso) de la ciudad.

Este proceso llama poderosamente la atención, porque permite poner en discusión la forma en que las decisiones de los agentes de planeación distrital, afectaron o favorecieron dicho cambio, de manera que nos permite cuestionarnos si existió alguna clase de preferencia o beneplácito con respecto al crecimiento de la industria constructora en la capital, así como permite poner en tela de juicio el “modelo de ciudad” que se pretendió aplicar con estos cambios, si es que algo así existió en realidad.

Esta situación nos lleva a plantearnos las siguientes preguntas, que de manera general guían nuestra investigación:

¿Cómo fue el modelo de urbanización sobre el que se desarrolló El Chicó?

¿De qué manera fueron cambiando las políticas sobre uso del suelo y el potencial constructivo en El Chicó? ¿Presentaron alguna tendencia?

¿Cuál fue el papel del sector inmobiliario y constructor en la planeación urbana del Chicó? ¿Pudo influir en la toma de decisiones y en la elaboración de normas que les favorecieran? ¿Cómo fue su relación con los administradores de la ciudad?

¿Es posible hablar de un modelo de ciudad para Bogotá? ¿Cuál fue (y es) el rol que El Chicó debía cumplir en ese modelo?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Analizar el proceso de desarrollo urbano del Chicó, teniendo en consideración su transformación física, la relación entre los actores y su funcionamiento dentro del modelo de planificación urbano de Bogotá entre 1955-2019.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Comparar las distintas normas urbanas aplicables al sector del Chicó y los cambios que las mismas supusieron para el posible desarrollo urbano del sector.
- Identificar los cambios en el rol del Chicó durante las diferentes etapas de su historia y su integración con el proyecto urbano de la ciudad.
- Comprender las motivaciones de la administración de la ciudad en la formulación de los códigos normativos sobre el territorio.

1.4 Metodología

Este Trabajo Final de Maestría parte de un análisis documental en el que el elemento principal de estudio son las diferentes normas urbanas (Acuerdos, Decretos, Decretos Reglamentarios) que fueron aprobadas a una o todas las urbanizaciones del sector del Chicó, su análisis contrastado con otras investigaciones nos permitirán evidenciar el proceso de transformación del Chicó, así como su papel en la ciudad, desde 1954, fecha

del primer Decreto Reglamentario de la Urbanización del Chicó, hasta 2022, fecha del último Censo Inmobiliario que fue posible analizar.

Esta documentación se obtiene de tres fondos documentales, el Archivo de Bogotá, el sistema de documentación en línea de la Secretaría Jurídica Distrital y el repositorio de la Secretaría de Planeación Distrital. De estos documentos, se prioriza la sistematización de la norma correspondiente al uso permitido y el potencial constructivo (altura e índices permitidos), de manera que sea comparable la posible transformación que cada norma hubiera implicado en El Chicó.

En este orden de ideas, debemos señalar dos tesis que han sintetizado cuantitativamente y gráficamente, parte de la información necesaria para esta investigación, ofreciéndonos una base importante para realizar un análisis pormenorizado de los momentos en los que fue modificada la norma urbana aplicable al Chicó.

La primera es la de Adolfo Suárez *La transformación de Bogotá, desde sus haciendas hasta sus barrios. La hacienda El Chicó, parte de la evolución*. Él estudió el origen de la Hacienda El Chicó y buena parte de las licencias de construcción originales de las urbanizaciones del Chicó, permitiéndole localizar: primeras ventas de lotes, primeras construcciones de lotes y primeras alturas. Sus planos fueron utilizados y referenciados en este trabajo. Estos nos sirvieron como base para analizar, en qué medida, esa primera etapa de ocupación del Chicó, coincidió con las regulaciones permitidas por los Decretos Reglamentarios de las urbanizaciones.

La segunda, es la tesis de Edilma Mariño *Transformación de Bogotá a partir de la norma urbana: estudio de caso Chicó Lago*. Esta investigación logró estimar el potencial constructivo de: Decretos Reglamentarios, Decreto 1119 de 1968, Acuerdo 7 de 1979, Acuerdo 6 y POT 2004, así como presentar gráficamente el área de implementación de estas normas. Nuestra investigación se sirvió de estas proyecciones, sumadas a una rica cartografía elaborada por ella, como referencia y base para nuestro análisis. Los planos y tablas producidos por ella, fueron adaptados y referenciados, para ser legibles en este documento. Sus datos nos permitieron demostrar la importancia de cada una de las normas que ella estudió en el proceso de transformación del Chicó, así como soporte para establecer relaciones con normas más recientes.

De igual forma, para establecer una mejor referencia visual de las implicaciones de la norma urbana sobre el sector, se hizo uso de cartografía de otros autores, haciendo su debida referenciación.

Ahora bien, desde el punto de vista estructural, este documento se compone de cuatro capítulos, una primera sección donde se presenta el concepto de planeación empresarialista y como esta forma de planeación puede relacionarse con lo que veremos a lo largo de la investigación.

En un segundo momento, se estudiará la etapa de urbanización del Chicó, destacando las particularidades de las distintas etapas de construcción y las condiciones que propiciaron el modelo de dicha urbanización. El tercer capítulo se encarga de analizar las implicaciones de los Acuerdos 7 de 1979 y 6 de 1990 para el sector del Chicó y como estos marcaron el cambio urbano.

Mientras que el cuarto capítulo, presentará las propuestas de POT del siglo XXI, y evidenciará como esta tendencia que era evidente en los ochenta se terminó de cimentar en un cambio total del sector del Chicó mediante la comparación de las proyecciones de potencial de área construida y las condiciones actuales según los datos del último censo inmobiliario de la ciudad.

2. Capítulo 1. Marco conceptual y Estado del arte

2.1 Planeación: Hacia el empresarialismo urbano

La planeación, o planificación urbana; es una actividad de gestión orientada al análisis del contexto de un territorio para la implementación de políticas e instrumentos que permitan alcanzar ciertos objetivos que se propongan según la agenda de la administración de dicho territorio.

Esta agenda no es fija y tiende a modificarse con el paso del tiempo, como lo menciona la urbanista Sandra Ornés en su artículo:

“...por lo que la planeación urbana o planificación urbana igualmente evoluciona en su concepción, a partir de los distintos momentos históricos de las ciudades, respondiendo a los procesos de industrialización, densificación poblacional, expansión de las actividades e incompatibilidad con las infraestructuras y servicios que las mismas registran” (Ornés, S., 2009, p. 202).

En Colombia, John Ramírez identificó que desde los años sesenta, se desarrollaron al menos 5 “visiones” de planeación urbana, después de todo *“cada visión de la PU que se pueda identificar en la tradición “disciplinar” de la PU colombiana, ha tomado diversas teorías para tratar de comprender las “dimensiones” de lo que se entiende por fenómeno urbano”* (Ramírez, J., 2008, p. 19), pero no se limita a esto, sino que entiende la complejidad de estas visiones de lo urbano:

“No quiere decir lo anterior que cada visión de PU sea tan limitada y restringida como para no abordar la integralidad del fenómeno urbano. (...) Eso para insistir en el hecho de que a cada visión de PU la ha acompañado un modelo urbano, una imagen de la ciudad, que no tiene que ser la misma en todas las visiones de PU.

De ahí que la ciudad no sea, en absoluto, una realidad objetiva y así lo hace ver cada visión de PU” (Ramírez, J., 2008, p. 20).

Estas visiones, pueden ser leídas a su vez, como la manera en que la dirección de planeación de una ciudad entiende a su ciudad, que desde un conjunto de planteamientos teóricos intenta diagnosticar y abordar ciertos desafíos que se evidencian en la ciudad. Esta condición singular, la necesidad de un bagaje teórico que sustente ciertas decisiones que se implementan, generalmente recae en la construcción de un discurso que le de sustento.

Esos discursos, no solo deben defender las ventajas objetivas y subjetivas de las decisiones que se toman desde la administración de la ciudad, o criticarlas; también requiere, de una u otra manera, de la elaboración de un discurso sobre la ciudad soñada, algo que, sin ser idéntico a las utopías medievales, sí implica una idealización de una ciudad imaginada, una que, a los ojos de una agenda, sea “ideal”, esta, para nosotros es la base de lo que entendemos por modelo de ciudad.

En este sentido, un modelo de ciudad, desde el punto de vista más contemporáneo, hace referencia a las características ideales a las cuales se aspira a que una determinada ciudad alcance. Su diferencia fundamental con los modelos más antiguos, es la elaboración cada vez más profusa y “teórica” de la misma, así como ideas cada vez más ambiguas de lo que se desea, en tanto los logros o metas que se buscan alcanzar. No necesariamente implican cambios físicos o condiciones morfológicas significativamente distintas a las contemporáneas, después de todo ideas como la ciudad de los 15 minutos, ideas sobre una ciudad más segura, una más accesible, no distan tanto como pudiéramos pensar, al menos desde el punto de vista de la construcción de un imaginario, de los sueños de una ciudad sin pecado o una gobernada por autopistas.

Dentro de estas visiones o enfoques de planeación, que pueden ser muchas más, y dependen del contexto particular de cada entidad territorial, autores como David Harvey han encontrado posturas en las que las prioridades de las ciudades se han ido dirigiendo hacia las oportunidades que pudiese generar el mercado en términos de crecimiento y desarrollo económico y las discusiones sobre la gobernanza urbana:

“In recent years, urban governance has become increasingly preoccupied with the exploration of new ways in which to foster and encourage local development and employment growth. Such an entrepreneurial stance contrasts with the managerial practices of earlier decades which primarily focussed on the local provision of services, facilities and benefits to urban populations” (Harvey, D., 1989, p. 3)

Bogotá, extrapolando esta mirada, enfrentó durante los setenta un viraje similar, dado que, de manos del BID, en el diseño y ejecución del PIDUZOB, se llegó a considerar y planificar, como nunca antes, los distintos servicios y necesidades que la población y la ciudad requerían. Esto no duró mucho, y con el Acuerdo 7 nos encontramos frente a un cambio de mentalidad, como lo menciona José Salazar, esto marcó:

“...el paso de concebir la ciudad como el espacio indispensable para el desarrollo económico en condiciones modernas -la producción industrial-, que buscó organizar el espacio urbano como estructura funcional de soporte para las actividades de producción, intercambio y consumo; a una nueva visión que entendió la ciudad como el objeto a producir en términos capitalistas, es decir se fundamentó en la producción del espacio urbano a través de industria de la construcción”. (Salazar, J., 2016, p. 164).

Después de todo para Harvey, el espacio geográfico puede ser moldeado bajo las lógicas del capitalismo, en donde los distintos actores pueden participar bajo relaciones *“two way relation of reciprocity and domination (in which capitalists, like workers, find themselves dominated and constrained by their own creations)”* en donde el proceso de *“city making”* es *“both product and condition of ongoing social processes of transformation in the most recent phase of capitalist development”* (Harvey, D., 1989, p. 3).

Los distintos actores, tanto públicos como privados, en su intento por participar en la construcción del espacio urbano, se enfrentan en un medio en donde sus relaciones son bidireccionales, en donde cada uno se ve simultáneamente limitado y condicionado por el otro, dando incluso la posibilidad de *“public-private partnership”* (Harvey, D., 1989, p. 7).

Estas alianzas tienen tres principios, que fueron traducidos y estudiados por diversos autores como Beatríz Cuenya y Manuela Corral, y que aquí citamos en extenso:

“Primero. Se promueve una alianza entre “sector público-sector privado”, en la cual, el gobierno local es uno más de los múltiples agentes que intervienen en la escena urbana dominada por la influencia de coaliciones multiagentes y consorcios público-privados. La combinación de recursos privados con capacidades gubernamentales sirve para intentar atraer fuentes de financiamiento externo, nuevas inversiones directas, o nuevas fuentes de empleo.

Segundo. La actividad de esa alianza público-privada está orientada por una lógica empresarial. En tanto tal, es de ejecución y diseño especulativo, por lo que está sujeta a los peligros propios del desarrollo especulativo, a diferencia del desarrollo racionalmente planificado. El enfoque empresarial también refiere a una orientación “empresadora” en el sentido de crear e identificar oportunidades innovadoras de inversión que el sector público asimila del mundo empresarial.

Tercero. El empresarialismo se centra más en la economía política del lugar y no en la del territorio. La construcción del lugar es entendida como el impulso de proyectos específicos locales (estadios deportivos, centros comerciales y de convenciones, o un centro cultural) que son una faceta de la estrategia de regeneración urbana; en tanto que la construcción del territorio involucra proyectos económicos de mayor alcance (como vivienda y educación, por ejemplo). Si bien, la construcción del lugar puede tener efectos a escala metropolitana (mejora en la base impositiva, circulación local de ingresos y creación de empleos) usualmente no aborda los problemas más amplios que aquejan a la región o al territorio en su totalidad. (David Harvey en Corral y Cuenya, 2011).

Así como las cuatro estrategias que estas ciudades pueden llegar tomar en búsqueda del cumplimiento de sus objetivos:

“i La explotación de ventajas para la producción de mercancías y servicios, ya sea a través del aprovechamiento de recursos propios (por ejemplo, petróleo), la facilidad de acceso a determinados mercados o las inversiones públicas y privadas en infraestructuras físicas y sociales que fortalecen la base económica regional.

ii La mejora de la posición competitiva relativa a la división espacial del consumo, para atraer a los consumidores con dinero, mediante inversiones cada vez más

selectivas: innovación cultural, mejora física del entorno urbano, atracciones comerciales y para el ocio, el espectáculo y la exhibición, que constituyen ingredientes notables de la regeneración urbana.

iii La lucha para atraer funciones de control en las finanzas, comunicaciones y áreas de gobierno, a través de costosas infraestructuras en transporte, comunicaciones, espacios de oficinas altamente equipadas con tecnologías de punta y provistas de amplia gama de servicios de apoyo; todo ello para el logro de una “ciudad de la información”.

iv La competencia por la captación y redistribución de excedentes y flujos de ayudas de parte de las administraciones centrales que, en muchos casos, contribuyen al sostén de la economía urbana en sectores como la salud y la educación, por ejemplo” (David Harvey en Corral y Cuenya, 2011, pp. 27-28).

De esta manera, una ciudad con un enfoque de planeación empresarialista llegará a la misma conclusión que los asistentes de un coloquio realizado en Orleans, del que habla Harvey, *“that urban governments had to be much more innovative and entrepreneurial, willing to explore all kinds of avenues through which to alleviate their distressed condition and there by secure a better future for their populations”* (Harvey, D., 1989, p. 4).

Situación que le lleva a enfrentar nuevos retos:

“Should urban governments play some kind of supportive or even direct role in the creation of new enterprises and if so of what sort? Should they struggle to preserve or even take over threatened employment sources and if so which ones? Or should they simply confine themselves to the provision of those infrastructures, sites, tax baits, and cultural and social attractions that would shore up the old and lure in new forms of economic activity?” (Harvey, 1989, p. 4).

Estas cuestiones, y en particular como el Estado podía contribuir en el “crecimiento urbano” quizá no eran nuevas para ciudades europeas y americanas en los setenta (principalmente desde la Crisis del Petróleo de 1973), pero para una ciudad provinciana como Bogotá, enfrentarse casi en solitario a estos retos que traía la década de los ochenta, pudo llevar a una situación que Harvey identificó y que citábamos

anteriormente, la posibilidad de que estas alianzas público-privadas llevarán, más que a desarrollo económico, a interferir sobre la política del suelo, a reordenar la ciudad y a fomentar la especulación:

“The new urban entrepreneurialism typically rests, then, on a public-private partnership focussing on investment and economic development with the speculative construction of place rather than amelioration of conditions within a particular territory as its immediate (though by no means exclusive) political and economic goal”. (Harvey, D., 1989, p. 8)

En este sentido, el giro hacia el “*entrepreneurialism*”, que aquí denominamos empresarialismo¹ y que menciona Harvey, fue cosa de esperar, más si tenemos en cuenta que desde la introducción de las ideas de Lauchlin Currie, plasmadas en el Plan de Desarrollo de las “Cuatro Estrategias” en 1972, el sector constructor ocupó una posición privilegiada en el desarrollo económico del país, que lo situó en una posición óptima para la negociación con los distintos entes estatales que vieron favorablemente el diseño de estrategias de planeación orientadas al desarrollo que se preocuparán por fomentar la especulación inmobiliaria antes que desarrollar proyectos que solucionaran los agudos problemas de la ciudad, situación que se ha perpetuado con los años.

De esta manera, entender la planeación de los setenta como la introducción de un modelo empresarialista contribuyen a entender la necesidad que tenía el Estado, (personificado en la administración de planeación de la ciudad), por ahora participar ya no sólo en el ordenamiento de un territorio, sino en que dicha actividad se hiciera bajo el “enfoque” del crecimiento económico, de la generación de empleo y, posteriormente, de la atracción del capital, y, por ende, de la competitividad.

Esto nos lleva a considerar, teniendo en cuenta la tesis de John Ramírez, que si bien, la orientación de los administradores de la ciudad se iba haciendo cada vez más económica y desarrollista, esto no implicaba que ignorarán del todo los demás debates sobre la ciudad o lo urbano, dando lugar así, a una situación o periodo de transición hacia una

¹ El *entrepreneurialism* también se podría entender como emprendedurismo, o de las ciudades emprendedoras.

visión o enfoque mucho más estructurado en el capital, que no aparecerá sino hasta finales del siglo XX con la Ley 388 y el primer POT de la ciudad.

Por esta razón, la cuestión final, a la que quizá no logremos dar respuesta pero que es parte integral de esta investigación, es si un compendio de normas sobre el uso del suelo, pudo llegar representar la idea de ciudad a la cual aspiraban todos aquellos planificadores de los años ochenta en Bogotá; o, al menos, si nosotros como urbanistas, podemos identificar algo de ese universo cognitivo que dio origen a dichos códigos, algo de esas ideas sobre la ciudad, sobre las necesidades de Bogotá; ideas que nos ayuden a comprender mejor su enfoque de planeación.

2.2 Estado del arte

Con relación a la planeación bogotana de la segunda mitad del siglo XX, podemos encontrar un trabajo referencial, el libro *Construir la ciudad moderna: Superar el subdesarrollo. Enfoques de la planeación urbana en Bogotá (1950-2010)* del profesor José Salazar, el cual se ha convertido por méritos propios en la mejor síntesis crítica de las distintas etapas de planeación en la capital colombiana a partir del trabajo colaborativo con otros especialistas de la talla de Juan Carlos del Castillo y Rodrigo Cortés.

Sobre esta misma línea de investigación, podemos señalar el artículo del profesor Rodrigo Cortés *Del urbanismo a la planeación en Bogotá (1900-1990) Esquema inicial y materiales para pensar la trama de un relato*, el cual resume los diferentes modelos de urbanos adoptados para Bogotá, destacando como los mismos han llevado a un modelo sometido a la planeación económica del país.

Por último en esta sección, nos encontramos con la serie de libros *Génesis de la democracia local en Colombia y la planeación participativa*, de los profesores Carlos Pombo y Juan Manuel Camacho, de los cuales debemos destacar el volumen 2 *Aplicaciones iniciales al proceso institucional de planeación en Bogotá: Estudios, programas y normas*, donde se aborda, entre otros temas, la importancia del Decreto 159 de 1974 y su intención por implementar los resultados de los estudios de Fase II en la ciudad así como un extenso análisis comparativo con lo que sería el Acuerdo 7 de 1979.

Ahora bien, complementando la necesaria referencia a la planeación de finales del siglo XX, podemos reseñar las tesis de John Fredy Ramírez *Historia crítica de la planeación urbana en Colombia, una perspectiva interpretativa desde los Estudios Sociales de la Ciencia*, la cual describe cinco visiones de la planeación urbana en Colombia y que nos permitió comprender las distintas corrientes que pudieron incidir en el proceso de transformación urbana del Chicó.

Y, desde una perspectiva más especializada, nos encontramos con la tesis de Norma Ramírez *El reemplazo de la planeación urbana por la norma urbana en Bogotá durante la década del 70*, la cual estudia el proceso de transformación del Plan Urbano tradicional por la elaboración de los Códigos Normativos y como se relaciona con el fortalecimiento del sector constructor mediante políticas nacionales de desarrollo favorables como la creación del sistema de financiamiento del UPAC.

Por otro lado, podemos destacar tres investigaciones sobre el proceso de urbanización del Chicó. La primera es la tesis de Adolfo Suárez *La transformación de Bogotá, desde sus haciendas hasta sus barrios. La hacienda El Chicó, parte de la evolución*, la cual estudia la historia de la hacienda El Chicó hasta llegar a los primeros años de la urbanización, sin embargo, no se extiende más allá de este periodo ni considera otras urbanizaciones cercanas.

La segunda, es la tesis de Dalila Molina *Casas entre edificios en áreas residenciales: Transformación del uso del suelo en el sector de El Chicó*, que investiga la transformación física del Chicó reconstruyendo el paso de un sector de viviendas unifamiliares a torres de apartamentos, ella se centró considerablemente en el Acuerdo 7 y como la norma aumentaba el potencial constructivo del Chicó, dejando de lado otras normas.

La tercera y última, es la tesis de Edilma Mariño *Transformación de Bogotá a partir de la norma urbana: estudio de caso Chicó Lago*, ella analiza la relación entre las distintas normas urbanas para El Chicó, buscando determinar si el Decreto 185/51, el Acuerdo 7/79, el Acuerdo 6/90 y el POT, “constituyeron un reconocimiento e impulso a los procesos de transformación que ya se manifestaban (...) [y] que en términos económicos

representó ventajas muy importantes para el sector de la construcción” (Mariño, E., 2006, p. 15), esta búsqueda, hace que su trabajo se centre exclusivamente en lo que estas normas implicaron en términos de potencial constructivo, usos y cesiones, para El Chicó separándose de otras fuentes o normas implementadas.

De esta forma, estos trabajos en su conjunto, son una parte importante para nuestra investigación, sirviendo como un soporte verificable, que, al ser complementados entre sí, y junto con otras fuentes rastreadas por mí, han permitido lograr un análisis exhaustivo que pueda abarcar la historia del Chicó, desde 1954 hasta 2022, un trabajo que están por leer.

3. Capítulo 2. Creando un sector exclusivo. La urbanización del Chicó

3.1 Una breve reseña histórica de la hacienda El Chicó

Adolfo Suárez, en su tesis *La transformación de Bogotá, desde sus haciendas hasta sus barrios. La Hacienda El Chicó, parte de la evolución*; rastrea el origen de la Estancia El Chicó hacia 1620, así como las sucesivas ventas de los mismos. Su dueño llegaría a ser Pepe Sierra, un antioqueño que amasa una modesta fortuna a partir del cultivo de caña.

Sierra incursionó en la adquisición y la negociación de predios al llegar a Bogotá, adquiriendo a principios del siglo XX distintos terrenos al sur del municipio de Usaquén², ubicado al norte de Bogotá, los cuales unificaría en la Hacienda El Chicó hacia 1913, cuando adquirió el último de ellos el “Chicó Chiquito” (Suárez, A., 2009, p. 25).

De la misma forma, Suárez se basa en la obra *Quintas y Estancias de Santafé y Bogotá* de Juan Carrasquilla, para establecer los linderos de la Hacienda:

“Por el norte, está la calle cien; Por el occidente, el lindero es la autopista que conduce hacia el norte; por el sur, se encuentra la calle 88, que esta complementada por el paso del canal del Virrey o Río Negro, donde, actualmente se desarrolla el parque lineal que comienza en la carrera 7 y termina cuando se encuentra con la autopista, con el nombre de “El Virrey”; y por el oriente, sigue siendo la parte más alta de la montaña” (Suárez, A., 2009, p. 29).

² (Colón, L. & Mejía, G., 2019, p. 26) señalan que en 1935, con la modificación de los límites de los municipios cercanos a Bogotá, buena parte de los terrenos de la Hacienda pasaban a estar en el área de Bogotá y no en Usaquén.

El mismo autor afirma, que después de la muerte de Pepe Sierra en 1921, sus hijas Mercedes Sierra de Pérez y Clara Sierra de Reyes, heredaron las dos partes que constituían la hacienda, pudiendo oficializar su herencia hasta 1931 (Suárez, A., 2009, p. 40). No obstante, aún no se ponía sobre la mesa la posibilidad de urbanizar la hacienda.

En 1942, Mercedes Sierra, vendió una parte de la hacienda al Monseñor Fernando Acevedo por cerca de \$40.000 pesos, para que allí se construyera el Seminario Mayor de Bogotá. La empresa que diseñó y financió dicha obra, fue la firma Ospinas y Cía. Al morir en 1951, Mercedes Sierra dejó en su testamento la donación de los terrenos en donde hoy se ubica el Museo del Chicó y su correspondiente parque (Suárez, A., 2009, p. 41).

3.2 El perímetro urbano de Bogotá en la década de los cuarenta

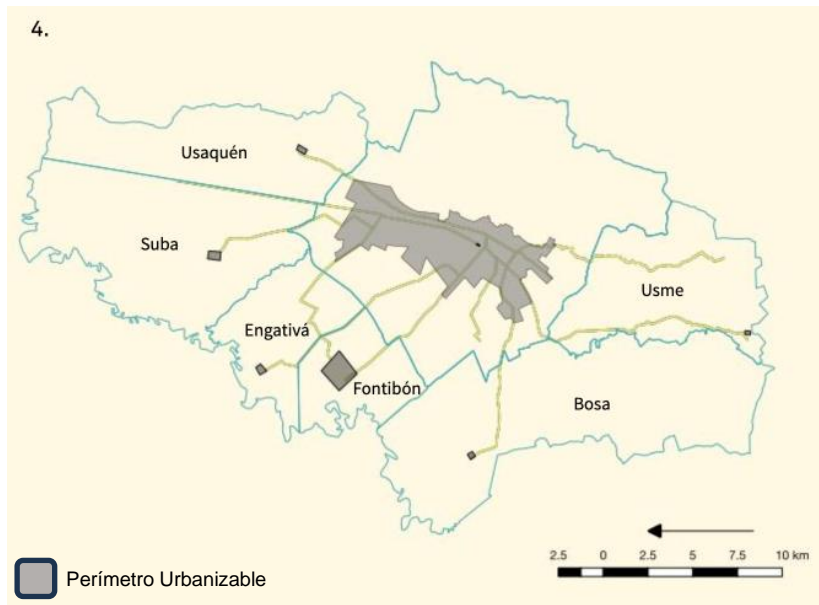
Mientras tanto, la primera mitad del siglo XX, en Bogotá, se caracterizó por la presencia de 3 clases de actores en la “planeación” urbana de la ciudad. Los urbanizadores, ilegales o no, se preocuparon por lotear y vender terrenos a lo largo y ancho de la ciudad, sin apenas orden ni control. Los círculos de arquitectos y de alta sociedad, se reunían y discutían sobre las formas en que la ciudad debía alcanzar la modernidad, como asegurar la higiene de la ciudad y su población, y cuales debían ser las intervenciones para embellecer la ciudad. La administración pública, tuvo importantes dificultades para encauzar el ordenamiento de la ciudad, con la llegada de Karl Brunner en la década de los treinta como director del Departamento de Urbanismo, vimos una importante preocupación por proyectar barrios obreros que tuvieran las calidades adecuadas para una ciudad moderna³.

El Acuerdo 15 de 1940, fijó el perímetro urbanizable para la capital colombiana, actualizando la última modificación hecha en 1917 y, de esta manera, la administración de la ciudad definía claramente el límite sobre el cual sus ciudadanos podían construir sus viviendas, prohibiendo cualquier clase de urbanización o apertura de calles fuera de

³ Basado en la ponencia de (Alba, J., 2022).

él. Hacia el norte, la ciudad se quedaba en la Calle 81, aunque en el mismo acuerdo se establecía la posibilidad de revisar el Perímetro Urbanizable cada 5 años.

Ilustración 1 Perímetro Urbanizable para Bogotá, según el Acuerdo 15 de 1940 (4)

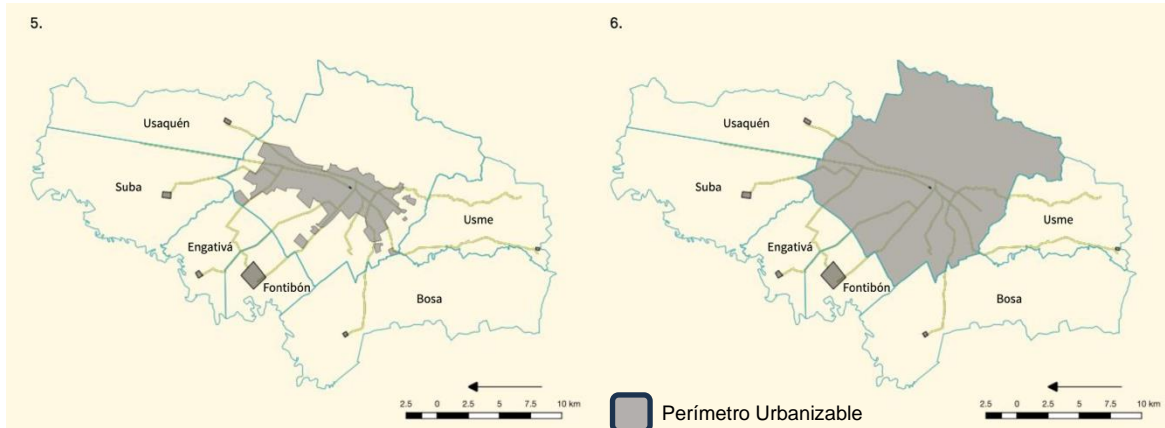


Fuente: Colón, L. & Mejía, G., 2019, p.24.

Las siguientes modificaciones al perímetro urbanizable, tendrían lugar con los Acuerdos 57 de 1945 y 11 de 1949. Estos implicaron un consecuente crecimiento al occidente de la ciudad, priorizando el desarrollo y consolidación de barrios obreros aislados, mientras que el desarrollo al sur y norte de la ciudad fue más bien conservador. Colón y Mejía, señalan que existieron varios intereses contrapuestos en la elaboración de estos dos Acuerdos.

Ilustración 2

Perímetro Urbanizable para Bogotá, según los Acuerdos 57 de 1945 (5) y 11 de 1949 (6)



Fuente: Colón, L. & Mejía, G., 2019, p.25.

Según ellos, existieron presiones de parte de los habitantes de los barrios obreros que exigían ser incluidos dentro del perímetro urbanizable y haciéndose beneficiarios de la provisión de los servicios de alcantarillado y acueducto (exigencia que fue respondida positivamente con el Acuerdo 57 de 1945); también, algunos funcionarios, consideraban que mantener controlado el crecimiento del perímetro urbano, facilitaría la provisión eficiente de los servicios públicos; mientras que empresarios y privados, consideraban que era necesario ampliar el perímetro urbano para abaratar la compra y desarrollo de inmuebles generando una condición más amigable con el mercado (Colón, L. & Mejía, G., 2019, pp. 27-28).

Finalmente, el Acuerdo 11 de 1949, extendió el perímetro urbanizable de la ciudad a los límites con los otros municipios vecinos de la Sabana, tal como lo querían las fuerzas del mercado inmobiliario, no obstante desde el Concejo, optaron por no otorgar licencias de construcción⁴ en los sectores que antes no pertenecían al área urbanizable hasta que la recientemente fundada Oficina del Plano Regulador (1848), no creará las nuevas normas para estos sectores y, que la misma Oficina, no presentará los proyectos que se debían desarrollar en esos terrenos (Acuerdo 11 de 1949, Art. 2).

⁴ El único proyecto que se permite en este Acuerdo, es el desarrollo del Barrio Granjas de Techo (Acuerdo 11 de 1949, Art. 5).

Sin embargo, el rasgo más interesante del Acuerdo 11, es que el Municipio se guarda para sí mismo la facultad de adquirir predios que antes no pertenecían al perímetro urbanizable para construir “por su cuenta” o “para contratar con firmas particulares”, barrios para empleados u obreros (Acuerdo 11 de 1949, Art. 3). Adicionalmente, se plantea conservar un ejido para la posterior construcción de una Biblioteca Popular (Acuerdo 11 de 1949, Art. 4).

De esta manera, las normas de lo que es o no urbanizable en los cuarenta, impidieron que el sector del Chicó, así como muchos otros, fuera construido y urbanizado, priorizando la consolidación del perímetro ya existente. No obstante, esta situación podría cambiar cuando se implementará el Plano Regulador, cosa que efectivamente sucedió, pero un poco antes, en 1951, cuando se adoptó el Plan Piloto de Le Corbusier, un bosquejo previo a lo que pudo ser las ideas de Sert y Wiener para la capital colombiana.

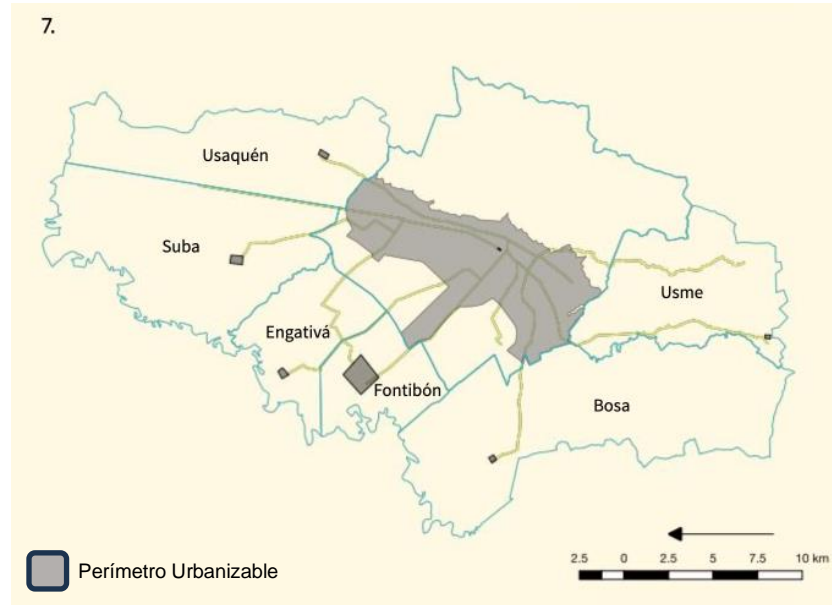
3.3 El Chicó y el Plan Piloto de Le Corbusier

Con el Decreto 185 de 1951, el municipio de Bogotá comienza a darle forma a su interés por modernizar la ciudad, en este caso de la mano de Le Corbusier. Este proyecto de reconstrucción de la ciudad, comenzó a finales de los cuarenta y, en general, innovó en la forma de entender la ciudad, no sólo con una idea básica de la comprensión de la relación regional de Bogotá con respecto de la Sábana que le rodea, sino que trajo algunas ideas del Movimiento Moderno de Arquitectura, de su forma particular de ocupar el espacio, buscando una mayor ocupación del centro cívico de la ciudad y consolidando áreas exteriores para la producción y la vivienda, la relación con los espacios verdes y el desplazamiento de vehículos y peatones.

Para este decreto, nos encontramos que el alcalde fue el encargado de dictar las normas de urbanismo y servicios públicos necesarios para la correcta ejecución del mismo. Por su parte, el gobernador de Cundinamarca debía aprobar los decretos relacionados a temas de urbanismo. Y, por último, la Oficina del Plan Regulador, la principal encargada de aprobar los proyectos de urbanización, en particular, que fueran acordes a la propuesta del futuro Plan Regulador.

Ahora bien, sobre lo que nos atañe, el Plan Piloto definió un nuevo perímetro urbanizable, y así, reemplazando lo hecho en el Acuerdo 11 de 1949, que, en el caso del límite norte, se encontró con el Municipio de Usaquén, pareciéndose un poco más a lo visto con el Acuerdo 57 de 1945.

Ilustración 3 Perímetro Urbanizable para Bogotá, según el Decreto 185 de 1951 (7)



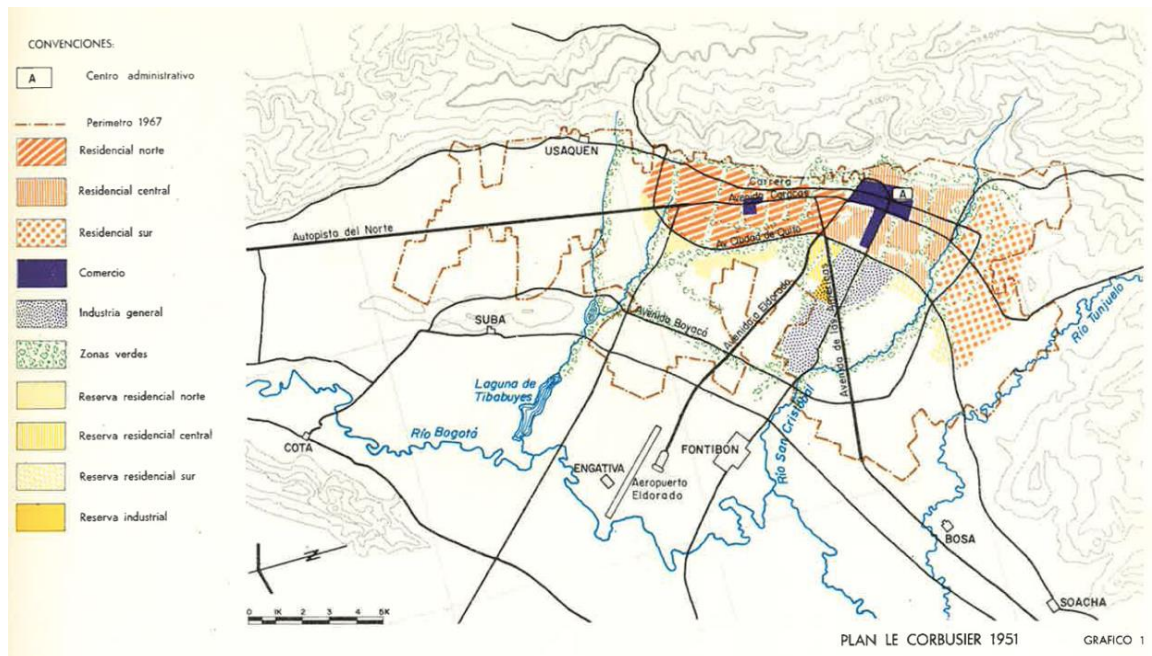
Fuente: Colón, L. & Mejía, G., 2019, p.25.

El Plan Piloto, delimita igualmente una serie de zonas diferenciadas que incluyen “Zona de industria pesada, zona de industria ligera, zona de mercado y su comercio de influencia, zona de comercio pesado, zona de negocios, y administración, zona de habitación, zonas verdes y zonas de reserva para industria y para habitación” (Decreto 185 de 1951, Art. 3). Por su parte, el norte de la ciudad, fue destinado como una de las tres zonas para la habitación⁵ (Decreto 185 de 1951, Art. 21).

⁵ A partir del Acuerdo 1 de 1961, se añade una nueva sectorialización de la ciudad a partir de 8 circuitos urbanos y sus respectivos sectores, El Chicó pertenece al sector H-2.

Ilustración 4

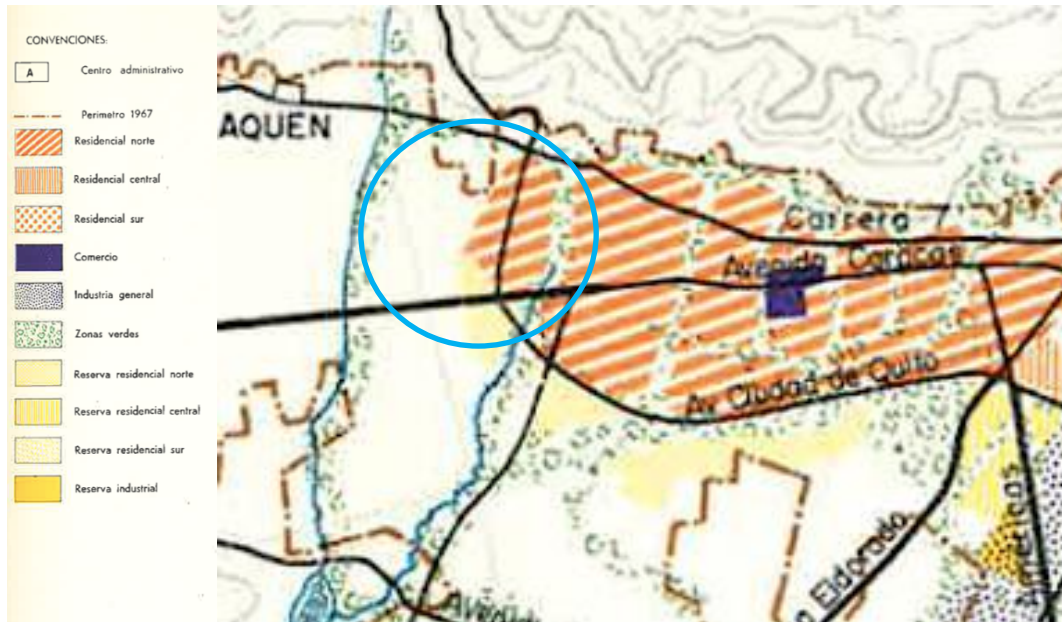
Zonificación del Plan Piloto



Fuente: CID, 1969, p.213.

Sobre las alturas permitidas, nos encontramos con bajas densidades. El Decreto 185 señala que se seguirán rigiendo las normas del Acuerdo 21 de 1944, o lo que es lo mismo, continuar el desarrollo de viviendas para clase alta hacia el norte y procurar los desarrollos de vivienda obrera hacia el occidente y sur de la ciudad “en el sector. R -1, las construcciones no tendrán más de tres pisos ni menos de dos, pero si son aisladas podrán admitirse hasta de un piso o de más de tres, siempre que en este último caso se aumente el jardín delantero en un (1) metro por cada piso adicional” (Acuerdo 21 de 1944, Art. 57). En el Decreto 185, también se establece una nomenclatura para el tipo de vías desde la V-1 de enlace regional, hasta la V-5 para la repartición a la habitación (Decreto 185 de 1951, Art. 42)⁶.

⁶ Con el Acuerdo 38 de 1961, se hace una modificación al Plan Vial Piloto y se especifican las vías principales para la ciudad. Afectan al Chicó la Carretera Central del Norte de Categoría y la Calle 100 que son de categoría V-2; la Carrera 7, 11, 15 y la Calle 92 son de categoría V-3.

Ilustración 5**Futura urbanización del Chicó en Zonificación del Plan Piloto (Fragmento)**

Fuente: CID, 1969, p. 213

De igual manera, el Decreto reglamenta, el fondo de los antejardines, aislamientos, áreas de patios interiores, zonas verdes (que incluyen los cauces de los ríos, los cerros, los parques y escenarios deportivos y culturales). Así mismo no reglamenta y cede esa tarea a la Oficina del Plano Regulador, al frente mínimo de lotes, zonas de parqueadero común y el ancho de los cauces de los ríos. No sobra decir, que veremos más adelante como en cada una de las urbanizaciones del Chicó se toman distintas medidas alrededor de estas y otras normas. De esta forma, el Plan Piloto ya pone en marcha la posibilidad de la urbanización de amplios sectores de la ciudad, El Chicó no tardaría en comenzar este proceso.

3.4 La urbanización del Chicó

Con la anexión de Usaquén a Bogotá, con el Decreto Legislativo 3640 de 1954, la hacienda El Chicó entra en su totalidad a ser parte del perímetro urbanizable del Distrito Especial. Basados en los principios del Plan Piloto y la búsqueda por parte de los sectores más acaudalados de la ciudad, por encontrar un lugar con mejores condiciones para vivir, la firma Ospinas y Cía., se planteó el loteo y urbanización de la Hacienda, hasta ese momento, el sector más grande en ser urbanizado en la ciudad.

Ilustración 6

Publicidad venta del Chicó Norte en los cincuenta



Fuente: Molina, L. (et al.), 2008, p. 88

Entre 1951 y 1955, los Ospina y los Sierra, formaron una sociedad para la urbanización de los terrenos de la Hacienda. Esta relación, dio como resultado, el comienzo de la urbanización del Chicó en varias etapas⁷, las cuales comenzarían en 1955 y no pararían hasta el comienzo de los setenta. Sobre el origen de la relación entre los Sierra y los Ospina, Suárez afirma, que es gracias a la construcción del Seminario Mayor que se “evidenció una relación entre los propietarios de los terrenos de la hacienda [los herederos de la familia Sierra] y los representantes de la firma urbanizadora [los Ospina]” (Suárez, A., 2009, p. 81).

De hecho, para Suárez, urbanizar El Chicó fue vital tanto para los Ospina como para la ciudad, ya que este proyecto se convertiría en “el pivote entre la Bogotá de principios de siglo y la nueva de los años cuarenta hacia delante” (Suárez, A., 2009, p.82), ya que, en

⁷ Técnicamente hablando, el Rincón del Chicó, El Refugio o el sector de La Cabrera podrían considerarse como una quinta, sexta o séptima etapa, sin embargo a lo largo del trabajo preferimos centrarnos en aquellas zonas que tienen la información más completa y que nos permitan comparar mejor su transformación con respecto de las demás.

base a él, se urbanizarían decenas de proyectos al norte de la ciudad y representó importantes ganancias y prestigio para la firma constructora.

Esto, marcaría un “hito importante para la ciudad”, una introducción cada vez más fuerte de la aún incipiente industria constructora en la planeación de trozos cada vez más grandes de la capital colombiana; después de todo, para Dalila Molina, en su tesis *Casas entre edificios en áreas residenciales: Transformación del uso del suelo en el sector del Chicó - Bogotá*, esta es la intervención de la compañía Ospina y Cía. como un “agente urbanizador de la ciudad” que tuvo la capacidad de “pensar y plasmar la ciudad desde la idea de una empresa como agente de construcción” (Molina, D., 2020, p. 60).

Esta perspectiva es válida, aunque no debería negar las bases que sentó el Plan Piloto de Le Corbusier. Ya que, con él, se establecen las condiciones, respecto al uso y el tipo de urbanización que se esperaba desarrollar, lo cual, sumado a las disposiciones del Acuerdo 21 de 1944, delinearon el tipo de desarrollo de la ciudad sobre los que se diseñaron los decretos reglamentarios del Chicó, así como de los demás proyectos que fueron apareciendo conforme se desarrollaban las etapas de la urbanización.

Ahora bien, sobre el modelo de negocio que desarrollaron los Ospina. Tanto Suárez como Molina comentan, que se fundamentaba en la asociación con “empresarios, propietarios de terrenos y socios de cada proyecto aportando inmuebles para urbanizar o lotear” (Molina, D., 2020, p. 62), de esta manera, no arriesgaban capital propio, sino que ayudaban a encontrar financiación para la urbanización de los terrenos, colocando como garantía del pago los terrenos de los propietarios (Suárez, A., 2009, p. 75).

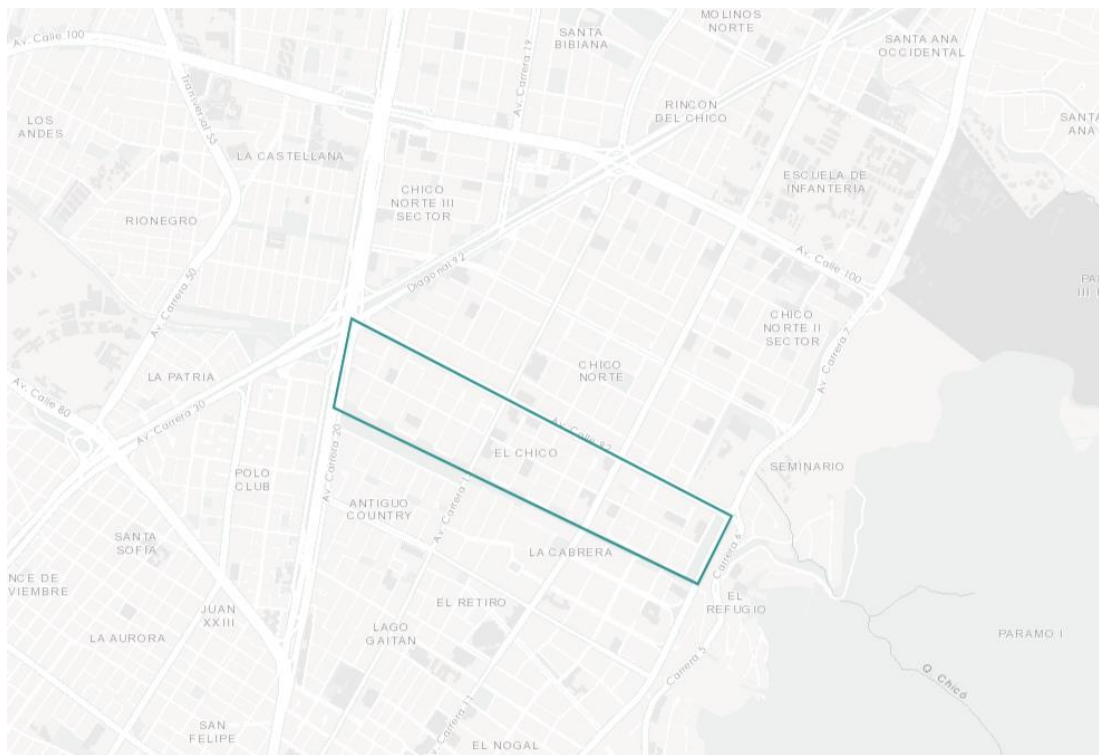
En este sentido, el servicio que los Ospina ofrecían a los interesados, tenía que ver con el “capital humano” y los conocimientos técnicos y normativos que poseían, y que eran necesarios para urbanizar los lotes vendibles (Suárez, 2009, p. 76). Mientras que las obras de arquitectura eran encargadas por los propietarios a otros constructores, lo cual explica la gran variedad de productos terminados, esta condición de desarrollo prácticamente individual, será una constante que repercutirá directamente en el resultado dispar y heterogéneo del Chicó actual.

Por todo esto, concluimos que el papel de los Ospina podría casi reducirse al de un simple intermediario, un grupo empresarial con la capacidad de adquirir y financiar la urbanización de la Hacienda y con una buena visión de negocio, exprimiendo al máximo el área vendible, pero no es suficiente para que la consideremos necesariamente como la empresa que *pensó la ciudad*.

3.4.1 El Chicó

Esta fue la primera etapa en ser urbanizada, por lo que será la base para el resto de urbanizaciones. Está ubicada entre las calles 88 y 92, y entre la Carrera 7 y la Autopista Norte. En términos morfológicos, destaca un trazado urbano regular, con la especificación de una manzana comercial, El Chicó comenzó a urbanizarse en 1955.

Ilustración 7 El Chicó



Fuente: IDECA

El Decreto 39 de 1954, reglamentó las edificaciones de la Urbanización del Chicó. Cómo será costumbre en esta y las posteriores urbanizaciones, se regirá por lo dispuesto en el

Decreto 185 de 1951, algunas obligaciones sobre alturas en áreas residenciales del Acuerdo 21 de 1944 y por las consideraciones de la Oficina del Plan Regulador.

En el primero de sus artículos, se señala su “carácter estrictamente residencial”⁸, como un suburbio, aunque se permiten establecimientos destinados al culto, clínicas, teatros, centros educativos, pero siempre en manzana completa. Con respecto a los locales de actividades comerciales, estos se limitaron exclusivamente al eje de la calle 90, entre las carreras 11 y 15 (Decreto 39 de 1954, Art. 1).

Con respecto a los antejardines, se definieron con un mínimo de 5 metros, aunque en lotes esquineros, se permitió que, en el lado más largo, el antejardín se redujera hasta los 3.5 metros. Otro rasgo interesante, es que las viviendas deberían estar aisladas entre sí, con una distancia mínima de 3.5 metros, dando aún más la apariencia a un suburbio.

En los ejes de la calle 90 y las carreras 11 y 15, se permitieron las edificaciones contiguas sin aislamientos, siempre y cuando, no fueran de distintas alturas, en cuyo caso tendrían que respetar los aislamientos antes mencionados (Decreto 39 de 1954, Art. 3).

Ahora bien, cuando las edificaciones fueran de un solo piso, no estarían obligados a conservar el aislamiento, aunque los muros laterales deberían tener un carácter arquitectónico de fachadas. Este rasgo se compartiría con los conjuntos de vivienda, en donde el aislamiento se le exigiría al bloque total de la edificación. Este Decreto no reglamentará áreas mínimas de los lotes, dándole la libertad a los Ospina a lotear a su antojo.

Sobre las áreas libres, se menciona que al menos el 40% del área del lote debe quedar libre y, en edificaciones de más de tres pisos, el área libre debe ser un 5% adicional por cada piso (Decreto 39 de 1954, Art. 7). Sobre las alturas, se explica que la altura máxima será de dos pisos, lógico, si tenemos en cuenta que la mayoría de las soluciones de

⁸ Con estrictamente residencial, el decreto se refiere a que es un sector para viviendas unifamiliares, como lo dejan claro en el Decreto 849 de 1959, bajo este mismo decreto, se extiende la urbanización hasta la calle 93, hacia el norte.

vivienda permitidas son unifamiliares, aunque sobre los ejes de la calle 90 y las carreras 11 y 15, se permitirá un máximo de cuatro pisos. (Decreto 39 de 1954, Art. 6).

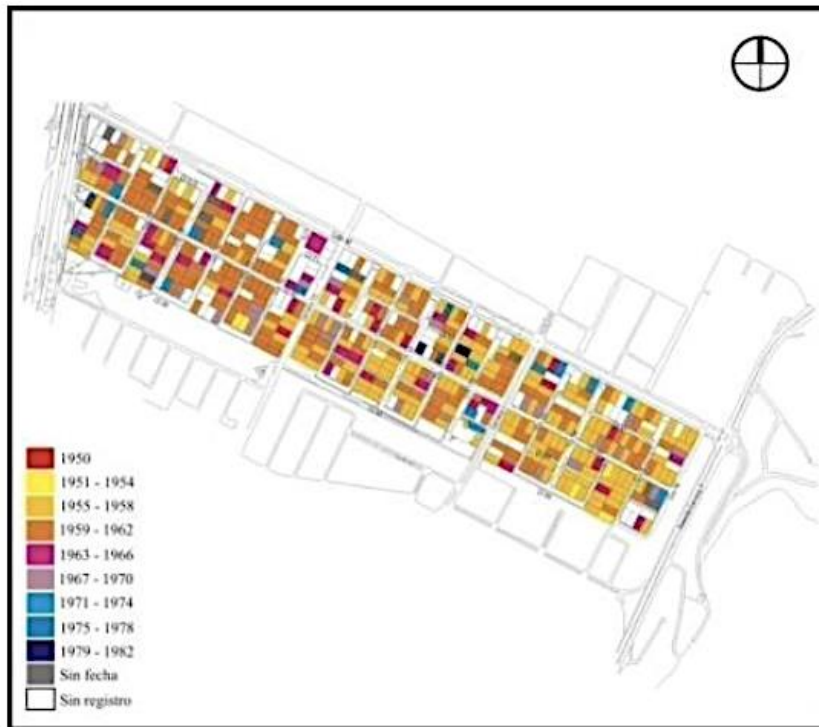
Ilustración 8

El Chicó: Compra inicial de lotes



Fuente: Suárez, A., 2009, p. 88

Con relación al mercado inmobiliario, según la investigación de Suárez, los primeros predios de la Urbanización de El Chicó fueron vendidos entre 1950 y 1954, aunque el grueso de la venta se encuentra condensado entre 1955 y 1958, consistentemente rápido y que demuestra el interés por residir en el sector (Suárez, A., 2009, p. 88).

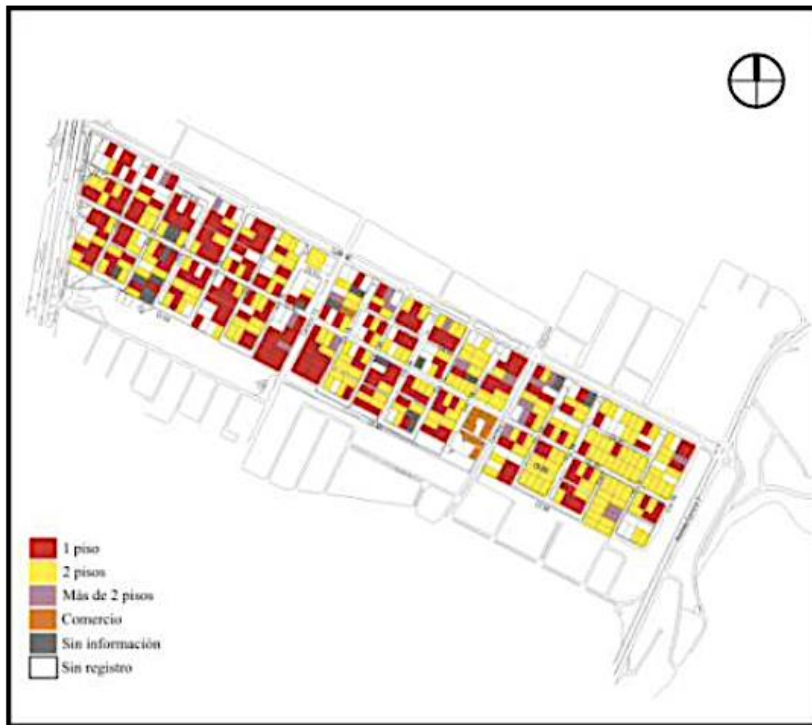
Ilustración 9**El Chicó: Primeras construcciones**

Fuente: Suárez, A., 2009, p. 91

De igual forma, la construcción de El Chicó se concentró en la década del cincuenta, siendo predominante las construcciones de uno o dos pisos, como lo indica su decreto reglamentario y con una única manzana comercial sobre la Carrera 11 (Suárez, A. 2009, p. 91). De esta manera se construyó la primera etapa de la Hacienda, y sobre la cual, se basarán el resto de proyectos que veremos a continuación.

Ilustración 10

El Chicó: Alturas iniciales



Fuente: Suárez, A., 2009, p. 92

3.4.2 C.C. del Chicó

Ahora bien, como lo mencionamos antes, las actividades comerciales en la urbanización del Chicó se limitaron a una manzana comercial y al eje de las carreras 11 y 15, y la calle 90. Esa manzana, fue el Centro Comercial del Chicó, el cual fue reglamentado con el Decreto 845 de 1959.

Este Centro Comercial se debía ubicar entre las calles 90 y 89, y las carreras 11 y 11A. Sus usos principales se relacionaban a las actividades de primera necesidad y abastecimiento tales como la venta de víveres y alimentos en general; venta de periódicos, revistas y misceláneos; droguerías; sucursales bancarias; estaciones de policía; iglesias y casas curales; oficinas y consultorios profesionales (Decreto 845 de 1959, Art. 3).

Se permitió igualmente una vivienda para el vigilante, de máximo 70 m², así como bibliotecas, establecimientos para actividades culturales y de educación en general,

centros de salud, hospitales y clínicas (así como ancianatos, orfanatos y casas de reposo), autoservicios, edificios de administración pública y subestaciones de servicios públicos (Decreto 845 de 1959, Art. 3).

Con respecto a los tamaños de los lotes, veremos que son muy similares al resto de edificaciones del sector, estos debían tener un mínimo de 350 m², poseer un frente de 15 m² y no podían ser subdivididos. Sobre las alturas, los edificios debían ser de 2 pisos como máximo, las alturas de cada piso variarían entre los linderos del centro comercial, de entre 3.34 metros hasta los 5.9 metros. En cuanto a los índices de ocupación, este no puede ser superior al 0.65 y un máximo índice de construcción de 1.3 (Decreto 845 de 1959, Art. 5). Los aislamientos se definieron a 3 metros y los parqueaderos debían ser fijados por la urbanización.

3.4.3 El Chicó Norte

La segunda etapa en desarrollarse fue la del Chicó Norte. Se encuentra entre las calles 92 y 94, y entre la Carrera 7 y la Autopista Norte, destacan sus paseos al interior de algunas manzanas y el posterior desarrollo del Centro Comercial Centro 93, en 1979. Comenzó a urbanizarse en 1956, antes de la aprobación de su decreto reglamentario.

Ilustración 11 Chicó Norte



Fuente: IDECA

Ahora bien, cuando hablamos del modelo de urbanización que se llevó a cabo inicialmente en el sector del Chicó Norte, nos tenemos que remontar al Decreto 663 de 1959, el cual fue muy similar al del Chicó. Al analizar los usos permitidos, veremos cómo se comienzan a incluir otros usos más allá del estrictamente residencial, aunque siendo complementarios al uso predominante.

En el decreto se establece que en el sector se permiten por usos principales las viviendas unifamiliares (pareadas, aisladas o en edificación continúa), colegios infantiles sin internado, parques públicos y subestaciones de servicio (energía eléctrica, acueducto, teléfono, policía y Bomberos) (Decreto 663 de 1959, Art. 3), relacionándose únicamente a la vida residencial.

A las viviendas se les permitió incluir anexos en forma de oficinas o estudios profesionales; así como huertas o invernaderos que no afecten a sus vecinos, una completa novedad, pero que no dejan de ser para uso personal. Por otro lado, a

diferencia del Chicó, aquí se menciona que será la Oficina de Planificación Distrital la que fijará las normas de los estacionamientos, no la urbanización.

Por su parte, los usos permitidos con licencia incluyen: establecimientos educativos de enseñanza secundaria o universitaria, clubes privados con espacios abiertos, centros comunales con actividades económicas de consumo diario, edificios religiosos y bibliotecas públicas (Decreto 663 de 1959, Art. 3). En este sentido, como sucedía en El Chicó, aparte del uso residencial solo se incluyeron actividades complementarias relacionadas con el día a día de los habitantes, aunque sí es cierto, que estos usos son más variados que los permitidos hasta el momento en la urbanización del Chicó.

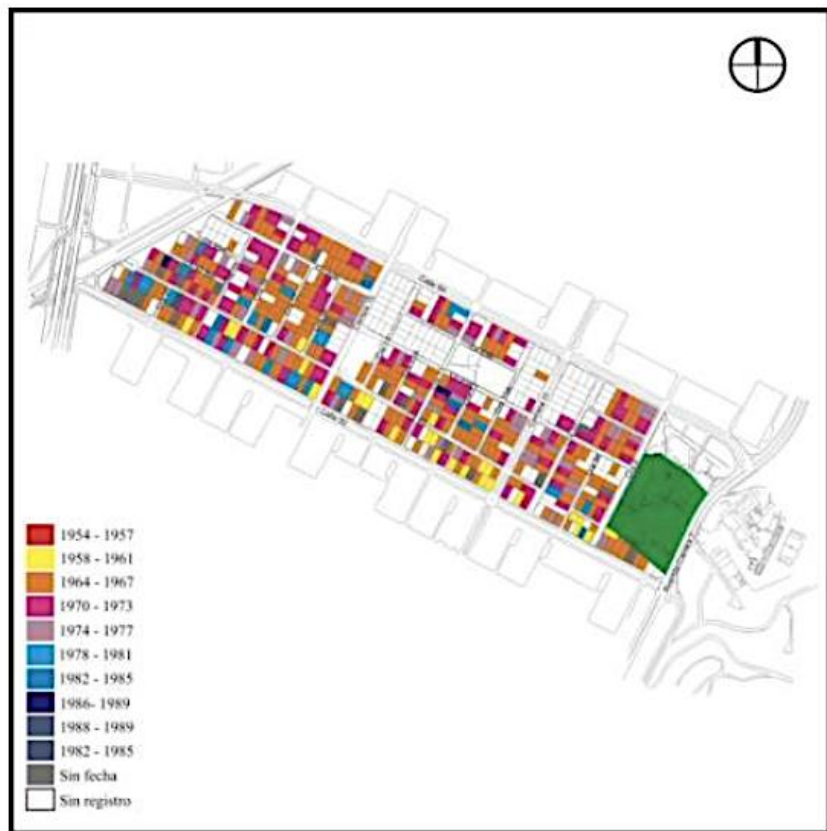
En este decreto sí nos encontramos con el área de los lotes, a diferencia del Chicó donde estos no estaban previamente determinados. Dichos lotes debían ser como mínimo de 640 m² y con un frente de 18 metros. Adicionalmente, el parágrafo del artículo 4, establece que no se permitirán subdivisiones y que aquellos lotes de áreas más pequeñas que ya estuvieran en el Plano aprobado, serían permitidos, esto se repetirá en todas las demás reglamentaciones de las posteriores urbanizaciones. De igual manera, se establece que la altura máxima para el sector es de 2 pisos, lo cual es acorde al fomento de viviendas unifamiliares (Decreto 663 de 1959, Art. 4).

El mismo documento reglamenta las características de los colegios infantiles y secundarios, cosa que en la urbanización del Chicó no se hacía. Además, obliga a que todo predio vendido debe estar debidamente urbanizado y tener los servicios públicos exigidos por el Decreto 185 de 1951, este artículo se repetirá en cada uno de los decretos reglamentarios posteriores.

Ilustración 12**El Chicó Norte: Compra inicial de lotes**

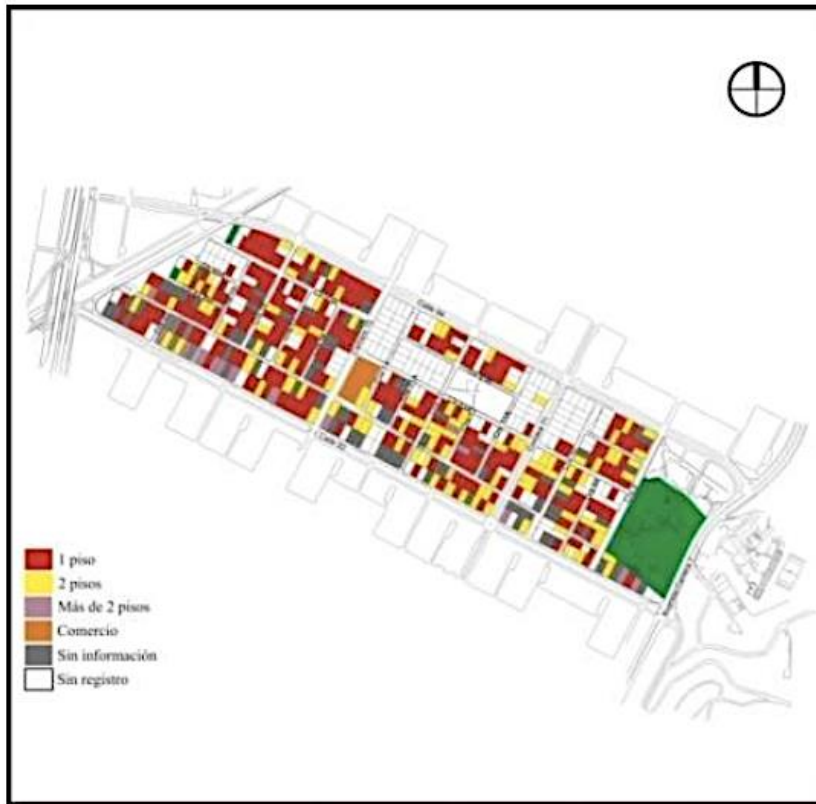
Fuente: Suárez, A., 2009, p. 95

Con relación al mercado inmobiliario, según Suárez, la venta se concentró entre los años 1957 y 1960, prácticamente igual de rápido que en la urbanización de El Chicó, aunque es importante destacar que las manzanas que conurban con El Chicó, fueron mayoritariamente adquiridas entre 1953 y 1956 (Suárez, A., 2009, p. 95), es decir, que estos lotes se fueron adquiriendo a la par que El Chicó se construía, lo que nos hace pensar que ya era claro para los compradores, el futuro desarrollo del resto de la hacienda.

Ilustración 13**El Chicó Norte: Primeras construcciones**

Fuente: Suárez, A., 2009, p. 97

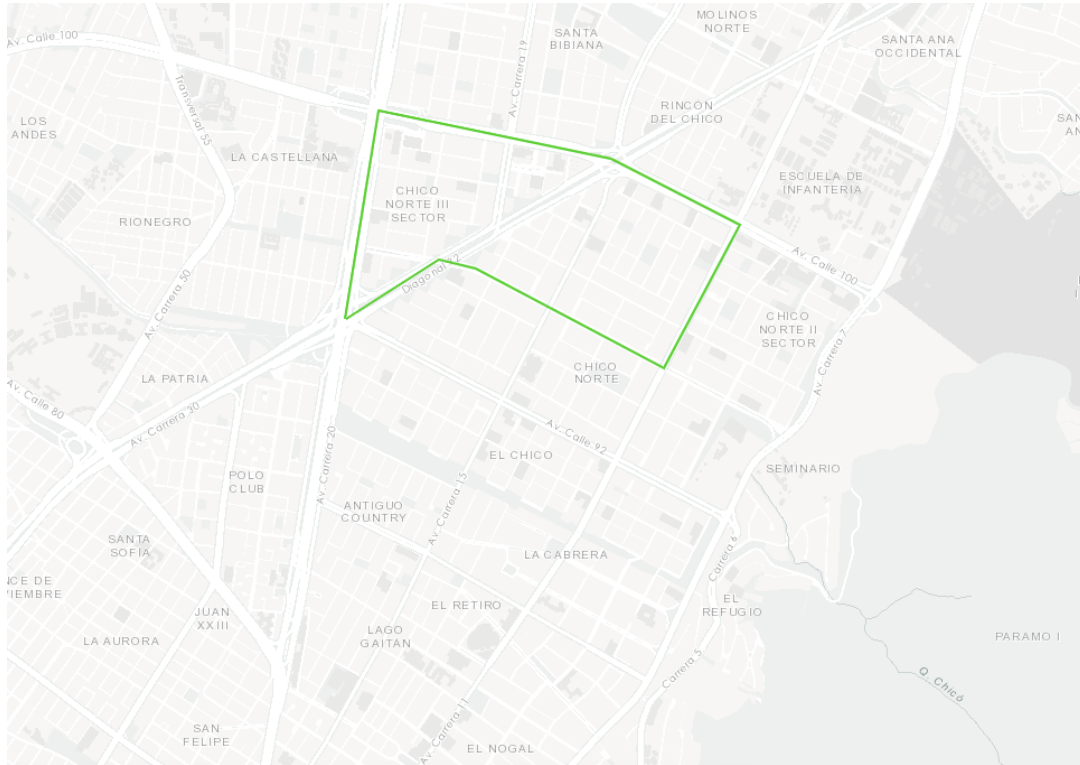
En términos de su construcción, el Chicó Norte fue construido principalmente en la década del sesenta (Suárez, A., 2009, p. 96) y de manera inicial, predominaron las viviendas de un solo piso (Suárez, A., 2009, p. 97). De esta forma, el Chicó Norte dio lugar a una extensión de la urbanización que le precedió, sus rasgos generales fueron muy similares al Chicó, con una mayor presencia de viviendas de 1 piso, pero con la adición de nuevos usos permitidos y la inclusión de anexos para actividades laborales personales, elementos que nos pueden ir indicando la cada vez mayor diversificación de actividades que se permitirían en las urbanizaciones, así como el posible origen del uso de oficinas y consultorios profesionales en el sector.

Ilustración 14**El Chicó Norte: Alturas iniciales**

Fuente: Suárez, A., 2009, p. 99

3.4.4 El Chicó Norte II Sector

Al noroccidente del Chicó Norte, se urbanizaron las cuatro etapas del Chicó Norte II Sector. Estas se ubican entre las calles 94 y 100, y entre la Carrera 11 y la Autopista Norte. Al igual que en los anteriores desarrollos, se propone una trama urbana regular, con una manzana comercial. Comenzó a urbanizarse en 1962.

Ilustración 15**Chicó Norte II Sector**

Fuente: IDECA

Su reglamentación, ocurrió en junio de 1961, durante la alcaldía de Juan Pablo Llinás, concretamente con el Decreto 384 de 1961. En términos de uso principal, se vuelve a definir como un sector exclusivamente de viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas y en edificación continúa), así como se retoma la posibilidad de tener los anexos en las viviendas (Decreto 384 de 1961, Art. 3).

Sobre los usos especiales con licencia, nos encontramos con una mayor variedad de ellos, entre los que tenemos establecimientos educativos en general, clubes deportivos, bibliotecas y centros cívico-culturales sin fines comerciales, edificios religiosos, parques, subestaciones de servicios públicos y el centro comunal y comercial que ya se había destinado. Por último, la Oficina de Planificación Distrital sería la que debía fijar la normativa de estacionamientos (Decreto 384 de 1961, Art. 3).

Con respecto al área de los lotes, nos encontramos con un crecimiento moderado, alcanzando los 700 m² como mínimo y con un frente de 20 metros como mínimo. Y como

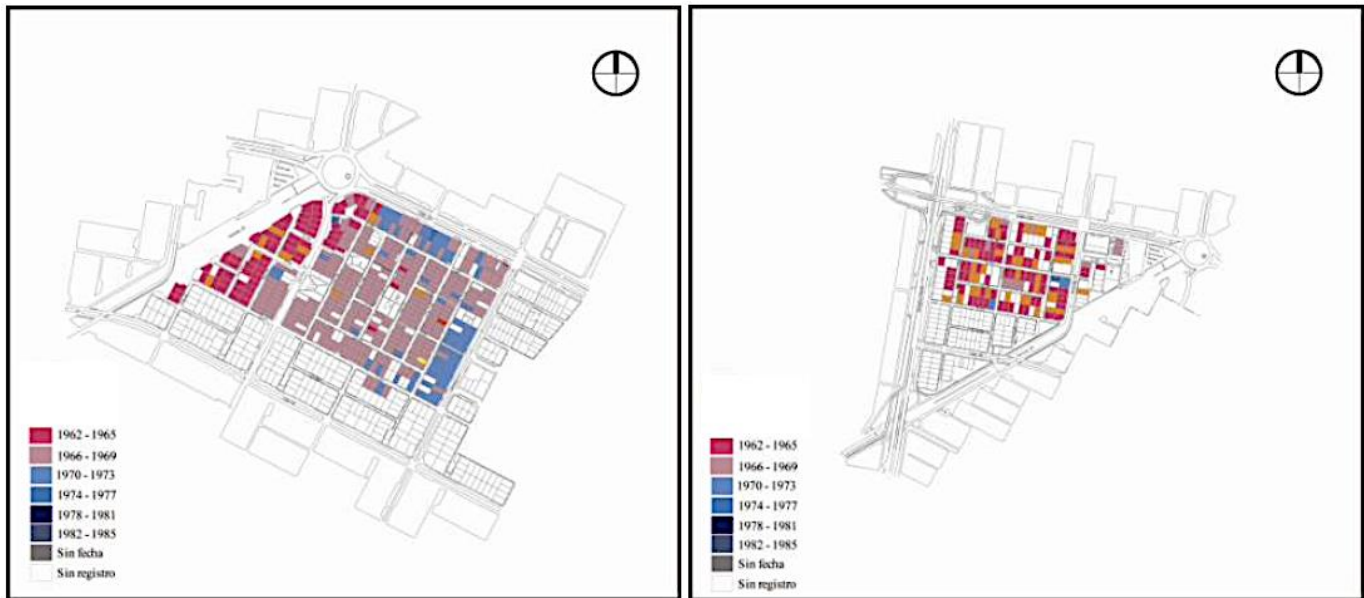
ya es costumbre, no se permite la subdivisión de los lotes (Decreto 384 de 1961, Art. 4). Sobre las alturas, se fijan en un máximo de 2 pisos, sin embargo, una aclaración interesante, es que en caso de que en una manzana el 60% de las edificaciones se construyan con un único piso, todas las demás tendrán que tener esa misma altura. Es más, no se permiten azoteas sobre el segundo piso, ni sobre los aislamientos (Decreto 384 de 1961, Art. 5), lo cual nos sugiere una cierta intención por controlar el desarrollo del sector y mantener las soluciones de viviendas unifamiliares.

Con relación a la ocupación, el área cubierta de cada lote se limita al 45% y su área construida no podrá ser mayor al 100% del área del lote, incluidos anexos. Los antejardines vuelven a ser de 5 metros, a excepción, del caso de los esquineros y de los lotes frente a una zona verde o un camino peatonal, en los cuales podrán ser un frente de mínimo 3.5 metros. Los aislamientos laterales aumentan considerablemente, en el caso de las casas de 2 pisos, este se limita a 3 metros de manera lateral, pero en caso de existir ventanas laterales, este aumenta hasta los 5 metros, mientras que el aislamiento posterior, se queda en un mínimo de 6 metros (Decreto 384 de 1961, Art. 5).

Algunas normas especiales que vale la pena mencionar, son que este decreto obliga a que cada lote cuente, como mínimo, con un espacio para estacionamiento, el cual deberá ser cubierto, así, como se normatiza la ubicación de colegios infantiles y de secundaria.

Ilustración 16

El Chicó Norte II Sector: Compra inicial de lotes

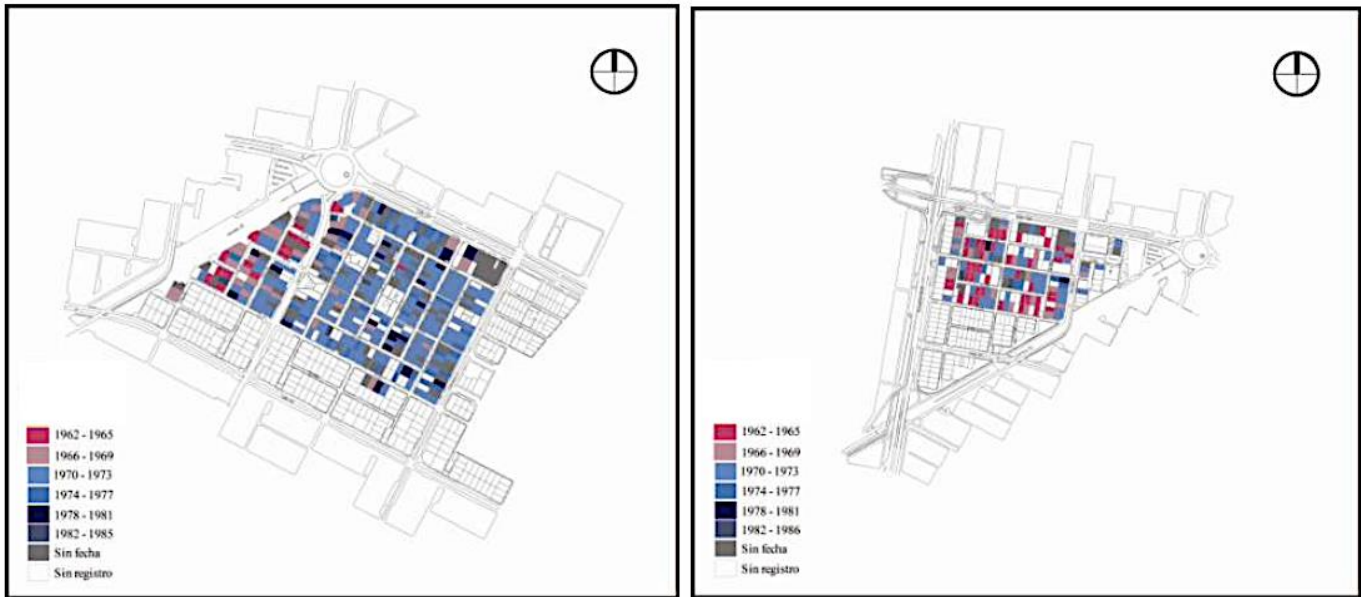


Fuente: Suárez, A., 2009, pp. 105-106 [Izq. Etapas 1 y 2, Der. Etapas 3 y 4]

En términos de venta, según Suárez, la mayor parte de los predios fueron vendidos a lo largo de la década de 1960, aunque se informa la compra de algunos predios desde 1944 (Suárez, A., 2009, p. 107), mucho más temprano que la formación de la sociedad entre los Ospina y los Sierra, lo que puede sugerir que se conocía el posible desarrollo urbano de la hacienda desde la década de los cuarenta.

Ilustración 17

El Chicó Norte II Sector: Primeras construcciones



Fuente: Suárez, A., 2009, pp. 107-108 [Izq. Etapas 1 y 2, Der. Etapas 3 y 4]

Con respecto al inicio del desarrollo del sector, Suárez afirma que se dio principalmente entre 1970 y 1973 (Suárez, A., 2009, p. 107). A diferencia de las anteriores urbanizaciones, destaca la falta de información sobre las alturas desarrolladas, aunque de la poca información que recupera Suárez, siguen predominando las edificaciones de uno o dos pisos (Suárez, A., 2009, p. 109).

Por último, vale la pena destacar que la urbanización del Chicó Norte II Sector fue considerablemente parecida al Chicó Norte, extendiendo la condición de urbanización residencial unifamiliar, ya presente en las 2 urbanizaciones ya desarrolladas, siendo la mayor novedad, la obligatoriedad de los espacios para estacionamiento en las viviendas, por lo que se puede interpretar como una respuesta a una mayor posesión de automóviles entre los habitantes de clase alta de la ciudad.

Ilustración 18

El Chicó Norte II Sector: Alturas iniciales



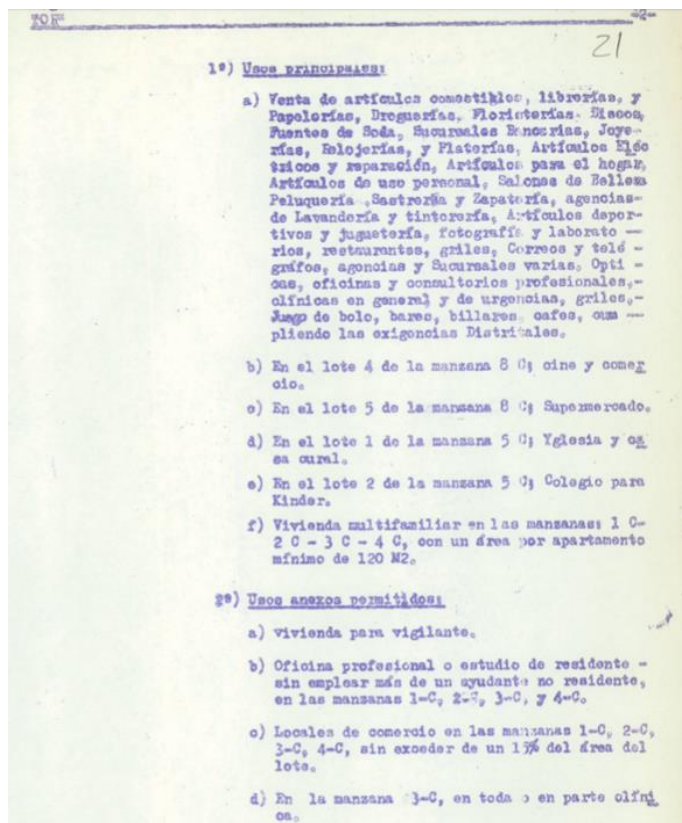
Fuente: Suárez, A., 2009, pp. 109-110 [Izq. Etapas 1 y 2, Der. Etapas 3 y 4]

3.4.5 C.C. del Chicó Norte II Sector

Por su parte, el Centro Comercial del Chicó Norte II Sector, fue reglamentado hasta el Decreto 793 de 1962, sus límites se encontraban entre la calle 100, la avenida 19 y el ferrocarril. Los usos a los que se podían destinar los lotes de esta manzana eran fundamentalmente de escala local, aunque muy variados. Estos incluyen desde la compra de comestibles, la adquisición de toda clase de productos y servicios, servicios médicos y lugares de esparcimiento (como billares o cafés), lo cual es importante entendiendo la cada vez más evidente mixtura de usos del Chicó (Decreto 793 de 1962, Art. 3).

Ilustración 19

Usos CC Chicó Norte II Sector



Fuente: Decreto 793 de 1962

De igual forma, es interesante ver como una serie de lotes ya tienen definido su uso, por ejemplo, la ubicación de un supermercado, un cine, una clínica y una vivienda multifamiliar con apartamentos de 120 m² como mínimo (Decreto 793 de 1962, Art. 3). Todo esto, nos permite suponer que este decreto (y todos los demás) debió partir de una propuesta urbana previa (proveniente de la firma urbanizadora) que debió ser “revisada y aprobada” por la Junta de Planificación, sin mayores modificaciones.

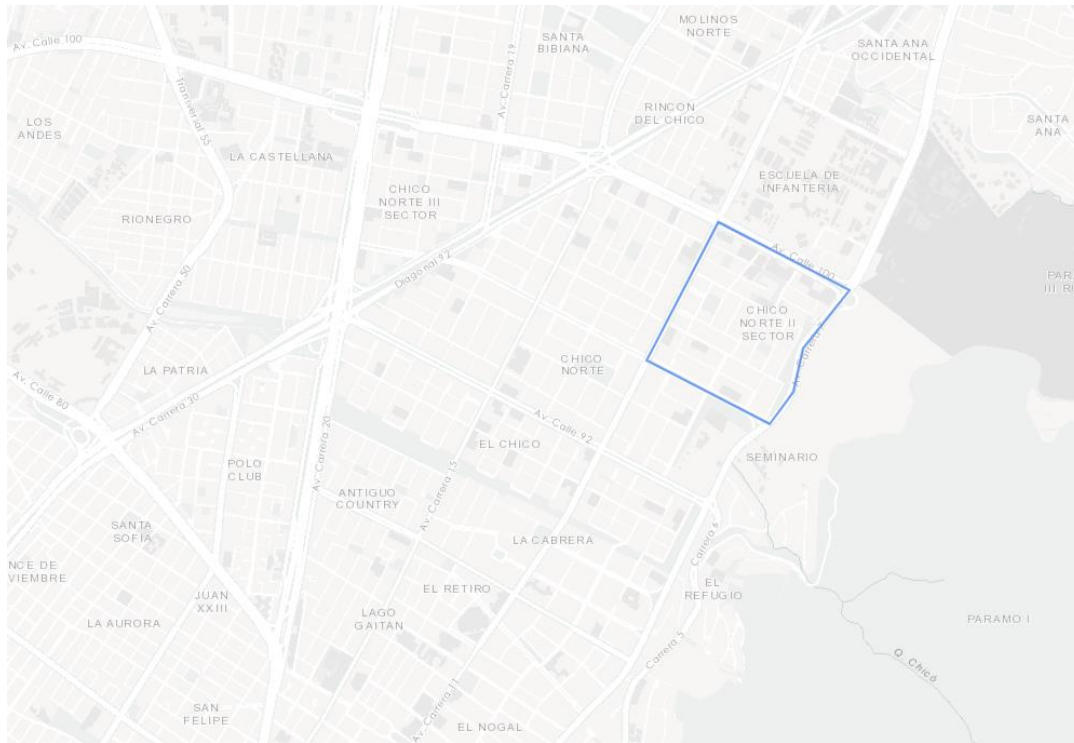
También, en este decreto se establece un área mínima para cada lote de 528 m², casi el doble del área mínima de los lotes del centro comercial de la urbanización del Chicó. La mayoría de los lotes se limitan a 2 pisos de altura, a excepción de las viviendas multifamiliares de 4 pisos (Decreto 793 de 1962, Art. 5). Sobre los antejardines, para la Avenida 19 y la calle 100, sería de 5 metros, mientras que en el resto de manzanas, los antejardines serían de 3.5 metros. La medida de los patios y los aislamientos se manejan igual que en los multifamiliares propuestos para El Chicó (Decreto 793 de 1962, Art. 6).

3.4.6 Chicó Reservado

El Chicó Reservado, consolida la urbanización del Chicó Norte Sector II al oriente, está se ubica entre las calles 94 y 100, y entre las carreras 7 y 11. En este proyecto, se mantiene la trazada urbana regular y se designa una manzana para el proyecto del Seminario Menor y la iglesia de Santa Clara, no obstante, en lugar del Seminario, se construyó posteriormente el “World Trade Center”. Su urbanización comenzó en 1965, previa aprobación de su decreto reglamentario.

Ilustración 20

Chicó Reservado



Fuente: IDECA

Esta urbanización fue reglamentada por el Decreto 121 de 1967, durante la alcaldía de Virgilio Barco, el cual fue a su vez derogado un año después por el Decreto 309 de 1968, por lo que nos centraremos en el segundo. Entre los usos principales, encontraremos las viviendas unifamiliares en todas sus variaciones (aislada, pareada, gemela o en edificación continua), así como se proyectan cuatro manzanas para vivienda multifamiliar, una manzana para comercio o centro cívico, lo que podría interpretarse como una

apuesta por un mayor aprovechamiento del uso del suelo, inclusive al interior del barrio (véase, Ilustración 23).

En términos de anexos, encontramos una completa novedad, ya que a la opción de una oficina o un estudio, con labores domésticas que no sean visibles y no molesten a sus vecinos y, se incluye la posibilidad de poseer locales de comercio residencial “para artículos de primera necesidad”, dichos locales comerciales podían ubicarse sobre el antejardín y debían tener un área máxima de 30m² (Decreto 309 de 1968, Art. 2), siendo así que se da apertura a un verdadero proceso de mixtura de uso con comercio en primer piso, característica muy extendida hoy en día en el sector.

En cuanto a los usos especiales con licencia, esta será la urbanización con más usos incluidos hasta el momento. Se menciona que el DAPD, previo concepto favorable de la Junta de Zonificación, podrá autorizar licencias a nuevos usos siempre y cuando contribuyan “para el buen funcionamiento de la vivienda” (Decreto 309 de 1968, Art. 2). Estos usos incluyen establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, bibliotecas y centros cívico culturales, edificios religiosos, estaciones de servicio, terminales de transporte urbano, hoteles y centros de servicios para la salud, de esta manera se da carta abierta a que cualquier otro uso no contemplado inicialmente, “que no afecte a los vecinos” pueda permitirse en el sector en el futuro, variable que en el futuro será fundamental para la progresiva transformación del sector.

Otra diferencia importante se encuentra en la reglamentación para estacionamientos, ya que se reglamenta de manera individual entre cada uso, siendo el principio más habitual, el área construida (Decreto 309 de 1968, Art. 2). Sobre las viviendas, se establece un garaje mínimo por vivienda (Decreto 309 de 1968, Art. 4).

Respecto al área mínima de los lotes, se reduce a unos 528 m² y un frente mínimo de 16 metros. Como en todos los proyectos hasta el momento, se permitirán lotes más pequeños que ya estén incluidos en el plano ya aceptado, así como no se permite subdividir los lotes (Decreto 309 de 1968, Art. 3).

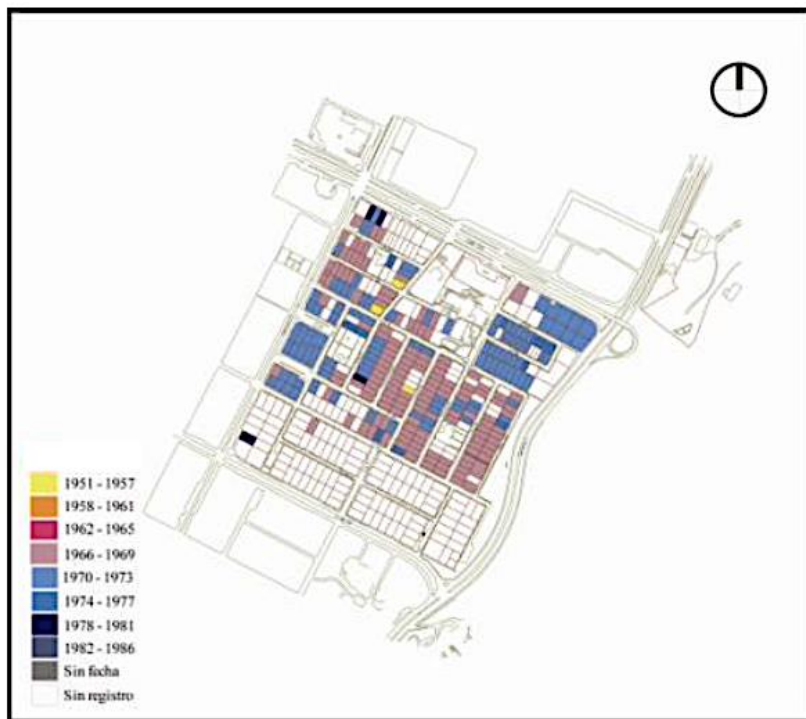
Sobre la altura, se siguen permitiendo edificaciones de uno o dos pisos (a excepción de los edificios multifamiliares), se aprobó un índice de ocupación máximo del 48% del lote y un índice de construcción máximo de 1.04 (Decreto 309 de 1968, Art. 4).

Con respecto a los antejardines, encontraremos algunas diferencias. Primero sobre la calle 100, el antejardín debe ser de mínimo 7 metros, debido a la importancia y ancho de la vía, mientras que en las demás calles el antejardín debía ser mínimo de 5 metros. Como en otros proyectos, en lotes con 2 frentes, se permite que en el costado mayor se reduzca el antejardín hasta los 3.5 metros y no se exigirán antejardines frente a zonas verdes, parques o vías peatonales (Decreto 309 de 1968, Art. 4).

Sobre los patios, en construcciones de un piso, su área mínima debía ser de 12 m², con lados de mínimo 3 metros. En edificaciones de dos pisos, el área mínima debía ser de 20 m², con lados de mínimo 4 metros. Por último, los aislamientos laterales continúan siendo de 3.5 metros, pero los aislamientos posteriores cambiarían, estos serían de 5 metros como mínimo desde el segundo piso (Decreto 309 de 1968, Art. 4).

Ilustración 21

El Chicó Reservado: Compra inicial de lotes

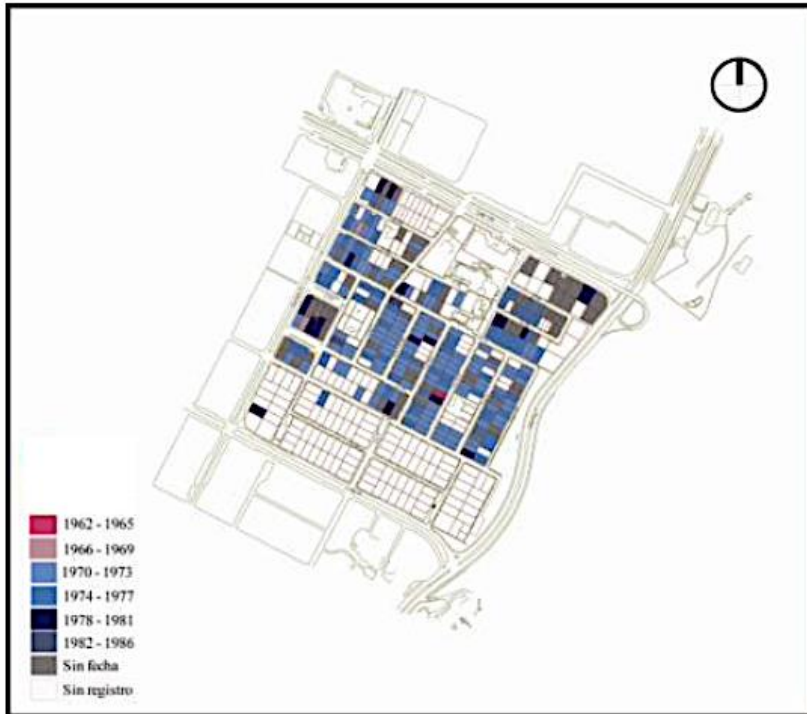


Fuente: Suárez, A., 2009, p. 115

Con relación a la venta de predios, Suárez destaca que la mayor parte de las ventas se llevarían a cabo en la segunda mitad de los sesenta, ligeramente más tarde que en proyectos anteriores, presentando un par de ventas tempranas entre 1951 y 1954.

Ilustración 22

El Chicó Reservado: Primeras construcciones



Fuente: Suárez, A., 2009, p. 116

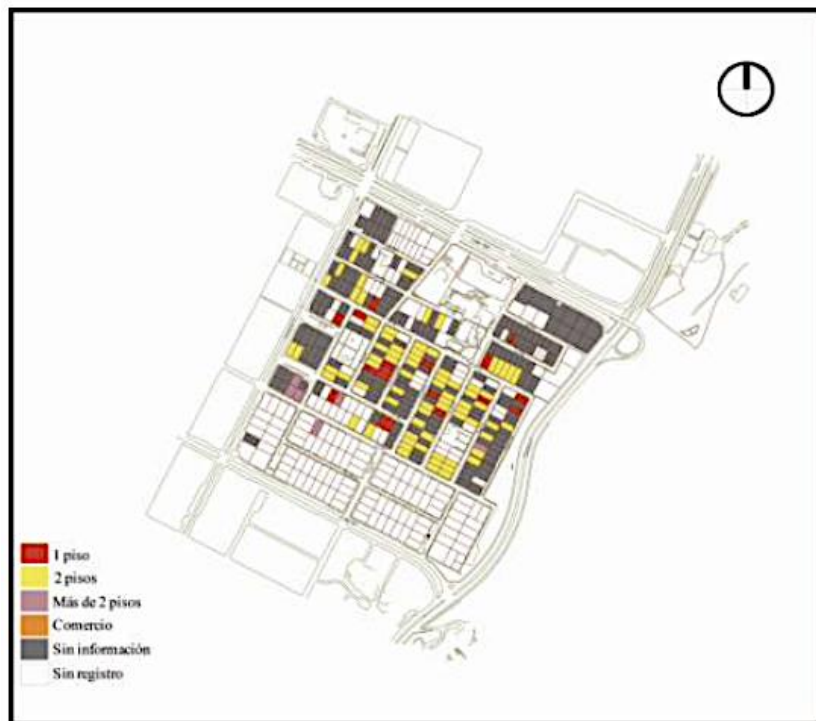
Suárez señala, que la mayoría de las construcciones se realizó en la década de los setenta y al igual que en las anteriores urbanizaciones, predominando las viviendas de uno o dos pisos, con algunos proyectos de viviendas en serie. De igual forma, Suárez también tuvo dificultades para encontrar todas las cédulas catastrales (Suárez, 2009, pp. 116 y 117).

De esta manera, la mixtura de usos y un mayor aprovechamiento del espacio, aunque limitados, aparecen como un elemento diferenciador de esta urbanización y las anteriores, siendo el comienzo de una tendencia que transformaría radicalmente al Chicó dando pie a que nos preguntemos sin que encontremos una respuesta clara a ¿Por qué en este momento? ¿Qué podría justificar este viraje de un sector estrictamente

residencial a uno con comercio residencial? ¿Es posible que existiera presión de residentes porque se permitieran locales anexos a la vivienda? ¿Se relacionará con alguna clase de modelo urbano del cual se inspiraron? ¿Existía algún interés por parte de los constructores por vender edificios de uso mixto? Quizá esta pregunta pueda encontrar respuesta al analizar los decretos modificatorios a las urbanizaciones.

Ilustración 23

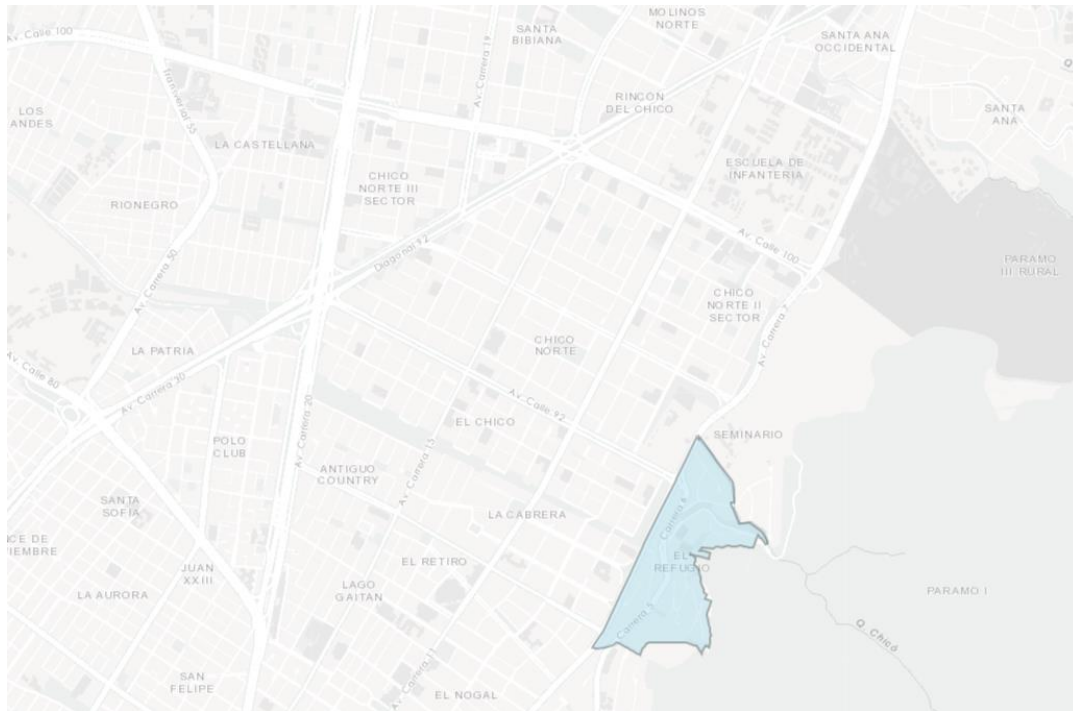
El Chicó Reservado: Alturas iniciales



Fuente: Suárez, A., 2009, p. 118

3.4.7 Chicó Alto: El Refugio

El Chicó Alto o también conocido como Chicó Oriental o El Refugio, se encuentra ubicado entre las calles 88 y 94, y las carreras 3 y 7. Entre sus características, se encuentra una trama mucho más irregular, propia de la orografía del terreno y dada la pendiente de la montaña, adicionalmente, por entre este proyecto se desarrolla la vía al municipio de La Calera.

Ilustración 24**Chicó Alto – Chicó Oriental – El Refugio**

Fuente: IDECA

Esta urbanización fue reglamentada mediante el Decreto 125 de 1960, los usos principales para esta urbanización eran las viviendas unifamiliares (aisladas o pareadas), mientras que solamente lotes con frentes sobre la séptima se permitían viviendas multifamiliares, rescatando así la importancia que tienen los ejes viales para la designación de alturas.

Adicionalmente se permitían algunos lotes con usos comerciales de “venta al detal de víveres, pan y biscochos, frutas, bebidas, periódicos y revistas. Misceláneas, lecherías, carnicerías, floristerías, librerías y papelerías, droguerías y fuentes de soda. Sucursales bancarias, estaciones de policía, iglesias y casas parroquiales” (Decreto 125 de 1960, art. 3), siendo considerablemente variados y que serían importantes para los vecinos de otras urbanizaciones.

A estos predios se les permitían anexos oficinas o estudio de residente sin emplear más de un ayudante no residente, así como huertos e invernaderos sin utilizar fertilizantes peligrosos, no obstante, estos anexos no se podían ubicar sobre los aislamientos.

Por el lado de usos especiales con licencia nos encontramos con establecimientos educativos, clubes deportivos y sus anexos, bibliotecas y centros cívico-culturales sin fines comerciales, edificios religiosos, parques y sub-estaciones de servicios públicos. Las características de las edificaciones y los estacionamientos de este tipo de usos deberían ser reglamentado posteriormente por la Oficina de Planeación Distrital (Decreto 125 de 1960, art. 3). No obstante, para la totalidad de los predios, se debían proveer de 2 garajes cubiertos (Decreto 125 de 1960, art. 6).

Respecto al área de los lotes, se establecieron en un mínimo de 640 m², con un frente no menor a 18 m y no se permiten subdivisiones. Sobre las alturas, se menciona que para viviendas unifamiliares se podían alcanzar los 2 pisos (6,25 metros), mientras que los edificios multifamiliares podían llegar a los 4 pisos (12 metros) (Decreto 125 de 1960, art. 5).

Con relación a los índices de ocupación, se permite un máximo de 0.45, no obstante, en viviendas multifamiliares sería de 0.35, con la posibilidad de aumentar a 0.40 en aquellos lotes con dos frentes, mientras que con relación a los índices de construcción nos encontramos con un máximo de 0.9 (0.95 en lotes con dos frentes) y 1.4 para viviendas multifamiliares (1.5 en lotes con dos frentes) (Decreto 125 de 1960, art. 5).

Los antejardines serían de 5 metros. Los aislamientos laterales serían de 3 metros (para viviendas de 1 piso), 3.5 metros (para viviendas de 2 pisos), 5.5 metros (para viviendas multifamiliares). Con relación a los aislamientos posteriores, se estimaron en 4 metros (1 piso), 6 metros (2 pisos), 10.5 metros (multifamiliares). Sobre los patios, debían ser de 10 m² de área y 3m de ancho (1 piso), 20 m² de área y 3.5m de ancho (2 pisos), 45 m² de área y 6m de ancho (multifamiliares).

Ilustración 25

El Chicó Alto: Compra inicial de lotes



Fuente: Suárez, A., 2009, p. 121

Ahora bien, si revisamos los datos de Suárez, nos encontraremos que las primeras compras de lotes en el sector se produjeron a mediados de los sesenta, tomando cerca de 10 años el vender la mayor parte de los lotes. Según él, la urbanización incluyó 118 lotes en 14 manzanas, su venta se desarrolló principalmente entre los sesenta y los setenta de manera más o menos homogénea, aunque, el mismo Suárez señala que los Ospina afirmaron en su momento que la urbanización del Chicó Alto se comenzó hasta 1972, dato que se corresponde con el desarrollo urbano del sector, que se concentró en la década de los setenta (Suárez, A., 2009, p. 121).

Ilustración 26

El Chicó Alto: Primeras construcciones

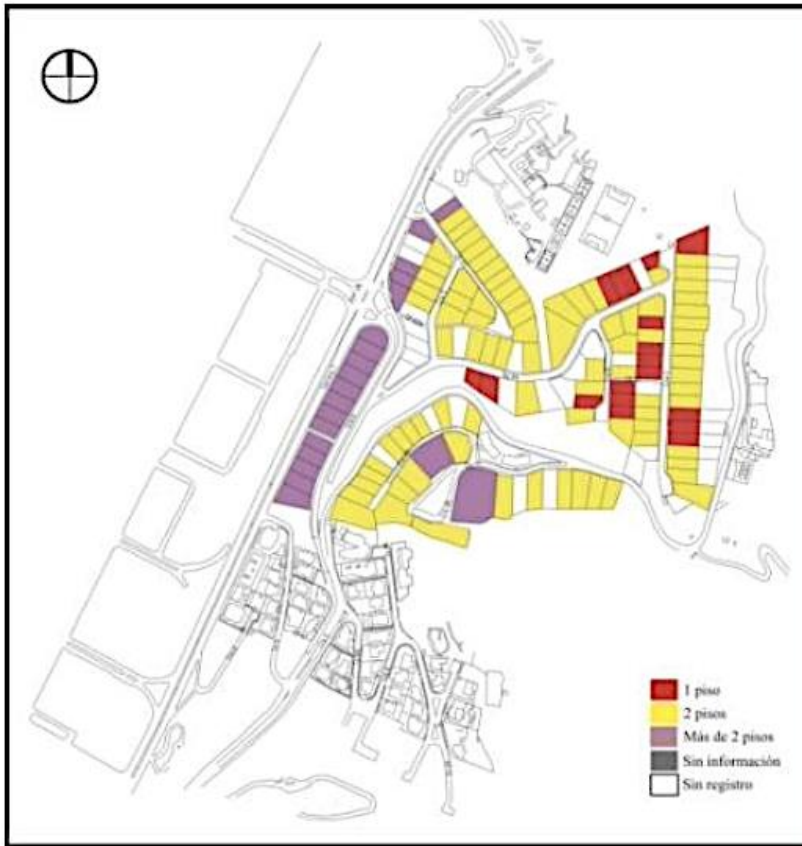


Fuente: Suárez, A., 2009, p. 122

En términos de altura, vemos que la urbanización se desarrolló muy cercana a los sugeridos en el Decreto reglamentario, generando desde el comienzo soluciones de vivienda multifamiliares de más de dos pisos, sobre el corredor de la Carrera 7, y mayoritariamente de 2 pisos, en el resto de las manzanas, aunque llama la atención los dos lotes al interior de la urbanización que superan las proyecciones del decreto (Suárez, A., 2009, p. 124).

Ilustración 27

El Chicó Alto: Alturas iniciales



Fuente: Suárez, A., 2009, p. 124.

En este sentido, Chicó Alto, tiene la particularidad de permitir la mixtura de usos desde su decreto reglamentario, así como la posibilidad de generar viviendas multifamiliares sobre el eje de la Carrera 7, lo cual puede ser consecuencia tanto de una nueva forma de interpretar la vocación del uso del suelo en el sector, hacia una manera más intensiva, o a la importancia que ejes viales tradicionales como la Carrera 7 pueden tener sobre las propuestas de desarrollo urbano en la ciudad.

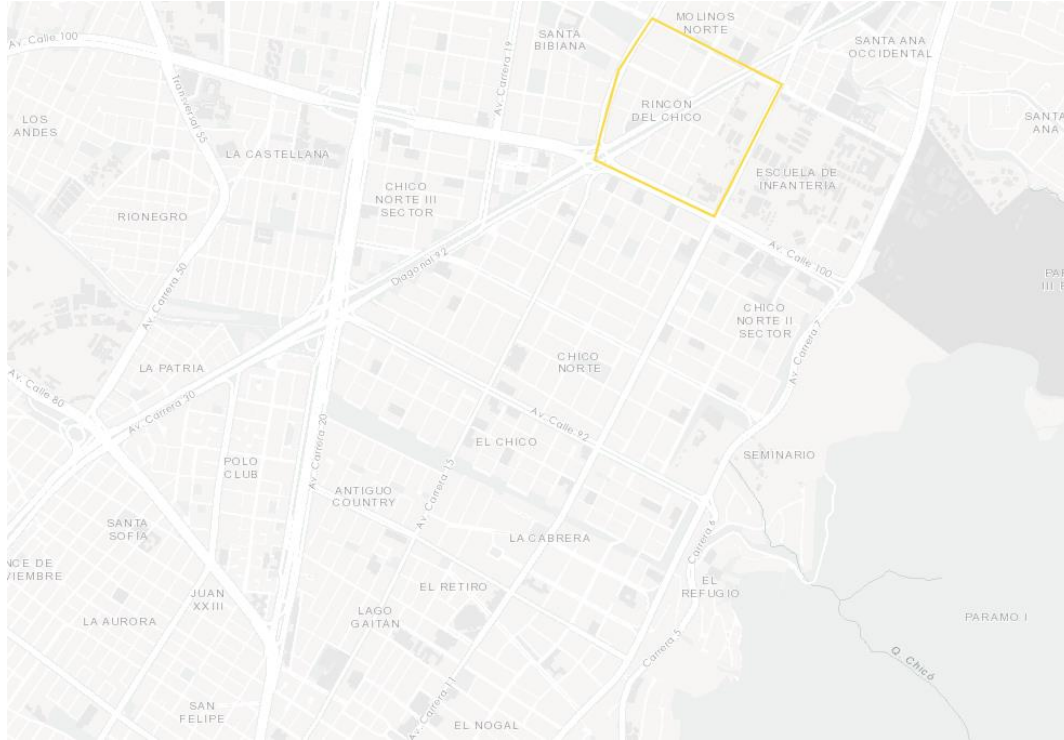
3.4.8 Rincón del Chicó

A la par del desarrollo Chico Norte II Sector y en cierto sentido articulándose con él, se reglamentó la urbanización del Rincón del Chicó, bajo el Decreto 385 de 1961. Esta urbanización se ubicó entre las calles 100 y 106, y entre las carreras 11 y 15. Al parecer no guarda relación directa con otros proyectos del Chicó, pero es interesante su estudio

en tanto es muestra de otras urbanizaciones que se construyeron paralelamente al Chicó.

Ilustración 28

Rincón del Chicó



Fuente: IDECA

Esta urbanización era igualmente destinada a las viviendas unifamiliares de uno o dos pisos (De tipo R-1 y R-2 respectivamente), además se permitían los anexos dedicados a oficinas profesionales y “labores domésticas” como la cerámica, la modistería, la decoración o la estética facial (Decreto 385 de 1961, Art. 3). Los demás usos especiales con licencia que eran los ya antes vistos en las urbanizaciones del Chicó, sin embargo, no deja de ser interesante como aparecen más anexos distintos a la vivienda que ofrecen la opción de un cierto grado de mixtura de usos al interior de las manzanas.

El área de los lotes variaría entre las dos zonas, desde 600 m² con frentes de 18 metros, en la primera zona, y de 300 m² con 12 metros de frente, en la segunda. En cuanto a los índices, también hubo variaciones entre las dos zonas planeadas, con índices de

ocupación de 0.45 para R-1 y de 0.5 para R-2. Los índices de construcción, se limitarán a 0.9 en R-1 y 1 para R-2⁹ (Decreto 385 de 1961, Art. 5).

En cuanto a los antejardines, para R-1 tendrán un tamaño de 5 metros, mientras que en R-2 serán de 3.5 metros. Se diferencia con otras urbanizaciones, en la medida en que, frente a zonas verdes y caminos peatonales, no se exigen antejardines¹⁰ (Decreto 385 de 1961, Art. 5). Con respecto a los garajes cubiertos, estos son obligatorios, como mínimo uno por cada lote (Decreto 385 de 1961, Art. 6).

En los aislamientos laterales, las viviendas aisladas de un piso debían dejar 3 metros, mientras que las de dos, tenían que dejar 3.5 metros. Cuando la vivienda era pareada, el aislamiento era de 3 metros. En cuanto al aislamiento posterior sería como mínimo de 6 metros, aunque en ciertas manzanas no fue obligatorio. Por último, con relación a los patios, estos serán bastante pequeños, para construcciones de dos pisos, debían tener un área mínima de 15 m² y de 3.5 metros de ancho, mientras que en los de 1 piso, lo eran de 10 m² con un ancho mínimo de 3 metros (Decreto 385 de 1961, Art. 5).

La importancia que nos ofrece el caso del Rincón del Chicó, fue la integración de nuevos anexos a la vivienda, así como la aparición de lotes considerablemente pequeños para el promedio del sector, cerca de la mitad, lo cual puede relacionarse con la identificación de que una familia no necesita áreas tan amplias y que estarían dispuestos a pagar por soluciones de vivienda menores.

3.4.9 Los resultados de las urbanizaciones

Durante la elaboración de los decretos reglamentarios y los decretos modificatorios aparecieron otras entidades que, por estos años, tenían funciones de planificación. Lo fueron la Oficina de Planeación Distrital, que fue la encargada de asumir los roles de la Oficina del Plan Regulador, como una entidad asesora e investigativa del Concejo de la

⁹ En el caso de los lotes con dos frentes en R-2, ambos índices crecerán 0.05. Sin embargo, con el Decreto 260 de 1962, se modificaron los Índices de Ocupación según la altura de la construcción, pasaron a ser homogeneizados, llegando a ser de 0.6 en viviendas de un piso y a 0.45 en edificaciones de dos pisos.

¹⁰ Esto se corrigió con el Decreto 734 de 1963, en el que se vuelven obligatorios los antejardines de 3.5 metros en ambas zonas.

ciudad y del alcalde. A su vez, apareció la figura de la Junta de Planificación, como la encargada de asumir las tareas que tenía el alcalde en términos de aprobación de normas de urbanismo y planes para la ciudad.

Ahora bien, habiendo repasado las principales características de las etapas de la urbanización del Chicó, pudimos observar cómo estos coinciden claramente con los principios del Plan Piloto de 1951, en este apartado nos basaremos en aquellas urbanizaciones con datos suficientes para ser comparadas entre sí. Después de todo, el norte de la ciudad fue una zona destinada a la habitación para familias adineradas y, por ende, se ofrecieron lotes bastante amplios, siendo la mayoría, destinados a albergar viviendas unifamiliares de hasta dos pisos, sin mayores variaciones entre las distintas etapas, con la excepción de la zona del Rincón del Chicó donde se ofrecieron lotes de “tan solo” 300 m². Las viviendas multifamiliares existieron, aunque en una proporción mucho menor.

Tabla 1 Decretos Reglamentarios del Chicó: Volumetría permitida

| Urbanización | Área mín. de lote | Frente de lote | Altura máxima | I. O. | I. C. |
|---|--|--------------------------|--|--|--|
| Decreto 39/1954 Chicó | - | - | 2 pisos (unifamiliares) 4 pisos (multifamiliares) | 0.6 (unifamiliares) | - |
| Decreto 663/1959 Chicó Norte | 640 m ² | 18 m | 2 pisos | - | - |
| Decreto 125/1960 Chicó Alto, El Refugio | 640 m ² | 18 m | 2 pisos (unifamiliares) 4 pisos (multifamiliares) | 0.45 (unifamiliares) 0.35 (multifamiliares) | 0.9 (unifamiliares) 1.4 (multifamiliares) |
| Decreto 384/1961 Chicó Norte II Sector | 700 m ² | 20 m | 2 pisos | 0.45 | 1.0 |
| Decreto 385/1961 Rincón del Chicó | 600 m ² (R-1) 300 m ² (R-2) | 18 m (R-1) 12 m (R-2) | 2 pisos | 0.45 (R-1) 0.50 (R-2) | 0.9 (R-1) 1.0 (R-2) |
| Decreto 309 de 1968, Chicó Reservado | 528 m ² | 16 m | 2 pisos (unifamiliares) | 0.48 | 1.04 |

Lo que sí presenta una variación significativa fue la progresiva mixtura de usos, conforme avanzamos en el tiempo, las distintas urbanizaciones no sólo ofrecieron más posibilidades de usos permitidos, sino más variadas. Entrados los sesenta, ya no solo se permitían actividades de primera necesidad, como en los cincuenta, sino que aparecen los clubes deportivos, las bibliotecas, bancos y centros de salud.

Tabla 2 Decretos Reglamentarios del Chicó: Usos permitidos

| Urbanización | Uso Principal | Usos Permitidos con licencia | Ubicación Locales Comerciales | Anexos a la Vivienda |
|---|---|---|---|---|
| Decreto 39/1954 Chicó | Estrictamente Residencial | Culto religioso, clínicas, teatros y establecimientos educativos, en manzanas completas. | Eje de la calle 90, entre carreras 11 y 15 | - |
| Decreto 663/1959 Chicó Norte | Residencial Unifamiliar, Colegios infantiles sin internado, parques públicos y subestaciones de servicios | Establecimientos educativos de enseñanza secundaria o universitaria, clubes privados con espacios abiertos, centros comunales con actividades económicas de consumo diario, edificios religiosos y bibliotecas públicas. | CC Centro 93 | Oficinas, estudios profesionales y huertas |
| Decreto 125/1960 Chicó Alto, El Refugio | Residencial Unifamiliar | Establecimientos educativos, clubes deportivos y sus anexos, bibliotecas y centros cívico-culturales sin fines comerciales, edificios religiosos, parques y subestaciones de servicios públicos. | Lotes marcados como comerciales | Oficinas, estudios profesionales y huertas |
| Decreto 384/1961 Chicó Norte II Sector | Residencial Unifamiliar | Establecimientos educativos, clubes deportivos, bibliotecas y centros cívico-culturales sin fines comerciales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos y centro comunal y comercial | Centro comercial (calle 100, avenida 19, ferrocarril) | Oficinas, estudios profesionales y huertas |
| Decreto 385/1961 Rincón del Chicó | Residencial Unifamiliar, multifamiliar | Establecimientos educativos, clubes deportivos, bibliotecas y centros cívico-culturales, edificios religiosos, subestaciones de servicios públicos y comercio al detal. | - | Oficinas y labores domésticas (como la cerámica, la modistería, la decoración o la estética facial) |
| Decreto 309 de 1968, Chicó Reservado | Residencial Unifamiliar, multifamiliar (frente a la 7ma), comercio barrial | Establecimientos educativos, clubes sociales y deportivos, bibliotecas y centros cívico culturales, edificios religiosos, estaciones de servicio, terminales de transporte urbano, hoteles y centros de servicios para la salud | Manzana comercial | Oficinas y labores domésticas (como la cerámica, la modistería, la decoración o la estética facial), locales comerciales (30 m2 máx.) |

Esta mixtura también se hace visible al interior de las manzanas, ya que en 1968 se permiten los locales comerciales anexos a la vivienda, algo nunca antes visto en el sector, pero que ira en línea con una política urbana favorable a un mejor aprovechamiento de los predios, de hecho, en Chicó Alto, ya se permitían lotes comerciales junto a los de vivienda, una característica que no había sido vista hasta el momento, dado que las actividades comerciales se solían limitar a manzanas concretas de las urbanizaciones, esto junto a la masificación de las oficinas profesionales serán elementos determinantes que darán comienzo a la transformación del Chicó de un sector estrictamente residencial a uno mixto, lo cual se hará más evidente al estudiar los decretos modificatorios del Chicó.

3.5 Los Decretos Modificatorios: Un nuevo Chicó

3.5.1 Los Multifamiliares del Chicó

Ahora bien, una importante modificación hecha al Decreto 39 de 1954, que reglamentó la urbanización del Chicó, fue la realizada con el Decreto 603 de 1962, cuando era alcalde Gaitán Cortes. En él, la Junta de Planificación acordó que se permitía, sobre el corredor

de la calle 92, entre carreras 11 y 15, la creación de edificaciones multifamiliares de hasta cuatro pisos, rompiendo con la hasta entonces tradición de viviendas unifamiliares, pero que podría ser entendida como una muestra de la importancia que fue adquiriendo ese corredor para el sector en términos de mercado inmobiliario (Decreto 603 de 1962, Art. 3). En términos de unidades vendibles, cada apartamento debía ser, como mínimo, de 161 m², en el caso de ser apartamentos de 3 alcobas (más la alcoba del servicio), y de 125 m², para apartamentos de 2 alcobas (más la alcoba del servicio).

Algunas consideraciones que se tuvieron fueron las siguientes: Los índices de ocupación máximos se establecieron en 0.55 en primer piso (ligeramente inferior al permitido en viviendas unifamiliares, de 0.6) y 0.35 en los pisos superiores. Un índice de construcción de 1.4. Aislamientos laterales del primer piso de 3.5 metros y 3 metros desde el segundo. El aislamiento posterior se dejó en mínimo 9 metros, el área de los patios debía ser de 45 m² con el lado menor de 6 metros. De igual manera, se obligaba a tener un garaje por cada apartamento (Decreto 603 de 1962, Art. 3). De esta forma, se daba un primer paso hacia otras formas de vivienda, los apartamentos, que podían ser vendidas y que con el tiempo denostarían ser las soluciones preferidas por los constructores, por sobre las viviendas.

3.5.2 Una ciudad mejor aprovechada, cambios a nivel distrital

El final de la década de los sesenta trae consigo para la ciudad un par de normas urbanas que modificarán la reglamentación para la construcción de edificaciones, dando un mayor énfasis al tipo de vía sobre la que se ubica el lote, el uso designado específico, la concentración de ofertas laborales cercanas y la capacidad de suministro de servicios públicos. De esta manera, varias zonas de la ciudad serían contempladas para ser transformadas en uso o densidad.

Como afirma Norma Ramírez:

“Tanto el Acuerdo 65 de 1967, como el Decreto 1119 de 1968, buscaron estimular la densificación y compactación de la ciudad, promoviendo el crecimiento en altura en zonas con suministro de servicios públicos y que estuvieran cercanas a los centros de trabajo, creación del concepto de conjuntos arquitectónicos o agrupaciones de viviendas por lotes.” (Ramírez, N., 2020, p. 24)

En el primero de ellos, el Acuerdo 65 de 1967, se dictan nuevas disposiciones para la urbanización en la ciudad. Se clasifican las zonas de la ciudad entre zonas rurales, residenciales, comerciales e industriales, con sus distintas especificidades.

Para lo que nos compete, el Chicó entra en la determinación de las Áreas Residenciales Urbanizables en densidad baja (UDB), particularmente en las categorías R-1 y R-2. Nos encontramos, entre otras cosas, con una densidad de lotes por hectárea de entre 21 a 31, respectivamente (Acuerdo 65 de 1967, Art. 3). Se establecen las áreas y anchos mínimos de los lotes considerablemente más pequeños a lo visto en El Chicó (para R-1: 490 m² y 15.5 m., y para R-2: 300 m² y 13 m. Respectivamente). Se mencionan cesiones para cada uno de este tipo de zonas (R-1: 8.3% y R-2: al 10.3%) (Acuerdo 65 de 1967, Art. 5). Así como se dan los lineamientos para la urbanización de agrupaciones de viviendas (Acuerdo 65 de 1967, Capítulo III).

De esta forma, podemos identificar el principio de una tendencia que veremos a lo largo de los años, hacia la reducción de las áreas de vivienda, que se puede relacionar a un mayor aprovechamiento/disminución del área de las unidades de vivienda, bajo la premisa de una progresiva reducción del número de miembros de los núcleos familiares, familias más pequeñas “requerían” menores áreas para vivir, y que podría ser aprovechado por la industria inmobiliaria para ofrecer cada vez mayores unidades reemplazando edificaciones existentes.

Por su parte, el Decreto 1119 de 1968, adopta el Plano Oficial de Zonificación General de la Ciudad, este nos ofrece nuevas consideraciones para las UDB. En términos de usos principales, se permiten muchas más opciones que las sencillas viviendas unifamiliares: “Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, conjuntos residenciales y agrupaciones de vivienda” (Decreto 1119 de 1968, Art. 19), mientras que los usos complementarios incluyen “Institucional, cultural, comercial C3 e industrial clase 7” (Decreto 1119 de 1968, Art. 19).

De igual forma, hay una pequeña variación con el mínimo de los lotes R-2, alcanzando los 350 m². No obstante, y lo que es un cambio gigantesco, es que se define que el área mínima para edificaciones multifamiliares sea de 1.000 m² y con un frente de 20 metros,

de manera tal que en lotes como los del Chicó, que rondaban los 500m² era necesario el englobe de predios (Decreto 1119 de 1968, Art. 19). También existe un ligero cambio para el largo de los antejardines, que ahora dependen directamente al tipo de vía sobre la que se encuentra el predio, pasando a 5 metros (para predios con frente sobre vías V-1 y V-2) y 3.5 metros para las vías desde la V-3 hasta la V-6 (Decreto 1119 de 1968, Art. 12).

En cuanto a los índices de ocupación, nos encontramos que la diferencia se define por el tipo de la urbanización residencial (entre unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar), y ya no entre la altura de las edificaciones:

Tabla 3 Índices según el Decreto 1119 de 1968

| Tipo de edificación | Índice de Ocupación | Índice de Construcción |
|--|---------------------|--|
| Unifamiliar | 0.6 | 1.2 |
| Bifamiliar | 0.65 | 1.3 |
| Multifamiliar (lotes de 1000 m²) | 0.5 | 1.8 (incrementando a razón de 0.01 por cada 5m ² adicionales, hasta un máximo de 2.7) |

Esto es interesante, porque a primera vista, no parece un gran cambio en comparación con los Decretos Reglamentarios de las distintas urbanizaciones del Chicó, pero es significativo, cuando observamos el importante índice de construcción al que puede alcanzar un proyecto multifamiliar, más del doble que una solución de vivienda bifamiliar, lo que lo hacía enormemente atractivo a la inversión inmobiliaria.

En cuanto a los aislamientos mínimos, hay varios cambios. El aislamiento lateral pasa a ser opcional (no se exigirá si se empata la altura con la construcción vecina). En el caso de las viviendas aisladas, este permanece a 3.5 metros y, para las viviendas multifamiliares, sus aislamientos, lateral y posterior serán de mínimo 5 metros (los

aislamientos laterales serán iguales a 1/4 de la altura de la edificación¹¹ y de 1/3 para el aislamiento posterior) (Decreto 1119 de 1968, Art. 19).

Sobre las alturas, éstas varían entorno al tipo de edificio. Para unifamiliares, podrán ser de 1 a 2 pisos, para bifamiliares, de 2 a 3, y para multifamiliares, serán de “mínimo 2 pisos y un máximo equivalente a la resultante de la aplicación de los índices, sin exceder dos (2) veces el ancho de la vía”, lo que fácilmente podía superar los 4 pisos (Decreto 1119 de 1968, Art. 19). Sobre los estacionamientos, se establece que se debe proveer como mínimo de un estacionamiento por unidad de vivienda (6m x 2.85m) y que se computará con los índices de construcción y ocupación (Decreto 1119 de 1968, Art. 19).

Por último, tengamos en cuenta las consideraciones de uno de los usos compatibles con la UDB y que podría implementarse en el Chicó sin apenas restricciones, las zonas comerciales C-3. Los usos que se permiten en estas zonas son “Comercio y servicios tales como oficinas de profesionales, agencias, consultorios y demás servicios que no resulten molestos o nocivos para el normal desenvolvimiento de la actividad principal residencial de la zona” (Decreto 1119 de 1968, Art. 28).

Los lotes mínimos para locales comerciales serán de 120 m² (cuando la edificación sea de dos pisos), menos de la mitad de lo que se exigía en el centro comercial de El Chicó y casi una cuarta parte de la manzana comercial del Chicó Norte II Sector. Su índice de ocupación se establece en 0.85 en primer piso y 0.65 en los demás, casi el lote completo y muy superior al IO de las viviendas multifamiliares 0.5. En cuanto a su índice de construcción máximo lo ubican en 5, una barbaridad, teniendo en cuenta que las edificaciones multifamiliares podían llegar solamente a los 2.7 (Decreto 1119 de 1968, Art. 29). Aunque, de ese índice de construcción, al menos 2 deben utilizarse para el uso principal (Decreto 1119 de 1968, Art. 31).

Estos índices son considerablemente mayores a lo visto hasta el momento para el sector y no deben pasarse por alto, ya que implícitamente, invitan al propietario, como si de un

¹¹ En caso de haber “servidumbre a la vista”, el aislamiento lateral podría ser de 1/6 de la altura de la edificación.

empresario hablarán, a invertir en usos más rentables que las viviendas unifamiliares, el futuro son las viviendas multifamiliares y los comercios.

El área de lote mínimo, para poderse destinar una altura mayor a 2 pisos, sería de 500 m², como casi todos los del Chicó (Decreto 1119 de 1968, Art. 30). Y sobre los espacios de estacionamiento, tendremos que deberían ser de 7m x 2.85m, y tenía que dejarse al menos 1 espacio por cada unidad de vivienda y 1 espacio por cada 40 m² de comercio (Decreto 1119 de 1968, Art. 32).

Estas dos normas marcarán un punto diferencial para la planeación de la ciudad, ya que son una muestra de cómo la planeación es entendida como la generación de normas y procedimientos que faciliten el desarrollo urbano, antes que proponer alternativas que hagan el esfuerzo por entender la realidad o deseos de sus ciudadanos, cómo afirma Norma Ramírez:

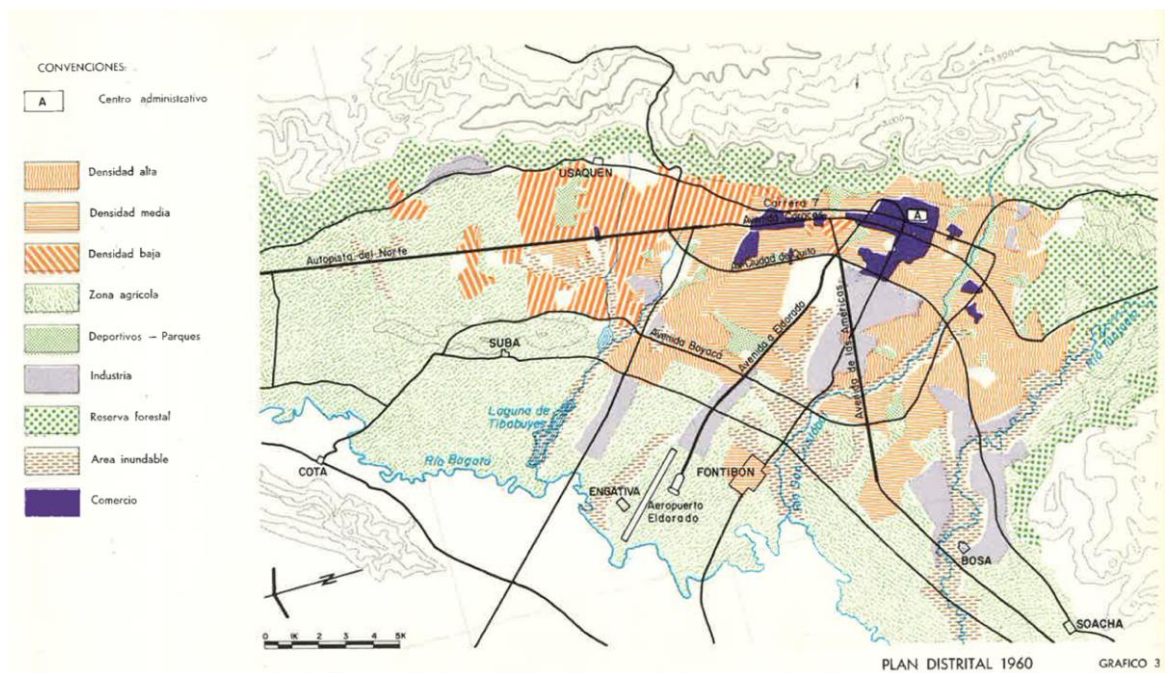
“[con estas normas] cobra una mayor relevancia el desarrollo físico del territorio, toda vez que, solo se establecieron los trámites y procedimientos que se debían seguir para obtener las aprobaciones y licencias necesarias para desarrollar los proyectos que propusiera cada promotor, cada propietario o ambos, sin establecer un solo lineamiento que permitiera resolver asuntos administrativos o financieros necesarios para tratar aspectos sociales, de vivienda, y económicos de la población, por lo cual se podría inferir que en aras de limitar la forma física de la ciudad, se pudo generar un ambiente propicio para la inversión privada, derivado de las modificaciones en materia de densidad, usos mixtos y agrupaciones de vivienda” (Ramírez, N., 2020, p. 24).

De esta forma, vemos como, indirectamente, se hace mucho más atractivo la inversión en edificaciones comerciales, antes que en vivienda neta, en un área tradicionalmente residencial, por lo que no nos debería extrañar que, a partir de este momento, se hagan mayores esfuerzos por impulsar una mayor mixtura de usos en la ciudad, repercutiendo directamente en El Chicó, como lo veremos a continuación.

3.5.3 La Calle 100 y la Carrera 15, ejes de cambio

Como lo hemos visto hasta aquí, a principios de los setenta, el sector del Chicó se caracterizó por ser uno residencial de baja altura y poca densidad, “un sector exclusivo”¹² al norte de la ciudad en donde las únicas edificaciones con una altura superior a los dos pisos estaban ubicadas, por decreto, sobre los corredores más importantes del sector, las calles 90, 92 y 100, y las carreras 7, 11 y 15.

Ilustración 29 Densidad urbana según el Plan Distrital 1960, Alternativas para el Desarrollo



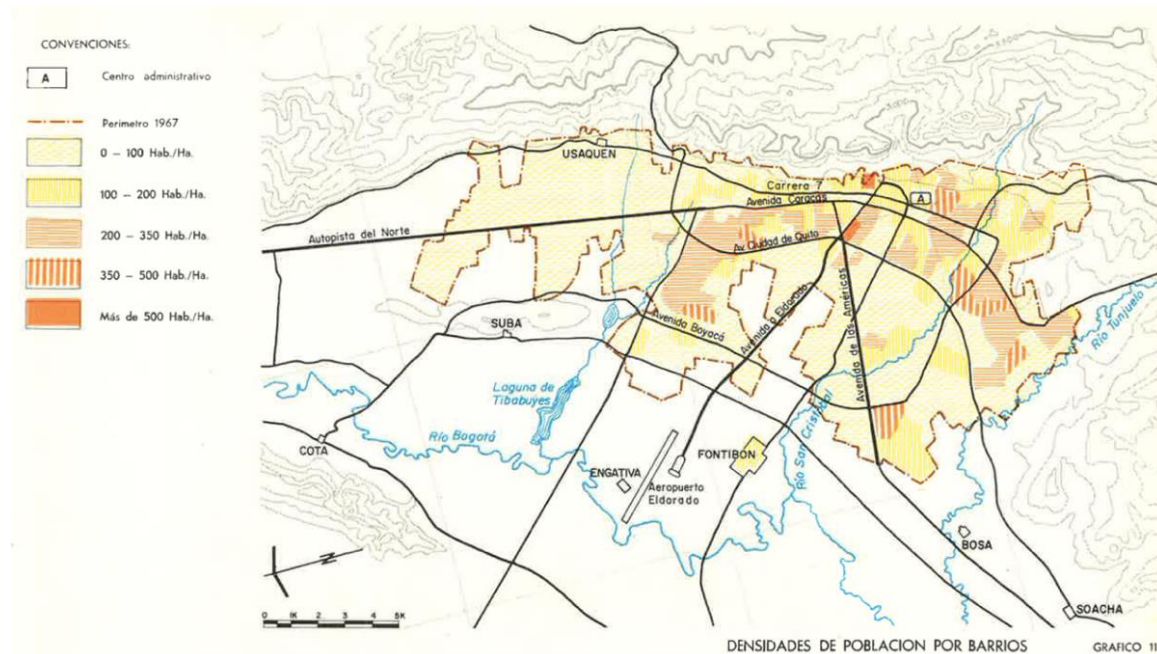
Fuente: CID, 1969, p. 214

Sin embargo, para la administración de la ciudad y, posiblemente con presión de algún interesado, consideraban que estas alturas no eran suficientes, por lo que se elaboraron al menos dos decretos que buscaban crear “una reglamentación adecuada que permita

¹² Es importante señalar, que El Chicó no era la única urbanización de viviendas unifamiliares al norte de la ciudad. A principios de los sesenta, se reglamentaron urbanizaciones como la Castellana Occidental, la Arboleda o Polo Club, con uso principal de vivienda unifamiliar.

un desarrollo acorde con las necesidades y el desarrollo actual del sector” (Decreto 1023 de 1974). Estos serían el Decreto 1054 de 1970 y el Decreto 1023 de 1974.

Ilustración 30 Densidad Poblacional hacia finales de los sesentas, Alternativas para el Desarrollo



Fuente: CID, 1969, p. 218

El Decreto 1054 de 1970, modificó los Decretos Reglamentarios de las Urbanizaciones Chicó Norte II Sector, Chicó Reservado y el Rincón del Chicó; para modificar las normas de construcción a los predios con frente a la Calle 100. La justificación, se debió al poco aprovechamiento que en ese momento se tenía de los predios frente a una vía calificada en el Plan Vial como V-2, o lo que es lo mismo, se buscaba la construcción de edificios de mayores alturas, aprovechando un corredor que podía convertirse en un importante nodo para el empleo.

El nuevo uso principal sería multifamiliar o agrupaciones de vivienda¹³. Se deja claro que, en caso de modificarse los loteos existentes, estos NO deberán ser menores a 1.000 m²

¹³ En caso de construir una vivienda unifamiliar, se mantendría la norma del decreto reglamentario de cada urbanización.

y a 20 metros de ancho, y se le aplicaría la norma antes vista, el Decreto 1119 de 1968 (Decreto 1054 de 1970, Art. 3).

El Decreto 1054, también señalaba que cuando no se modifique el loteo existente, la altura máxima sería de cuatro pisos, un semisótano y un pent-house (este último, debía estar retrocedido 2.5 metros del frente). Los índices no estarían reglamentados desde el Decreto, sino que serían el resultado de la aplicación del resto de normas lo cual permitiría alcanzar alturas importantes para un sector de viviendas de dos pisos (Decreto 1054 de 1970, Art. 3).

Sobre los patios, cuando haya servidumbre a la vista, estos debían ser de 30 m² y con su lado menor de 5.5 metros; cuando no esté a la vista, el área mínima es de 12 m² y con su lado menor de 3.5 metros (Decreto 1054 de 1970, Art. 3). De igual forma, se debe proveer un estacionamiento por cada vivienda, de 6m x 2.85m. En cuanto a los aislamientos, los antejardines seguirán siendo definidos por cada urbanización, el aislamiento posterior se deja en 3.5 metros y laterales en 5 metros (Decreto 1054 de 1970, Art. 3). Además, se define una serie de manzanas en donde se puede paramentar las edificaciones.

Es así, como el decreto 1054 de 1970, se convierte en un paso más allá de lo que fue el 603 de 1962, que reglamentaba las viviendas multifamiliares en El Chicó, hacia la diversificación del uso en el Chicó, y su posterior densificación, incorporando las propuestas del decreto 1119 de 1968, es decir, aumentar el índice de construcción para viviendas multifamiliar hasta 2.7, casi el doble de lo que se podía alcanzar en el Chicó (1.4), así como la posibilidad de introducir edificios de usos comerciales con IC de hasta 5.

Por su parte, el Decreto 1023 de 1974, determina las normas para el eje de la Carrera 15 entre calles 93 y 99. Se identifica un principal interés por fomentar el uso comercial de mayor escala al mercado de primera necesidad, así como consolidar el mínimo de altura en 3 pisos.

Este Decreto permitió el englobe de predios, pero no las subdivisiones (Decreto 1023 de 1974, Art. 5). Los usos principales permitidos incluyen “comercio, oficinas, vivienda

unifamiliar y multifamiliar” (Decreto 1023 de 1974, Art. 6). Entre sus usos complementarios tenemos el institucional y el recreacional y, entre los usos permitidos con licencia veremos, almacenes de departamento, centros médicos y “todos aquellos usos específicos compatibles que previo estudio el Departamento estime conveniente” haciendo de la Carrera 15, un sector comercial en pleno derecho y ya no dependiente de ser el centro de abastecimiento de los vecinos del sector, permitiendo especializar sus actividades y por ende, en convertirse en un centro de atracción para el empleo, generando así, unas dinámicas de desarrollo distintas a las de un sector netamente residencial (Decreto 1023 de 1974, Art. 6.).

Frente a las alturas, se especifica que las edificaciones debían ser de 3 pisos, sin superar los 9 metros de altura, además, no se permiten los semisótanos y los pent-house (Decreto 1023 de 1974, Art. 7). Por su parte, el índice de construcción se limitó a los 2 (Decreto 1023 de 1974, Art. 9) y el índice de ocupación se permitió como el resultante de la aplicación de las demás normas. De esta manera, la carrera 15, se iría perfilando a ser el eje principal del Chicó y cuyo desarrollo fue determinante para la posterior transformación urbana del sector.

Con respecto a los aislamientos, estos se limitan a los posteriores, comenzando desde el segundo piso, dejando mínimo 8 metros. (Decreto 1023 de 1974, Art. 10), los antejardines se respetan como fueron propuestos por las urbanizaciones. Además, los patios internos para iluminación debían ser de 16 m² con su lado menor de 4 metros (Decreto 1023 de 1974, Art. 13).

Una peculiaridad, es que ya no se permite el acceso a parqueadero desde la Carrera 15, en cambio, se debía aportar al Fondo Rotatorio de Parqueaderos a razón de 1 por cada unidad de vivienda, 1 por cada 60m de oficinas o comercios y 1 por cada 20 personas para usos culturales o recreacionales, de igual manera, para los predios con uso comercial, se debería plantear una bahía de parqueo con un ancho de 2.4 metros y paralelos a la vía (Decreto 1023 de 1974, Art. 12).

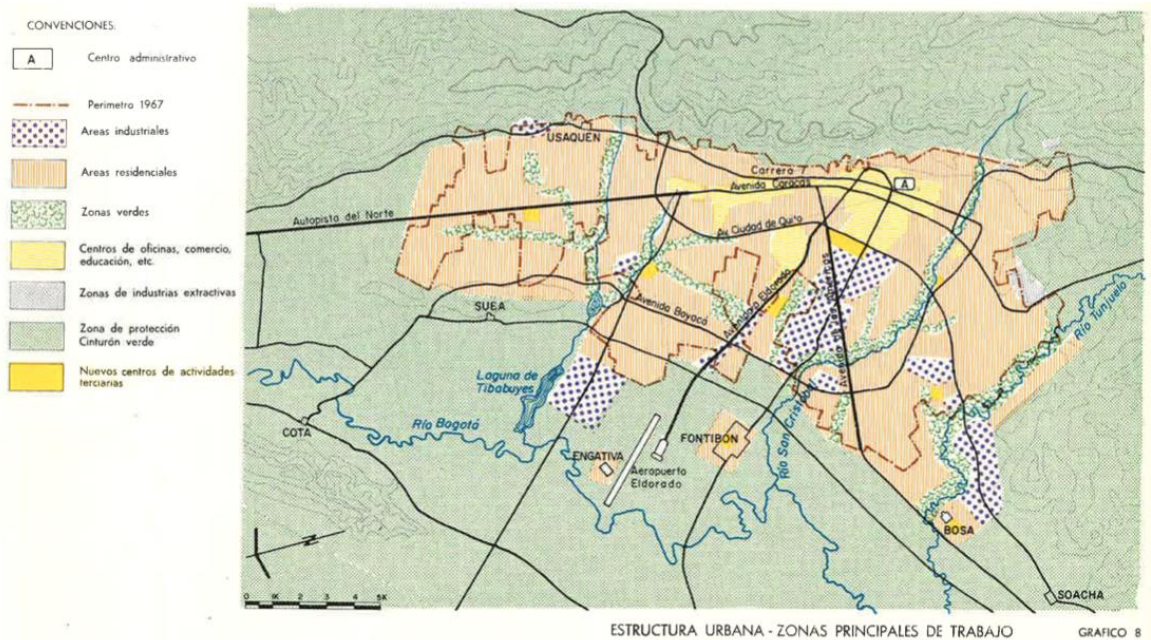
Con estas dos normas, el desarrollo urbano del Chicó enfrentaría su primera gran transformación, siendo ya no solo un barrio de viviendas, sino en uno con miras a la diversificación, mediante la definición de la Carrera 15 como un atractivo eje comercial y

la Calle 100 como una apuesta por una ciudad densa, que rompía los esquemas hasta ese momento existentes en el sector y que, poco a poco, se iba postulando como la forma definitiva que se deseaba impulsar para esta zona. El Chicó comenzaría a ser transitado con mayor frecuencia por compradores, empleados, clientes y visitantes, se comenzaba a parecer a otros sectores comerciales de la ciudad, como Chapinero. Era cuestión de tiempo antes de que la norma permitiese la invasión del uso comercial al interior del barrio, de hecho, tomo menos de un lustro.

3.5.4 Los comienzos de un sector de usos mixtos

Como vimos, los decretos modificatorios, representaron para el Chicó estar un paso más cerca de una verdadera mixtura de usos, continuando la tarea de consolidar el sector a partir del fomento al desarrollo urbano, la densificación y el cambio de uso de una serie de corredores que eran importantes para el sector y que serán la punta de lanza del futuro cambio del Chicó.

Ilustración 31 Zonas principales de trabajo a finales de los sesentas, Alternativas para el Desarrollo



Fuente: CID, 1969, p. 216

Como se ve en el plano de *Alternativas para el desarrollo*, se hacía claro que el eje de la Avenida Caracas, era fundamental para la economía y el desarrollo urbano de la ciudad, siendo entendido como el eje de empleo de la ciudad. Hacia las proximidades de la calle 72, surgía la Carrera 15, la cual retomaba dicha importancia comercial y que comenzaba a prolongar esta tendencia a medida que iban apareciendo nuevas urbanizaciones que favorecían su desarrollo y, de esta manera, se fue consolidando como un importante polo a explotar, gracias al progresivo crecimiento de la ciudad, de forma tal, que las decisiones que se estudiarán en el próximo capítulo tendrán mucho sentido, al ser el eje de la carrera 15 quién definirá considerablemente el futuro desarrollo del Chicó.

Recordemos que en términos de uso, las modificaciones a los ejes de las calles 92 y 100, incorporaron como uso principal las viviendas multifamiliares y las agrupaciones de vivienda, alcanzando índices de construcción de entre 1.4 y 1.8 respectivamente, que aunque no parece significativo, es importante recordar que hasta el momento no habíamos visto ninguna urbanización que superara los 1.04 puntos en este rubro, por lo cual, estamos hablando de un potencial de crecimiento de cerca del doble del existente.

Tabla 4 Decretos modificatorios Calles 92 y 100

| Urbanización | Uso Principal | Índice Ocupación | Índice de Construcción | Altura |
|---------------------------------|---|------------------|------------------------|------------------------------------|
| Decreto 603/1962 Mod Chico | Multifamiliares (Calle 92 entre carreras 11 y 15) | 0.55 | 1.4 | 4 pisos |
| Decreto 1054/1970 Mod Calle 100 | Multifamiliar y Agrupaciones de vivienda | 0.5 | 1.8 | Hasta el doble del ancho de la vía |

Sin embargo, este sería el menor de los problemas, ya que para la Calle 100, se permitían usos con licencia correspondientes al comercio C3, que ofrecían el potencial de alcanzar los 2.7 o los 5.0 de I.C., casi el triple del original, aunque limitado al no poder ser el uso mayoritario. Por su parte, la modificación a la Carrera 15, se enfocó en la introducción de una importante área comercial a gran escala, donde se abandonaba el comercio a escala barrial para pasar a especializarse hacia un comercio a escala local e incluso municipal.

Tabla 5 Decreto modificatorio Carrera 15

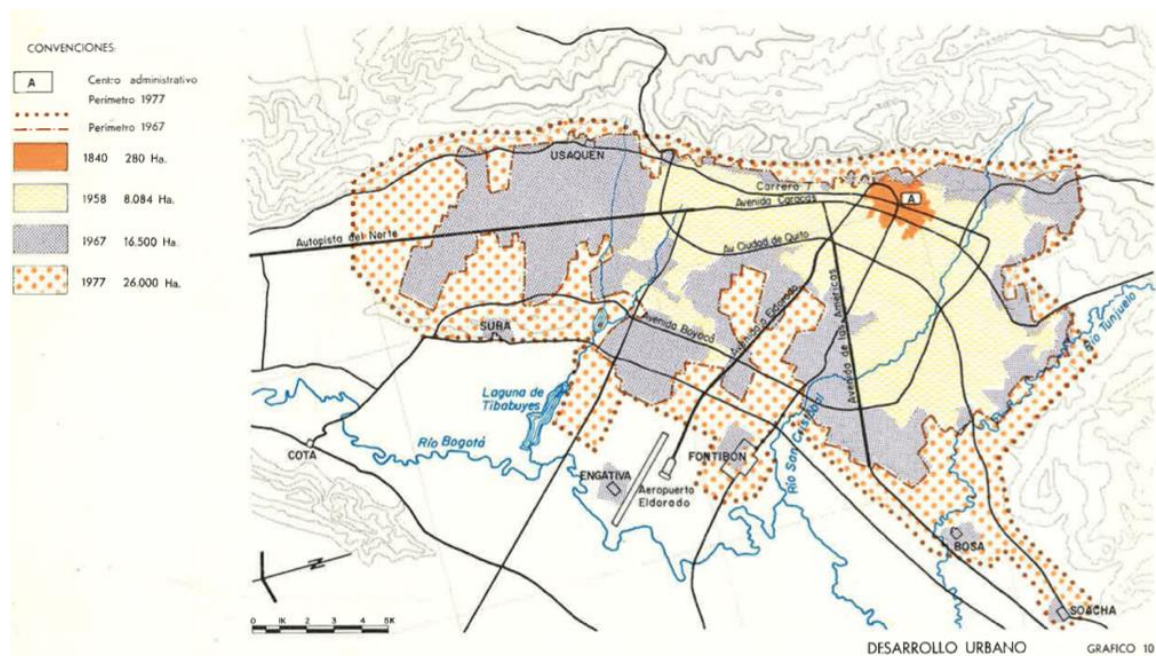
| Urbanización | Uso Principal | Usos permitidos con licencia | Índice de Construcción | Altura |
|--------------------------------|--|--|------------------------|---------|
| Decreto 1023/1974 Mod Calle 15 | Comercio, oficinas, vivienda unifamiliar y multifamiliar | Institucional, recreacional, almacenes por departamento, centros médicos y otros permitidos por el DAPD. | 2.0 | 3 pisos |

Esta mixtura de usos, aunque limitada, justificada bajo la necesidad de explotar un crecimiento, hasta cierto punto, orgánico de la ciudad y su comercio, fue el factor clave que determinó la transformación del Chicó, la Carrera 15 (junto con la Autopista Norte, la Carrera 7 y la Calle 100) abrieron paso para que, Acuerdo tras Acuerdo, la administración de la ciudad fomentara la renovación y reconstrucción progresiva del Chicó, desentendiéndose de su realidad como barrio y convirtiéndolo en una zona de influencia de un par de ejes comerciales y llevándolo a ser el sector de alta densidad que es hoy.

4. Capítulo 3. Cambio de planes. La nueva norma urbana para El Chicó

Hasta este momento, El Chicó era una zona exclusiva de Bogotá, a efectos prácticos una pequeña ciudad dentro de la ciudad, sin embargo, con la llegada de los setenta, el Departamento de Planeación discutiría como integrar a El Chicó en las dinámicas urbanas de la capital colombiana y en particular cuál sería su futuro, ya no como un sector residencial, sino en uno de actividad comercial.

Ilustración 32 Desarrollo Urbano de Bogotá 1840-1977, Alternativas para el Desarrollo



Fuente: CID, 1969, p. 217

La ciudad ya había crecido hasta integrar parte de los municipios recientemente anexados, el área urbanizada de la ciudad crecía de 8.084 hectáreas en 1958 a cerca de

16.500 hectáreas para 1967, era necesario elaborar planes acordes con la nueva realidad de la ciudad, lo cual daría luz a tres normas urbanas, el Decreto 159 de 1974, el Acuerdo 7 de 1979 y el Acuerdo 6 de 1990. Sin embargo, debemos conocer un factor fundamental para los cambios que se avecinan, una nueva perspectiva económica para el país.

4.1 El Plan Nacional de Desarrollo de Currie, y una tendencia de la política de vivienda nacional

A la vez que todo esto sucedía, Lauchlin Currie, un economista canadiense, logró implementar sus ideas relacionadas con una planeación nacional orientada al desarrollo, que permitiera un mejor manejo de los recursos del país, fomentar el ahorro y mejorar el ingreso general de la sociedad. Estas ideas se cristalizaron en 1972, bajo el Plan de Desarrollo del entonces presidente Misael Pastrana.

En *Las Cuatro Estrategias*, nombre de dicho Plan Nacional de Desarrollo, la primera de dichas estrategias consistía en la inversión en construcción urbana, dado que Currie veía una importante deficiencia en el desarrollo de los núcleos urbanos, por lo que para él, la construcción de vivienda era prioritaria. Bajo la óptica de Currie, la industria de la construcción, lograba emplear a un alto número de personas (capacitadas o no), mejorar sus ingresos, mejorar las ganancias de los inversores (mediante la implementación de nuevos modelos de financiación) y generar viviendas para los trabajadores, lo cual favorecería enormemente a un país con bajo desarrollo y alto desempleo como Colombia, haciendo a la ciudad como el principal escenario para esa transformación.

Por lo cual, se podría argumentar que estos principios pudieron repercutir en la forma en que serían entendidos los posteriores planes de desarrollo de las ciudades, particularmente de Bogotá, al notar como desde 1968 se comienza a priorizar el desarrollo económico de la ciudad a partir de una mayor promoción al aprovechamiento del uso del suelo, pero que alcanzan su punto más alto con los Planes Integrados de Desarrollo, el Acuerdo 7 de 1979.

Para Rodrigo Cortés, la introducción de la perspectiva de planeación orientada al desarrollo de Currie acerca a la planeación bogotana la noción de integralidad desde dos perspectivas (Cortés, R., 2007, p.186):

“i) la de desarrollo como resultado de una compleja y específica interacción de causas de todo tipo, ordenadas jerárquicamente (con economía y sociedad en lo alto y la forma física como soporte y resultado), y ii) la de un programa que debía hacer el uso más eficiente de un monto dado de recursos”.

Siguiendo a Cortés, la influencia de Currie, contribuyó significativamente en que la planeación urbana se alejará de la planeación plenamente física para acercarse a una planeación orientada al desarrollo económico del país, muestra de ello, son la serie de estudios elaborados en la segunda década de los sesenta que indagaban en las condiciones socioeconómicas de la ciudad y las posibles alternativas que podían ejecutarse para lograr dicha meta. Esta nueva condición, el estado y los inversores constructores juntos en pro del desarrollo del país, permite entender lo que serán las siguientes normas a estudiar, así como el proceso que llevamos, en el cual es evidente el interés por alcanzar mayores áreas vendibles antes que en reflexionar en las necesidades de la ciudad que reconstruyen.

Desde *Las Cuatro Estrategias*, los distintos gobiernos nacionales han intentado apoyar el financiamiento de la construcción y la compra de vivienda como su principal estrategia para la provisión de vivienda para los distintos sectores del país, principalmente, aquellos con escasos recursos. Este paradigma en cuanto a la política de vivienda en el país, fomentaría indirectamente, menor producción de vivienda pública, y en general, menor construcción estatal; a favor, de 2 estrategias: la generación de subsidios para compra de vivienda para sectores menos favorecidos y la promoción de créditos hipotecarios provistos por el sector financiero.

En consecuencia, a *Las Cuatro Estrategias*, se crea el UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), un sistema de valor mediante el cual se podía conservar el poder adquisitivo del dinero invertido en un crédito hipotecario, a la vez que permitía ofrecer a los consumidores créditos accesibles a largo plazo. La estrategia se orientó a que los créditos en base UPAC se ajustarían a partir de la inflación, en particular, en el Índice de Precios del Consumidor (IPC), de manera que el valor de las cuotas canceladas por los

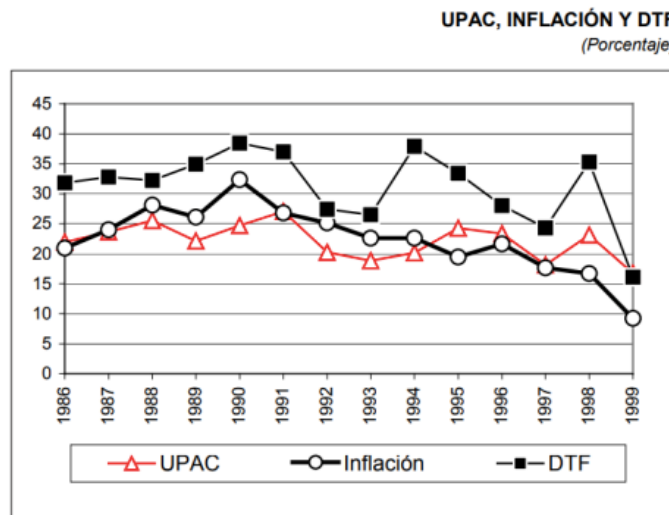
compradores, se fuera ajustando progresivamente con el paso de los años, y de forma tal, que no afectara a la estabilidad y competitividad de la inversión hipotecaria.

Estos créditos eran ofrecidos por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), las cuales recibían del Fondo de Ahorro y Vivienda (FAVI), la liquidez necesaria para funcionar. Sin embargo, la descontrolada inflación que sufrió el país, entre los setenta y noventa, hizo necesario decenas de ajustes al cálculo del UPAC, requiriendo ajustes en periodos menores a un año. Ya en los noventa, se decide que el UPAC no dependiera del IPC y la inflación, sino del DTF.

Esto hace referencia a que dependa del sistema financiero y las tasas de interés que se manejaban en las CAV, de esta forma, Carlos Caro presenta como esta tasa fue aumentando de manera desproporcionada, superando en algunos años a la inflación, pasando de ser un 35% del DTF en 1990, al 50% en 1992, y al 74% en 1994 (Caro, C., 2020, p. 32).

Ilustración 33

Relación entre el UPAC, inflación y el DTF



Fuente: Banco de la República. Sistema de información.

Fuente: Caro, C., 2020, p. 33

Este aumento significativo en las tasas de los créditos, solo hizo que los mismos llegarán a ser impagables e implicó que el sistema fuera reemplazado por la Unidad de Valor Real (UVR) como parte de un nuevo sistema de financiamiento de la vivienda en 1999 (Mora,

A., 2010, p. 19), y a su vez, llevando a que las CAV fueran convertidas en bancos comerciales.

Ahora bien, aparte de la creación de este importante sistema de promoción de la vivienda, el tema de la ciudad no sería retomado de manera activa por posteriores planes de desarrollo, lo que nos lleva a pensar en una evidente desconexión entre las políticas nacionales de desarrollo económico y las políticas municipales de desarrollo urbano, dejando la “independencia” a que los municipios se desarrollaran libremente, limitando el accionar del gobierno central a producir leyes que obligaran a la actualización jurídica y normativa de los municipios, sin claros lineamientos para el desarrollo.

El tema urbano, sería mencionado de manera tangencial por el plan del presidente Alfonso López Michelsen, “Para cerrar la brecha” (1974-1978), bajo el cual se ponía sobre el tablero la necesidad de fomentar el desarrollo en las regiones, reduciendo la concentración de la población en los principales centros urbanos del país, fomentando la inversión pública en las ciudades intermedias buscando que estas presenten “condiciones de vida agradables” que hagan atractivo el captar parte de los flujos migratorios que se dirigían tradicionalmente a los principales centros urbanos, convirtiendo a las ciudades intermedias en centros de servicios y consumo para el campo. Logrando de esta forma, hacer de estas ciudades, atractivas para la inversión privada y el desarrollo económico.

Julio César Turbay, mencionaría en su plan de desarrollo (1978-1982), lo que para él eran algunos de los principales problemas de las ciudades de más de 500.000 habitantes, entre los que se incluían: un modelo de ocupación desordenado, que estas no fueron capaces de satisfacer las necesidades de vivienda para los sectores más pobres, una deficiente infraestructura de zonas verdes y transporte, más no propone estrategias que los solventen.

Poco después en 1986, el entonces presidente Virgilio Barco, señalaría en su *Plan de Economía Social*, la necesidad de plantear un crecimiento ordenado, mediante la supresión de los usos improductivos en los perímetros urbanos, fomentando la redensificación y consolidación de los centros urbanos, así como en fomentar la inversión

en las redes de servicios e infraestructura. Esta tendencia a la redensificación, sería muy palpable en el Acuerdo 6 de 1990, perfeccionando las bases de su predecesor.

Ahora bien, estas políticas se relacionaron directamente a las características de los planes de vivienda en los ochenta y noventa, según María Luisa Chiappe, es a principios de los ochenta, que se vio una mayor actividad en la construcción de vivienda VIS por parte del Instituto de Crédito Territorial (ICT), sin embargo, se cuestionaba el esquema financiero el ICT (que dependía enteramente del presupuesto nacional asignado), al punto en que, en 1991, se reformaría su modelo:

“hacia un esquema de subsidios basado en mecanismos de mercado. En esta forma el Estado abandonó su papel de intermediario financiero y constructor de vivienda y se sustituyó el ICT por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), entidad encargada de administrar el sistema de subsidios y prestar asistencia técnica” (Chiappe, M., 1999, p. 8).

Estos subsidios se orientaron hacia los sectores populares, para adquisición de vivienda (nueva, usada, o por desarrollo progresivo), adquisición de terrenos (urbanizable o urbanizado) o legalización de títulos. Las entidades encargadas de proveer dichos créditos eran el INURBE, las cajas de compensación familiar (CCF), las corporaciones de ahorro y vivienda (CAV), el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), las organizaciones populares de vivienda (OPV) y la Caja Promotora de Vivienda Militar (CPVM).

Chiappe, sintetiza la información obtenida del INURBE, las CCF y la CPVM, con lo que logra concluir que, en la primera mitad de los noventa, el INURBE, ofreció un mayor número de subsidios para la compra de lotes urbanizados y vivienda usada, la segunda mitad tuvo una mayor presencia de subsidios de mejoramiento y unidad de vivienda mínima. No obstante, las CCF, fueron un actor fundamental en este periodo al ofrecer entre un 30 y 40% de los subsidios de vivienda.

Tabla 6 Distribución porcentual del número de subsidios asignados entre 1991 y 1997

Cuadro 5
DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL NÚMERO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS, 1991-1997
(Porcentajes)

| Tipo de solución | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| INURBE | | | | | | | |
| Legalización | 4.2 | 10.0 | 14.4 | 11.8 | 0.3 | - | 0.6 |
| Lote urbanizable | 13.6 | 12.9 | 14.2 | 7.7 | n.a | n.a | n.a |
| Lote urbanizado | 28.3 | 30.7 | 24.9 | 30.6 | 11.8 | 0.8 | 0.1 |
| Mejoramiento | - | 0.3 | 1.5 | 14.3 | 38.4 | 31.9 | 30.1 |
| Unidad básica | 0.3 | - | - | 4.0 | 6.9 | 12.5 | 24.9 |
| Vivienda mínima | - | - | 0.5 | 5.6 | 7.1 | 12.0 | 1.2 |
| Vivienda usada | 19.4 | 16.3 | 9.3 | 6.9 | 0.8 | 0.6 | 0.1 |
| Subtotal | 65.8 | 70.2 | 64.8 | 80.9 | 65.3 | 57.9 | 56.9 |
| CCF | 34.2 | 29.8 | 35.2 | 14.7 | 30.9 | 37.4 | 40.0 |
| CPVM | - | - | - | 4.4 | 3.8 | 4.8 | 3.1 |
| Subtotal | 34.2 | 29.8 | 35.2 | 19.1 | 34.7 | 42.1 | 43.1 |
| Total general | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Fuente: Ministerio de Desarrollo Económico.
n.a: No aplica; El tipo de solución no se incluyó en la política en el año correspondiente.

Fuente: Chiappe, M., 1999, p. 18

En el siglo XXI, el modelo es similar, aunque con sus debidos ajustes, incluyendo, por ejemplo, subsidios a la tasa de interés o a la cuota inicial. Desde la presidencia de Juan Manuel Santos, en 2012, se iniciaron proyectos para la entrega de subsidios completos para la adquisición de viviendas VIP para familias en extrema pobreza, lo que ha traído su cuota de polémica respecto a la viabilidad en el pago para las personas objetivo (Mendoza, D., 2021), sin embargo, se mantiene el modelo casi imperturbado, en que las entidades bancarias, el FNA y las CCF, ofrecen los créditos y son las grandes constructoras quienes desarrollan los proyectos.

El Estado, al decidir conscientemente dejar toda clase de producción de vivienda, se ve en la “necesidad” de hacer sostenible el negocio de los constructores y las entidades de financiamiento. En esto contexto, vemos que las estrategias que se implementaron (y se implementan), se orientaron justamente en hacer viable la adquisición de vivienda, manteniendo el poder adquisitivo de los créditos hipotecarios, y con esto, garantizando la demanda permanente de vivienda nueva, de manera que el mercado inmobiliario se mantenga *evergreen*, lo cual es una clara explicación de cómo el sector constructor no ha

presentado importantes variaciones en su participación del PIB nacional, rondando su participación en cerca del 4% y el 6%, según datos del DANE.

Desde las ciudades, tampoco hubo intentos por producir vivienda, por el contrario, la iniciativa, particularmente en Bogotá, fue la de ofertar nuevas áreas para la expansión y densificación de la ciudad, en este contexto debemos hablar del Decreto 159 de 1974, el Acuerdo 7 de 1979 y el Acuerdo 6 de 1990.

4.2 El Decreto 159 de 1974

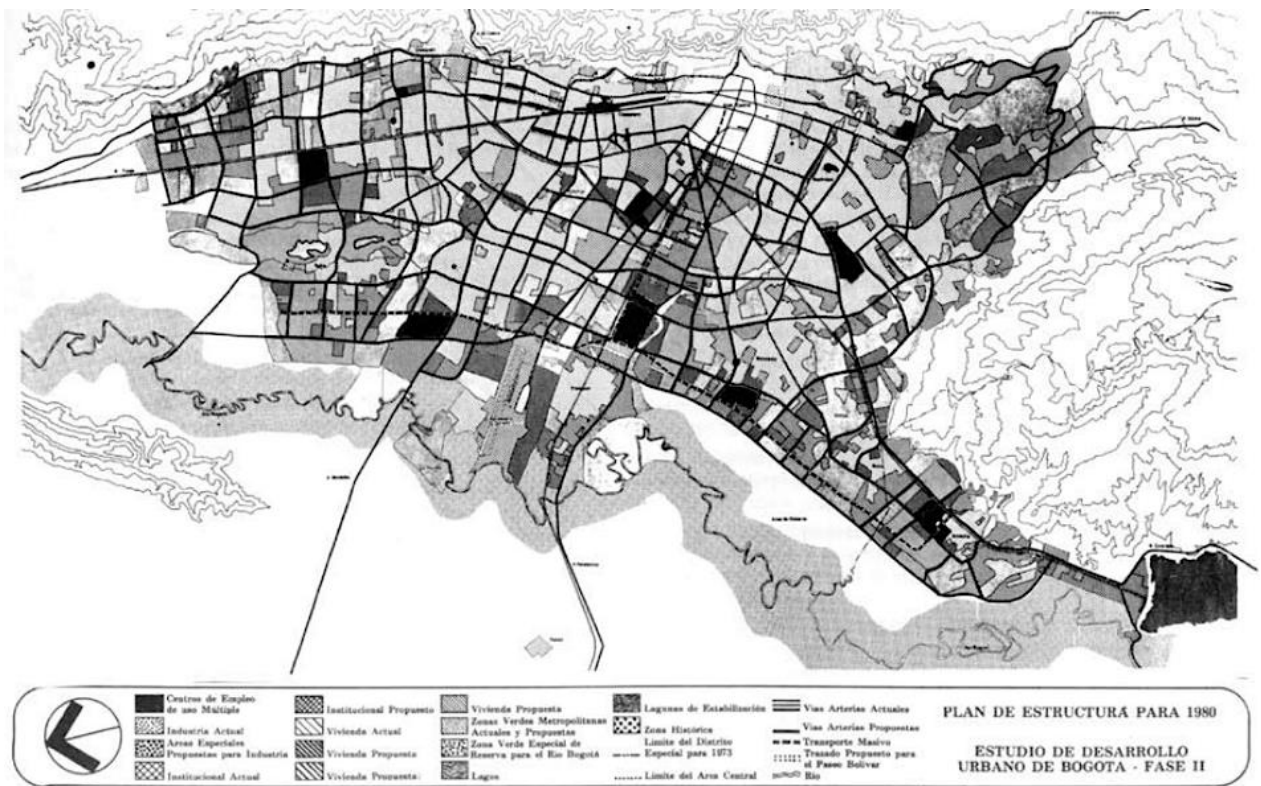
El Decreto 159 de 1974 fue el intento del alcalde Aníbal Fernández de Soto y su equipo por poner en vigencia el “Plan General de Desarrollo Integral para el Distrito Especial de Bogotá”, el cual era a su vez, un esfuerzo por implementar las conclusiones de los estudios de Fase II en la norma urbana de la ciudad. Este Plan no se aprobó con anterioridad dado que el Concejo “dejó pasar el período de sesiones sin darle el debate previsto” como reza la introducción del Decreto 159.

Este Plan se propuso regular el crecimiento de la ciudad, “evitando” la proliferación de asentamientos ilegales, plantear una reordenación vial¹⁴, autorizar al alcalde para contratar los estudios para la implantación de un sistema de transporte masivo, se autorizó a la creación del Comité Coordinador de Servicios Sociales, se autorizó la creación del Área Metropolitana así como la reorganización administrativa del Distrito, se solicitó que “los distintos estamentos sociales” contribuyan reducir los índices de crecimiento de la población y a hacer una política de preservación de los recursos naturales.

En términos de ordenamiento, este Plan se basa en el Plano de Zonificación “Plan de Estructura para 1980” resultado de los estudios de Fase II, por lo que el Decreto 159 divide la ciudad en el centro, 3 zonas secundarias (Restrepo, Chapinero, de la Carrera 15 -Sector Norte), 9 Multicentros y las zonas de reserva especial.

¹⁴ Algunas vías que pasan por el sector cambian su categoría con el cambio de nomenclaturas del Plan Vial Piloto, que va desde el V-0 a V-8. La Autopista Norte pasa a ser categoría V-0; la Calle 100 pasa a ser V-1; la Carrera 7 pasa a ser V-2; las Carreras 11 y 15, y la Calle 92 pasa a ser V-3 (Decreto 159 de 1974, Art. 13).

Ilustración 34 Plan de estructura para 1980, Fase II



Fuente: Cortés, R., 2007, p. 205

Las zonas secundarias, son entendidas como centros de zonas autosuficientes que cuentan que soluciones de comercio, trabajo y servicios, mientras que los Multicentros, son zonas secundarias por desarrollar. El Plan buscó fomentar la ubicación de empresas en los multicentros:

- A las industrias que se establecieran en los Multicentros con una excepción total de los impuestos predial y de industria y comercio, este beneficio se iría reduciendo a razón de 10% anual.
- Para los comercios y empresas dedicadas a los servicios que se ubicarán en los Multicentros, el beneficio también incluiría los mismos impuestos, pero la excepción sería solamente del 50%, este beneficio también se iría reduciendo a razón de 10% anual (Decreto 159 de 1974, Art. 30).

Con respecto a la vivienda, el Plan también sugiere que las empresas de servicios públicos puedan otorgar tarifas diferenciales para proyectos de vivienda de alta densidad que se ubiquen en los Multicentros, el porcentaje y la duración del beneficio serían determinados por cada empresa (Decreto 159 de 1974, Art. 31).

En cuanto a lo que nos compete, los usos residenciales, el Plan no incentiva el crecimiento hacia una zona particular de la ciudad, ni define zonas en donde espera que se desarrollen nuevas urbanizaciones más allá de los multicentros. Para conocer los lugares en donde se “propone” vivienda nueva debemos remontarnos al Plan de Estructura para 1980, pero tampoco propone límites de hasta donde se puede crecer y en qué condiciones.

Sobre los usos complementarios que se permiten en zonas residenciales, el Plan incluye usos de carácter institucional, cultural y comercial local, e industrias compatibles. Sobre la densidad de ocupación, nos encontramos con 50 viviendas por hectárea para zonas de densidad baja (En 1967, se permitían entre 21 y 31 lotes por hectárea), 100 para zonas de densidad media y 150 para zonas de densidad alta¹⁵ (Decreto 159 de 1974, Art. 12). Cabe resaltar, que el Plan en ningún momento establece a que zonas corresponden cada una de estas categorías.

Sobre los índices y otras normas, veremos que el Plan no reglamenta ninguno de manera específica, más bien, ofrece un rango del cual el DAPD podrá usar para definir en cada urbanización, por ejemplo, en el caso del índice predial de construcción se permite entre 1.3 y 2.7 (Decreto 159 de 1974, Art. 12).

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos concluir que el Decreto 159 de 1974, es un cambio muy interesante a la tendencia que estaba presentando la planeación de la ciudad. El 159 fue un Plan que buscó reordenar la ciudad alrededor de unas áreas de actividad comercial e industrial y no solamente sobre los ejes viales de la ciudad. Sin embargo, careció de normas básicas que permitieran que la ciudad que imaginaban fuera

¹⁵ En el mismo artículo se establece que para la zona central y las zonas secundarias, será la Junta de Planeación Distrital, la que podrá asignar mayores densidades (Decreto 159 de 1974, Art. 12).

posible, permitiendo el crecimiento descontrolado y desordenado a lo largo del perímetro de la ciudad.

Fue un plan consciente del crecimiento desmedido que la ciudad iba a sufrir y que al menos señaló la necesidad de controlarlo, aunque en la norma, poco o nada se hace por impedir el desborde del crecimiento poblacional y de asentamientos, es más, no hay una reglamentación significativa para la urbanización en áreas residenciales, dejando esa tarea para ser abordada por DAPD de manera individual para cada urbanización. Otra característica para destacar, es como los incentivos para el desarrollo de los Multicentros, son de carácter meramente tributario y no se intenta otorgar mayores alturas o densidades, ya que estas están desreguladas, prácticamente libres a lo que el mercado inmobiliario y el DAPD negocien.

Las Zonas Secundarias, al igual, que el resto de la ciudad construida, son dejados prácticamente a su suerte sin mayores variaciones, lo que una vez más demuestra el poco interés del DAPD por aquello que no requiere ser construido. Sin embargo, este Decreto no llegaría a buen puerto, se derogaría de manera muy temprana sin resultados reales sobre la ciudad, por lo que tendríamos que esperar otros cinco años para ver el “nuevo plan” para la ciudad.

4.3 Los códigos normativos remplazan a los planes. El Acuerdo 7 de 1979

El “Plan General de Desarrollo Integrado” fue adoptado con el Acuerdo 7 de 1979, se define a sí mismo como “el producto de un proceso de planeación permanente, orientado a coordinar las acciones de los sectores público y privado dentro de un estricto criterio de justicia social” (Acuerdo 7 de 1979, Art. 1), este proceso se basa en la creación y ejecución de instrumentos de planeación “orientadas a regularizar y encauzar el desarrollo social, económico y físico de la Ciudad, proponiendo como meta el progresivo mejoramiento de la calidad de la vida de las gentes que la habitan” (Acuerdo 7 de 1979, Art. 1), el cual nos demuestra el nuevo tono de la planeación urbana de Bogotá, con vista a diagnósticos socioeconómicos y proponiendo soluciones a “encauzar el desarrollo” económico y físico de la ciudad.

Las entidades encargadas de la planeación habían cambiado nuevamente en los sesenta. Apareció el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), cuya función fue la de ser la cabeza de la planificación sectorial y la viabilidad económica de las inversiones públicas de la ciudad, mediante la definición de un modelo de desarrollo económico, así como elaborar las reglamentaciones urbanas que debían adoptarse en la ciudad. La Junta de Planeación sería la principal encargada de determinar y aprobar la estructura y uso de los terrenos de la ciudad (siendo el alcalde su presidente).

Para Cortés, el Acuerdo tiene un importante razonamiento económico que sustenta las bases de sus artículos y que se explica bajo una forma de planeación funcional que busca generar las condiciones ideales para fomentar el desarrollo económico de la ciudad:

“El raciocinio de tipo económico que sustenta al acuerdo, se tiene que entender, entonces, como expresión simultánea –y conflictiva– de dos ópticas diferentes: la primera, concibe a la ciudad como el espacio indispensable para el desarrollo económico en condiciones modernas –la producción industrial–, que busca organizar el espacio urbano como estructura funcional de soporte para las actividades de producción, intercambio y consumo; de allí desprende su lógica de zonificación y funcionamiento. La otra, entiende a la ciudad como el objeto a producir, en términos capitalistas, es decir se fundamenta en la producción (capitalista) del espacio urbano, a través de la industria de la construcción. Estas dos lógicas coexisten en los planteamientos del Acuerdo 7, los cuales, sin embargo, abrieron por primera vez el campo de la planeación al influjo directo y a las presiones provenientes del mercado inmobiliario” (Cortés, R., 2007, p.198).

Esto es muy claro si revisamos las políticas urbanas, de las cuales, 3 de 4 son enfáticas en la preocupación por aprovechar todo el suelo disponible, sin valor ambiental, indistintamente de si está desarrollado o no.

- **“Estimular la utilización y densificación de las áreas localizadas al Sur y al Occidente de la Ciudad.**
- **Promover el incremento de la densidad en las áreas desarrolladas, así como la densificación de aquellas por desarrollar, a fin de obtener por esa manera un uso más intenso del suelo urbano y evitar la expansión horizontal de la Ciudad.**

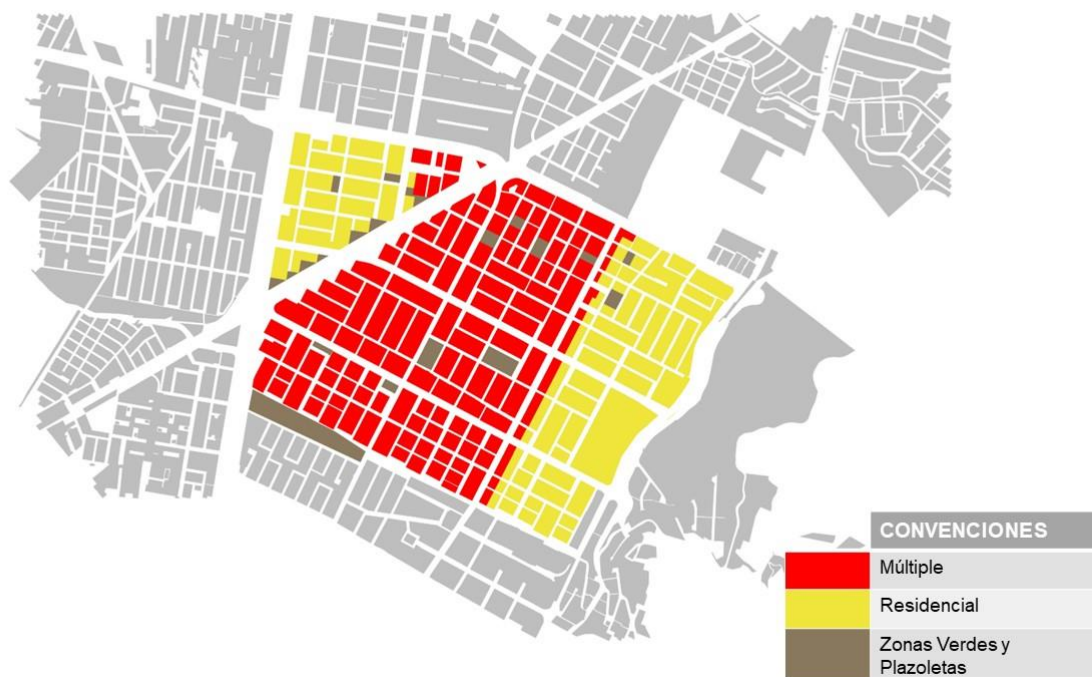
- Reglamentar el desarrollo urbanístico de áreas que posean valor ambiental, ecológico, paisajístico o agrológico.
- **Establecer normas sobre usos de terreno y la intensidad de éstas, en aquellas áreas que no posean aptitud agropecuaria o forestal”** (Acuerdo 7 de 1979, Art. 10, Subrayado mío).

En cuanto a la política de crecimiento, se establece un nuevo perímetro de servicios y se busca orientar el crecimiento urbano hacia el sur y el occidente. Sobre la zonificación de la ciudad, el Acuerdo 7 asigna cuatro tipos de área: las Áreas de Actividad Múltiple (AAM), Áreas de Actividad Residencial (AAR), Áreas de Actividad Especializada (AAE)¹⁶ y Áreas de Actividad Agrológicas (AAA).

El concepto de las AAM es ampliado al propuesto en el Decreto 159, estas incluyen: “Áreas de Multicentros, Áreas de los Centros de Municipios Anexados (Suba, Usaquén, Usme, y Fontibón) y Áreas de otros Centros Menores, las cuales se unen con un Área Central de Actividad Múltiple a través de ejes lineales de actividad. Estos ejes estructurarán las áreas de tipo residencial que tendrán como Centros de Actividad los Multicentros y otros Centros Menores” (Acuerdo 7 de 1979, Art. 9).

En este sentido, ejes viales que se han ido destacando con anterioridad por su importancia en términos de conectividad y como futuros centros de empleo, como lo es la Carrera 15 y la Calle 100 (y sus áreas de influencia), estarían incluidos dentro de las AAM.

¹⁶ Las AAE incluyen: Zonas Industriales, de Servicio Metropolitano, Institucionales, Recreativas, de Reserva y Viales (Acuerdo 7 de 1979, Art. 25).

Ilustración 35**Adaptación, Áreas de Actividad Acuerdo 7**

Fuente: Mariño, E., 2006

Los usos en el Acuerdo 7 van a estar diferenciados y clasificados por grupo, yendo desde establecimientos comerciales de venta de productos de uso diario y abastecimientos (Grupo 1), hasta usos cuya localización es restringida como las discotecas, los moteles y las salas de velación (Grupo 4). Los usos para las AAM y las AAR se definieron así:

**AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE
(AAM)**

Usos Principales

Vivienda Multifamiliar
Comercio Tipo A – Grupos 1 y 2
Comercio Tipo B
Industria Grupo I
Institucionales Grupos 1, 2 y 3
Recreativos – Grupos 1 y 2

**ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
(AAR)**

Usos Principales

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios:

Comercio Tipo A – Grupo 1
Institucionales – Grupos 1 y 2
Recreativos – Grupos 1 y 2

Usos Compatibles:

Comercio Tipo A – Grupo 3
 Industria Grupo 2

Usos Restringibles:

Comercio Tipo A – Grupo 4
 Servicios Metropolitanos

Usos Restringidos:

Industria Grupo 1
 Comercio Tipo B
 Institucional Grupo 3

De la misma manera, una inclusión significativa en el Acuerdo 7, es la adición del concepto de los tratamientos, los cuales pueden ser entendidos como una serie de instrumentos urbanísticos que facilitan la transformación de zonas de la ciudad para un mejor aprovechamiento del suelo urbano y, en ese sentido, apoyando los objetivos de este Acuerdo.

En ese momento se incluyeron los tratamientos de Desarrollo, Redesarrollo, Rehabilitación y Conservación (Acuerdo 7 de 1979, Título VI):

- **Desarrollo**, orientaría la urbanización de nuevos terrenos “al proceso urbano”, incluso si por sus características estos estuvieran por fuera del perímetro actual (Acuerdo 7 de 1979, Art. 56).
- **Conservación**, busca proteger áreas y edificaciones individuales a los que el Distrito Especial les conceda valor ambiental o histórico arquitectónico (Acuerdo 7 de 1979, Art. 58).
- **Rehabilitación**, se enfoca en apoyar el proceso de transformación de un sector de la ciudad que por la “dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones (Acuerdo 7 de 1979, Art. 71).
- Y, por último, **Redesarrollo**, que prioriza el reemplazo total de un sector de la ciudad por su “total inadecuación en cuanto a usos y estructuras requieren una política que propicie el desarrollo de nuevas funciones en el área” (Acuerdo 7 de 1979, Art. 73).

Estos tratamientos serían implementados (definición de límites y normas específicas) previo estudio del DAPD y el concepto favorable de la Junta de Planeación, pero bajo las siguientes consideraciones:

- a. **Aspectos demográficos y sociales:** estratificación social, población y densidad.
- b. **Aspectos económicos:** actividad económica, precios de la tierra y valorización.
- c. **Aspectos físicos:** capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, capacidad portante de los suelos, equipamiento urbano, usos del suelo, accesibilidad, estado de la construcción, presión edilicia, tipología de lotes, tipología y valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos (Acuerdo 7 de 1979, Art. 55).

Basado en lo anterior, la definición o no de un tratamiento, se justificaría esencialmente en la capacidad física de densificar/transformar un sector, el interés (por parte del Distrito o de terceros) por hacer dicha transformación y en variables económicas relacionadas con el mercado de la tierra; desconociendo de esta forma, cualquier otra variable del tipo social o cultural que afectará las condiciones de vida de los ciudadanos.

Es más, algo que es sumamente inquietante, es como la norma urbana ya no depende directamente del uso, sino principalmente del tratamiento, por ejemplo, la volumetría en Tratamiento de Rehabilitación “Será la resultante de la aplicación de las normas sobre alturas, empates, aislamientos, retrocesos y dimensiones de lotes, según el área de actividad y el tratamiento de que se trate” (Acuerdo 7 de 1979, Art. 95), no obstante, no encontramos límites de altura claramente definidos, estos no serán definidos hasta un año después de la aprobación del Acuerdo 7.

De hecho, para las AAM, la altura mínima de toda edificación es de 5 pisos, más alto que cualquier otra reglamentación para El Chicó hasta ahora (Acuerdo 7 de 1979, Art. 101), mientras que el área mínima de vivienda es de 20m² por cada habitación (Acuerdo 7 de 1979, Art. 90) y, de igual manera, los lotes indistintamente del uso, pueden subdividirse hasta un mínimo de 60m² (Acuerdo 7 de 1979, Art. 97), un área de lote increíblemente menor a las viviendas unifamiliares con lotes de entre 300 a 700 m², que vimos en las urbanizaciones del Chicó, es más, en ningún decreto reglamentario hasta ese momento se había permitido la subdivisión de lotes.

Por si esto fuera poco, los únicos tratamientos que reciben normas específicas para sus áreas de actividad, son las de Rehabilitación (Título VIII, Subtítulo I), y de Desarrollo (Título VIII, Subtítulo II), mientras que los tratamientos de Conservación y Redesarrollo, deberán ser aprobados ya sea por definición del Distrito o previa presentación de anteproyectos por parte de los interesados, siendo así, otra prueba más del interés del DAPD por alcanzar mayores densidades.

En este sentido, y por no existir una reglamentación previa de parte del DAPD que delinea una serie de límites para el crecimiento desmedido y descontrolado de Bogotá, el Acuerdo 7 de 1979 abre la posibilidad a que casi cualquier sector de la ciudad inicie un proceso de transformación hacia usos y densidades que “aprovechen” mejor el uso del suelo, es más, con el Acuerdo 7 se favorecía el desarrollo predio a predio, ya que no se obliga a que una urbanización se desarrolle como una unidad, dando origen a una ciudad desordenada, de gran altura y gran densidad de habitantes.

Se decide conscientemente dejar libre al mercado del suelo, según el interés de los inversionistas privados, llevando a que no “se haga ciudad”, la ciudad crece (y se densifica), según la voluntad de los constructores e inversionistas inmobiliarios. El Acuerdo 7 (al igual que el Acuerdo 6, que veremos en la próxima sección), se convierte en una serie de códigos normativos, antes que planes, porque ignoran deliberadamente la tarea de planear el territorio que den coherencia y cohesión a un proyecto de ciudad. El papel de la planeación distrital se reduce a crear las estructuras que hagan rentable el negocio privado, toda vez que se ven en la necesidad, a posteriori, de remendar aquellas falencias en equipamientos, espacio público efectivo y dotacionales que el crecimiento desmedido generó.

4.3.1 Los polígonos normativos para El Chicó.

Como mencionábamos en la sección anterior, el Acuerdo 7 no planteó con claridad los límites del desarrollo al cual podían optar los distintos predios de la capital colombiana. La reglamentación específica de los polígonos normativos de la ciudad, comenzarían a aprobarse a partir de 1980, Edilma Mariño en su tesis de maestría, identifico los distintos polígonos normativos sobre los que fue dividido El Chicó a partir de la aplicación de los

tratamientos y las áreas de actividad, condiciones que darían lugar a normas, en el fondo similares, en tanto permitían un crecimiento generalizado de las alturas y las densidades, como lo veremos a continuación.

Ilustración 36 Polígonos normativos Acuerdo 7



Fuente: Mariño, E., 2006

4.3.2 Tratamiento de Conservación Histórica, Urbanística y Arquitectónica

El decreto 749 de 1980, reglamento el tratamiento de conservación urbanística de la zona norte, dividiéndola en 3 niveles, estos niveles afectaban individualmente al lote, sin

mayor justificación que definiera porque uno u otro predio entraba en X o Y categoría, lo cual favoreció a un desarrollo urbano desigual en donde, irónicamente, solo unos pocos edificios dentro de la categoría de “conservación” se mantendrían inalterados en el tiempo, mientras que el resto sucumbiría ante las fauces del insaciable mercado.

En términos generales, la densidad permitida, dependerá de tres variables, índice de habitabilidad (igual al 20 m² de área construida por cada alcoba), la volumetría permitida (que se relaciona con cada nivel del tratamiento) y el equipamiento comunal, equivalente a un área de equipamientos de 10 m² por cada 80 m² de área construida en vivienda, distribuido por cada uso así:

- 30% del equipamiento comunal en parques, zonas vedes y plazoletas;
- 1% del equipamiento comunal, para la administración, seguridad y emergencia de la edificación (siendo como mínimo de 15 m²);
- Uso mixto, que incluye al salón de juegos o a un salón múltiple cubierto. Esto en proyectos a partir de los 2000 m² de área construida, de los cuales debía dejar 10% del área de EC para uso mixto, con un resultado de mínimo 30m²;
- Uso asistencial, que incluye enfermería y primeros auxilios. Esto para proyectos a partir de los 8000 m², debiendo dejar un mínimo del 1% del equipamiento comunal;
- Uso educativo, es decir, guarderías, kínder o equivalentes. Esto para proyectos 20000 m², debiendo dejar un mínimo del 1% del equipamiento comunal;
- Y los estacionamientos para visitantes, siendo 1 por cada 7 viviendas en estratos 5 y 6, y teniendo un área de 12.5 m² por cada parqueadero (Decreto 749 de 1980, Art. 16).

Ilustración 37**Adaptación, Tratamientos Acuerdo 7**

Fuente: Mariño, E., 2006

Con relación a la volumetría de cada nivel del tratamiento, nos encontramos que solamente el primer nivel del Tratamiento de Conservación restringía el incremento de densidades a aumentos en el área ocupada del lote, de manera que solo los predios con un IO inferior a 0.3 podrían incrementar su construcción hasta alcanzar los 0.5, sin incurrir por ello en mayores alturas (Decreto 749 de 1980, Art. 37). De esta forma, se protegían edificaciones originales, hasta cierto punto.

Por otro lado, los predios catalogados en nivel 2, fueron designados con uso principal en vivienda multifamiliar e institucional. Estos tenían autorizado alcanzar una altura generalizada de 5 pisos, posibilitando la transición de viviendas a edificios (Decreto 749 de 1980, Art. 40).

En el mismo orden de ideas, los predios en el nivel 3, principalmente sobre la Carrera 7, establecían como uso principal las viviendas multifamiliar y de uso complementario el comercio Tipo A Grupo 1 (en edificaciones de mínimo 8 pisos de altura, con local de 40m²) y las oficinas (Decreto 749 de 1980, Art. 47).

Adicionalmente, a los predios de la Carrera 7, podrían incrementar su altura hasta los 8 pisos si superaban los 35 m de frente y área mínima de 1.400 m². Si el predio tenía al menos 40 m de frente y área mínima de 2.000 m², se permitían 12 pisos, más del doble de altura a predios de nivel 2, lo cual es otra muestra de la poca intención de “conservar” las edificaciones originales en el sector. Es más, en la modificación a este decreto, efectuada por el Decreto 1025 de 1987, para el Tratamiento de Conservación Urbanística se permitieron hasta 6 u 7 pisos (Decreto 1025 de 1987, Art. 5).

De esta manera, aunque el tratamiento busque la conservación de lotes específicos de la zona norte de Bogotá, es muy flexible con la mayor parte de los lotes que afecta, fomentando así el fenómeno de reemplazo de viviendas por torres de apartamentos u oficinas, lo que a su vez generará con los años la presión sobre las pocas casas que se mantengan en sus dimensiones originales por ser absorbidas por el mercado inmobiliario, vale la pena preguntarse si de verdad era necesario crear tres niveles del tratamiento de conservación histórica, urbanística y arquitectónica solamente para generar aislamientos a los escasos predios que de verdad se protegerían.

4.3.3 Tratamiento de Conservación Ambiental

Por su parte, el Decreto 753 de 1980, reglamenta el tratamiento de conservación ambiental en las AAM y las AAR. Al igual que el Tratamiento de Conservación urbanística, la densidad residencial sería la resultante de aplicar el índice de habitabilidad, la volumetría permitida y el equipamiento comunal.

En cuanto a la volumetría permitida, es interesante anotar que este acuerdo no propone transformaciones importantes a los decretos reglamentarios de las urbanizaciones, no fomenta nuevas alturas, ni cambios de uso. De hecho, solamente los predios que cumplieran una serie de condiciones podrían acceder hasta una altura máxima de 5 pisos, siendo particularmente la última difícil de lograr:

- “a). Que pertenezca a una urbanización reglamentada, donde se hayan contado las obras de urbanismo.
- b). Que el predio o los predios estén reglamentados en el Decreto o Resolución original de la urbanización con uso unifamiliar o bifamiliar.

- c). Que no se haya adelantado ningún tipo de construcción a la expedición del presente Decreto.
- d). Que se halle delimitado en todos sus linderos por zonas de uso público (Decreto 753 de 1980, Art. 15)".

Adicionalmente, los nuevos desarrollos debían contemplar las siguientes disposiciones para que se le permitieran alcanzar los 5 pisos:

- "a). Realizar en el terreno cesión adicional a título gratuito al Distrito Especial de Bogotá del 30% del Área del predio propuesto como zona uso público o comunal (cesión Tipo A).
- b). El uso será exclusivo para vivienda multifamiliar y únicamente por el sistema de agrupación.
- c). Deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Decreto sobre equipamiento comunal y estacionamientos. (Decreto 753 de 1980, Art. 15)".

De esta forma, el Tratamiento de Conservación Ambiental, se hace uno de los decretos más interesantes que reglamentaron el Acuerdo 7, ya que, al limitar el desarrollo de buena parte del Chicó, nos hace entender que al menos hasta ese momento, no se vio como necesario el desarrollo de buena parte del sector, limitando este desarrollo por sobre todo a los ejes de las carreras 11 y 15, dando así un matiz a la aparente necesidad imperiosa de rehabilitar toda la ciudad que mostraba el Acuerdo 7.

Sin embargo, no es del todo claro, porque este tratamiento surgió como uno independiente al Tratamiento de Conservación, siendo que este último fue considerablemente más flexible y permisivo frente a la transformación de las edificaciones preexistentes, por lo que se hace licito preguntarnos por qué si dentro de las reglamentaciones del tratamiento de CA no existe alguna clase de prevención frente al deterioro del medio ambiente, o al fomento de nuevas zonas verdes, consideraron diferenciarlo del Tratamiento de Conservación a secas.

4.3.4 Tratamiento de Rehabilitación

El Tratamiento de Rehabilitación se reglamentó en 2 decretos, uno para las áreas residenciales y el otro para las de actividades múltiples. El Decreto 823 de 1980,

reglamenta el tratamiento de rehabilitación en las Áreas Residenciales con densidad resultante. Al igual que para el tratamiento de Conservación, el Decreto 823 divide las áreas residenciales en 3 sub áreas denominadas R-R1, R-R2 y R-R3.

Al igual que los dos tratamientos de conservación, la densidad residencial dependerá de las mismas 3 variables, de las cuales 2 de ellas son fijas, el índice de habitabilidad y la proporción de los equipamientos comunales que debían estar previstos en nuevas edificaciones.

En términos de volumetría permitida para la sub área R-R1, nos encontramos con usos principales de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; así como la posibilidad de ubicar usos complementarios como comercio Tipo A, Grupo 1 (en edificaciones multifamiliares con área superior a 600m²); institucional, grupo 1 y 2; y recreativo, grupo 1 y 2 (Decreto 823 de 1980, Art. 32).

Por el lado de las alturas, nos encontramos con que estas se relacionan directamente al perfil de la vía. Entre 6 a 11.99m, se permitían hasta 3 pisos; mientras que en perfiles superiores a los 12m, se permitían hasta 5 pisos (Decreto 823 de 1980, Art. 36). Adicional a esto, dentro del sub área R-R1, se permitieron bonificaciones en 2 casos, los cuales favorecían a nuevos proyectos de grandes dimensiones y a los predios frente a vías principales:

“1. Los proyectos en predios con áreas mayores de 3.500 M² y frentes no menores a 50 metros que planteen aislamientos laterales desde el nivel del terreno, en una proporción equivalente a un tercio (1/3) de la altura y antejardines de 8 metros, podrán incrementar la altura hasta un máximo de 12 pisos, siempre y cuando cumplan con los aislamientos entre edificaciones, posterior y cupos de parqueo, así como con las normas fijadas en el presente Decreto.

2. Aquellos proyectos localizados sobre vías iguales o mayores de 28 metros de ancho, y que plantean aislamientos laterales desde el nivel del terreno, en una proporción equivalente a 1/3 de la altura de la edificación, podrán incrementar las alturas establecidas en el Artículo 35 del presente Decreto, siempre y cuando cumplan con los aislamientos entre edificaciones y posterior, especificados para esta Sub-área en la siguiente forma:

Sobre vías mayores de 28 metros de ancho, hasta 8 pisos máximo.

Sobre vías mayores de 60 metros de ancho, hasta 12 pisos máximo.

Sobre vías mayores de 80 metros de ancho, hasta 15 pisos máximo.” (Decreto 823 de 1980, Art. 39).

Por su parte, la sub área R-R2 fija la altura en un máximo de 5 pisos. En cuanto a los usos principales, tenemos las diferentes formas de la vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar) y como usos complementarios Comercio Tipo A, Grupo 1 (en construcciones de área de 1.500 m² de vivienda multifamiliar, con un área máxima de 1,5 m² por cada vivienda); uso institucional Grupos 1 y 2; y recreativos Grupos 1 y 2 (Decreto 823 de 1980, Art. 40).

La sub área R-R3, es la más limitada de las tres en términos de usos complementarios, limitándose únicamente a Comercio Tipo A, Grupo 1, con un máximo de 25m² por predio de vivienda multifamiliar, y en edificios de uso multifamiliar, 1.5 m² por vivienda (Decreto 823 de 1980, Art. 44). Las alturas por su parte, son inicialmente menores, permitiéndose hasta un máximo de 3 pisos, pero se ofrecen bonificaciones mediante la generación de aislamientos, lo cual fundamentaría un estándar de 5 pisos para El Chicó:

“Aquellas construcciones que contemplen un antejardín de siete (7.00) metros, aislamiento posterior y entre edificaciones de siete (7.00) metros y aislamientos laterales de cinco (5.00) metros, contabilizados todos a partir del nivel de terreno, con o sin visita, podrán incrementar la altura hasta un máximo de cinco (5) pisos” (Decreto 823 de 1980, Art. 48).

El Tratamiento de Rehabilitación en Áreas Residenciales, habilita la posibilidad de alcanzar hasta 5 pisos de altura de manera general, no solo esto, sino que permite masificar la presencia del comercio en primer piso, siendo un paso más para la mixtura de usos, principios esenciales dentro del Acuerdo 7.

Por su parte, el decreto 824 de 1980 reglamenta el Tratamiento de Rehabilitación en las áreas de actividad múltiple. Al igual que en las áreas residenciales, se aplicó una subdivisión en 3 sub áreas AMR1, AMR2 y AMR3. La densidad residencial al igual que los equipamientos comunales se aplican de la misma forma que en los tratamientos anteriores. Una particularidad de este tratamiento es la regulación sobre las

subdivisiones, en este caso ya no se permiten subdividir los predios hasta los 60m² sino hasta los 200 m² con un frente mínimo de 8 metros, más cercana a las dimensiones originales del Chicó (Decreto 824 de 1980, Art. 6).

Con relación al sub área AMR1, tenemos una amplia gama de opciones, entre usos principales y complementarios:

“1. Principales

Vivienda Multifamiliar

Comercio Tipo A Grupos 1 y 2 (excepto parqueaderos provisionales)

Comercio Tipo B

Industria Tipo B Grupo 1

Institucional Grupos 1, 2 y 3

Recreativos Grupos 1 y 2

2. Compatibles

Comercio Tipo A Grupo 3

Industria Grupo 2

3. Usos Restringidos

Servicios Metropolitanos

Comercio Tipo A Grupo 4” (Decreto 824 de 1980, Art. 34).

Su gran diferencia con respecto a los anteriores tratamientos, es que se establece como altura mínima los 5 pisos, en los ejes viales (como la carrera 11 y la carrera 7) se permitió hasta un máximo de 12 pisos y en el resto del sector se determinó como altura máxima los 8 pisos (Decreto 824 de 1980, Art. 35).

Por si esto fuera poco, el mismo decreto permite el acceso a bonificaciones, las cuales podrían llegar a ser de más del triple en algunos casos, pudiendo combinar las cesiones por parqueo adicional y espacio de uso público peatonal, hasta un 60% del área del predio:

“1. Sobre Ejes Viales

a. Por uso de vivienda o institucional a partir del tercer piso y permitiéndose comercio Tipo A Grupos 1 y 2 en primero y segundo piso (1 y 2), se autorizará hasta un máximo de cuarenta (40) pisos.

b. Por cesión de espacio público, dos (2) pisos adicionales por cada diez por ciento (10%) del área del lote cedido para uso público peatonal, con un mínimo de veinte por ciento (20%) hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) del área total del lote.

c. Por cesión de parqueo adicional, un (1) piso por cada diez por ciento (10%) del número de parqueos inicial con un mínimo del treinta por ciento (30%) y hasta un máximo del ciento cincuenta por ciento (150%) del total.

2. En el resto de predios

a. Para uso de vivienda o institucional a partir del tercer piso o permitiéndose comercio Tipo A Grupo 1 y 2 en primero y segundo piso (1 y 2), se autorizará incrementar la altura hasta un máximo de veinte (20) pisos.

b. Por cesión de espacio de uso público, un (1) piso por cada diez por ciento (10%) del área del predio hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) del total.

c. Por cesión de parqueo adicional, un (1) piso por cada diez (10%) por ciento del número de parqueos inicial con un mínimo del treinta por ciento (30%) y hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%)” (Decreto 824 de 1980, Art. 36).

Si bien podría entenderse como comprensible, ofrecer mayores alturas por contraprestación a cesiones de espacio público, se hace significativo como el destinar los 2 primeros pisos a comercio en edificios de vivienda o institucionales puede llegar a ofrecer más del doble de la altura original, lo cual no es más sino un ejemplo del interés de la administración de la ciudad por fomentar la mixtura de usos y el aprovechamiento del suelo, haciendo de esta alternativa en particular como una de las más rentables para desarrollar predios.

Por su parte, el sub área AMR2, se subdivide a su vez en AMR2a y AMR2b. Los usos permitidos y restringidos fueron los mismos del sub área AMR1, aunque el sub área AMR2b (la cual se aplica en El Chicó) incluyó la restricción a talleres automotores y similares. En términos de alturas, nos encontramos con un tratamiento más conservador, sobre ejes viales, se permitía una altura mínima de 5 pisos y máxima de 8, mientras que en el resto de predios se permitían 5 pisos (Decreto 824 de 1980, Art. 44).

Si incluimos las bonificaciones, estas rozaban casi el doble de la altura que el decreto planteaba originalmente, favoreciendo principalmente a los edificios de uso mixto:

1. “Para Predios sobre Ejes Viales.

a. Por destinación a uso de vivienda o institucional y permitiéndose el de Comercio Tipo A Grupos 1 y 2 en primer piso y segundo piso. En este caso se podrá lograr una altura hasta un máximo de quince (15) pisos.

b. Por cesiones de espacio público peatonal se permitirá incrementar la altura a un piso por cada diez por ciento (10%) del área del predio hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) con un área mínima cedida del veinte por ciento (20%).

2. En el resto de predios

a. En la sub-área AMR-2A por cesión de parqueo equivalente a un treinta por ciento (30%) del número de parqueos contabilizados inicialmente con un mínimo de veinte (20) cupos, se permitirá un incremento de altura hasta un máximo de ocho (8) pisos.

b. En la Sub-área AMR-2B por cesión de espacio peatonal abierto descubierto exclusivamente y de uso público, equivalente a un treinta y cinco por ciento (35%) del área del lote, se permitirá un incremento de altura hasta un máximo de ocho (8) pisos.

c. En la Sub-área AMR-2B por uso de vivienda o institucional a partir del tercer piso y con posibilidad de comercio Tipo A Grupos 1 y 2 en el primero y segundo piso se permitirá un incremento hasta doce (12) pisos” (Decreto 824 de 1980, Art. 46).

Por último, el sub área AMR3, establece una altura fija de 5 pisos en donde solo permite sus usos principales:

Vivienda Multifamiliar

Comercio Tipo A Grupos 1 y 2

Comercio Tipo B

Industria Tipo B Grupo 1

Institucional Tipo B Grupo 1

Recreacional Grupos 1 y 2.

De esta manera, es que a partir del Acuerdo 7, desde el punto de vista normativo, El Chicó, así como la mayor parte de la ciudad, pasa a convertirse en un sector de áreas múltiples, en donde se fomentaba la construcción de edificios multifamiliares, con la posibilidad de establecer en casi todos sus predios alguna clase de comercio. Los decretos reglamentarios del Acuerdo 7 dieron forma a las pretensiones de un mayor aprovechamiento del suelo de la ciudad.

Sin embargo, pese a todo lo que hemos dicho, el incremento en altura se mantiene limitado a los ejes viales principales del sector, en este sentido, el ancho de la vía se convierte en la principal justificación argumental de que tanto podía o no desarrollarse un predio y no su relación con el resto de la urbanización al que fue concebido. Es gracias a que buena parte de los predios se mantuvieron bajo el Tratamiento de Conservación Ambiental, que buena parte del interior del Chicó pudo mantenerse prácticamente intacto, lo que sugiere que, en un principio, existió la idea de que había sectores que podían conservar sus edificaciones tal como estaban.

De todas formas, no es menos cierto, que con el Acuerdo 7 se establece un nuevo estándar de altura para El Chicó y la ciudad en su conjunto, ya no estaría cercano a los 2 pisos, pasando a establecerse en los 5 pisos, este cambio no solo es fundamental en tanto a la relación entre vecinos en la creación de comunidades, sino que por estas adecuaciones no se obliguen a cesiones más allá de los equipamientos propios de cada edificio, dando así lugar a una alta densificación residencial sin apenas modificar la estructura urbana del sector y sin generar edificios dotacionales de escala local que pudieran suplir con servicios urbanos a sus ciudadanos, limitándose por tanto a las soluciones que se originaran desde el sector privado.

Tabla 7 Potencial de Construcción Acuerdo 7 con base en los datos de Mariño

| Potencial de construcción del Acuerdo 7 | | | | | | |
|---|-------------|------------------|------|----------------|------|------------------|
| Polígono | N. Predios | Área | IO | Altura (pisos) | IC | Área construida |
| AMR2b | 119 | 84.542 | 0,7 | 8 | 5,6 | 473.435 |
| AMR3 | 392 | 308.549 | 0,46 | 5 | 2,3 | 709.663 |
| AMR5 | 856 | 561.329 | 0,46 | 4 | 1,84 | 1.032.845 |
| CA | 8 | 77.818 | 0,5 | 2 | 1 | 77.818 |
| CU | 99 | 156.835 | 0,46 | 5 | 2,3 | 360.721 |
| RR1A | 49 | 46.683 | 0,46 | 5 | 2,3 | 107.371 |
| RR2 | 29 | 21.949 | 0,46 | 5 | 2,3 | 50.483 |
| RR5 | 858 | 592.322 | 0,46 | 4 | 1,84 | 1.089.872 |
| RES 82/80 | 36 | 26.344 | 0,7 | 5 | 3,84 | 100.898 |
| TOTAL | 2446 | 1.876.371 | | | | 4.003.105 |

Fuente: Mariño, E., 2006, p. 111

No obstante, esta situación podría cambiar, pronto los predios que no fueron aprobados para incrementar su altura, pasarían a estarlo, y con estas modificaciones, por fin se extendería la renovación del Chicó a todos sus predios.

4.3.5 ¿Qué nos deja el Acuerdo 7?

Hasta este punto, el tratamiento de Conservación Ambiental pudo retener la reconstrucción de buena parte del Chicó, logrando mantener las alturas originales de las urbanizaciones. El resto del Chicó, principalmente aquellos predios con frente sobre vías principales, vieron modificadas sus normas en pro de unas alturas superiores a los 5 pisos.

Tabla 8 Resumen de tratamientos Acuerdo 7 hasta 1980

| Tratamiento | Área de Actividad | Altura Máxima | Bonificación AM | Altura mínima | Usos Principales | Usos Complementarios |
|---------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|---------------|---|--------------------------------------|
| Conservación Urbanística | | | | | | |
| CU-1 | - | Original | - | - | Original | - |
| CU-2 | - | 5 pisos | - | - | Residencial, Institucional | - |
| CU-3 | - | 8 pisos | 12 pisos | - | Residencial | Comercio y oficinas |
| Conservación Ambiental | | | | | | |
| CA | - | Original | 5 pisos | - | Original | - |
| Rehabilitación | | | | | | |
| R-R1a | Residencial | 5 pisos | 15 pisos | - | Residencial | Comercio e institucional |
| R-R1b | Residencial | 3 pisos | 8 pisos | - | Residencial | Comercio e institucional |
| R-R2 | Residencial | 5 pisos | - | - | Residencial | Comercio, institucional y recreativo |
| R-R3 | Residencial | 3 pisos | 5 pisos | - | Residencial | Comercio |
| AMR1 | Actividad Múltiple | 8 - 12 pisos | 20 - 40 pisos | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | Comercio e industrial |
| AMR2a | Actividad Múltiple | 5 - 8 pisos | 8 - 15 pisos | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | Comercio e industrial |
| AMR2b | Actividad Múltiple | 5 - 8 pisos | 8 - 12 pisos | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | Comercio e industrial |
| AMR3 | Actividad Múltiple | 5 pisos | - | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | - |

No obstante, en 1988 se aprueba el Decreto 67, con el cual se asigna el tratamiento de rehabilitación R5 a ciertas zonas delimitadas bajo el Tratamiento de CA. Según la presentación de consideraciones, fue el mismo DAPD quien mediante una serie de estudios, determino e identifico:

“áreas de la ciudad, que por su dinámica se encuentran en proceso de cambio y requieren la actualización de sus estructuras urbanas, para lograr un equilibrio con miras a propiciar el fortalecimiento y la consolidación de sectores residenciales, mediante la asignación de un tratamiento de Rehabilitación que garantice la unidad, continuidad y riqueza del espacio público, respetando las condiciones ambientales originales de las mismas” (Decreto 67 de 1988)

En términos de usos, las AMR-R5, permite como usos principales:

- Vivienda Multifamiliar
- Comercio Tipo A - Grupos 1 Y 2. (exceptuando los talleres de vehículos)
- Comercio Tipo B - Grupos 1 y 2.
- Industria Tipo B - Grupo 1.
- Institucionales Grupos 1; 2 y 3
- Recreativos Grupos 1 y 2 (Decreto 67 de 1988, Art. 5)

Por su parte, las R-R5, propone como usos complementarios a la vivienda Comercio Tipo A – Grupo 1, los institucionales Grupos 1 y 2, y los recreativos Grupos 1 Y 2. En términos de intensidad, el comercio solo podía implementarse parcialmente, mientras que los institucionales y recreativos se permitían en el predio completo (Decreto 67 de 1988, Art. 5).

Con relación a las alturas máximas, nos encontramos que se permitió un piso adicional a la altura presente en las urbanizaciones originales o en los últimos decretos reglamentarios¹⁷. En los casos en que la altura máxima estuviera determinada por el perfil de la vía, esta podía aumentar en 4.3 metros adicionales a la altura previa.

Tabla 9 Resumen de tratamientos Acuerdo 7 tras el Decreto 67

| Tratamiento | Área de Actividad | Altura Máxima | Bonificación AM | Altura mínima | Usos Principales | Usos Complementarios |
|---------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|---------------|---|--------------------------------------|
| Conservación Urbanística | | | | | | |
| CU-1 | - | Original | - | - | Original | - |
| CU-2 | - | 5 pisos | - | - | Residencial, Institucional | - |
| CU-3 | - | 8 pisos | 12 pisos | - | Residencial | Comercio y oficinas |
| Conservación Ambiental | | | | | | |
| CA | - | Original | 5 pisos | - | Original | - |
| R-R5 | Residencial | 3 - 7 pisos | - | - | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | - |
| AMR5 | Actividad Múltiple | 3 - 7 pisos | - | - | Residencial | Comercio, institucional y recreativo |
| Rehabilitación | | | | | | |
| R-R1a | Residencial | 5 pisos | 15 pisos | - | Residencial | Comercio e institucional |
| R-R1b | Residencial | 3 pisos | 8 pisos | - | Residencial | Comercio e institucional |
| R-R2 | Residencial | 5 pisos | - | - | Residencial | Comercio, institucional y recreativo |
| R-R3 | Residencial | 3 pisos | 5 pisos | - | Residencial | Comercio |
| AMR1 | Actividad Múltiple | 8 - 12 pisos | 20 - 40 pisos | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | Comercio e industrial |
| AMR2a | Actividad Múltiple | 5 - 8 pisos | 8 - 15 pisos | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | Comercio e industrial |
| AMR2b | Actividad Múltiple | 5 - 8 pisos | 8 - 12 pisos | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | Comercio e industrial |
| AMR3 | Actividad Múltiple | 5 pisos | - | 5 pisos | Residencial, industrial, comercio, institucional y recreativo | - |

De esta forma, la gran mayoría de los lotes del Chicó, más de 1700, podían pasar de ser viviendas de dos pisos a edificios de 4 pisos, cambiando completamente las lógicas del sector original, sin que por ello se obligase a generar nuevas cesiones. Con este decreto, el DAPD reconoce que la transformación del Chicó y otras urbanizaciones, hacia un sector denso, ya había comenzado y requería que, mediante nuevas reglamentaciones, se fomentará la consolidación de esta nueva realidad, una realidad que claramente solo beneficiaba a los inversionistas del mercado inmobiliario y no a la ciudad.

4.4 Acuerdo 6 de 1990

Con la entrada en vigencia de la Ley 9 de 1989, se aprueba el Acuerdo 6 de 1990, por el cual se adopta el “Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá”, como un componente del Plan General de Desarrollo de la Ciudad, con una alta carga jurídica, un mayor papel de la ciudad como actor principal (por no decir que “único”) en la planeación de la ciudad, la definición de los Organismos de Planificación y como una

¹⁷ El pent-house o altillo existente se consideraba como un piso, aunque en nuevos desarrollos o adecuaciones, se podían construir semisótano, pent-house o altillo, adicional a la altura permitida.

manera de reordenar las normas urbanas elaboradas en el Acuerdo 7. Para este acuerdo:

“El planeamiento físico es una competencia exclusiva del Distrito Especial de Bogotá orientada a la identificación y valoración de los elementos constitutivos de la Estructura Urbana y a la definición de las relaciones existentes entre ellos, con la finalidad de adoptar, como parte de la misma función, el ordenamiento que rige la creación, conservación, transformación, habilitación y utilización de tales elementos.

La valoración deberá arrojar como resultado la definición de las acciones prioritarias que deben emprender el Estado y los particulares con miras a perfeccionar dicha estructura y a introducir las reglamentaciones urbanísticas apropiadas” (Acuerdo 6 de 1990, Art. 3).

Hacia los noventa, al DAPD se le añadió la tarea de ser la mediadora entre las entidades descentralizadas y las dependencias de la administración central. Los otros entes de planeación de la ciudad, Alcalde Mayor y el Concejo Distrital, recibieron la asignación como autoridades con la potestad de dictar las reglamentaciones urbanísticas para la ciudad.

Por otro lado, en la exposición de motivos del Acuerdo 6, presentada por el entonces alcalde Andrés Pastrana Arango, se hace muy claro la forma en que la administración distrital entiende la planeación, particularmente, su interés por que el urbanismo tenga unas bases jurídicas robustas, hasta entonces inexistentes.

En primer lugar, Pastrana explica que el concepto de “Ordenamiento” es entendido como la “organización de disposiciones jurídicas” y no de un “ordenamiento de cosas tangibles de la ciudad” (DAPD, 1990, p. VII), por lo que se debe entender al Acuerdo 6, al igual que su hermano, el Acuerdo 7, como un código normativo, antes que un plan de acción para la planeación de la ciudad.

Para reforzar esta hipótesis, Pastrana continúa diciendo que las normas urbanísticas:

“constituyen quizás los elementos más notables de los Planes de las Entidades Territoriales; estas normas, junto con las emanadas de la Soberanía Impositiva Delegada y los Reglamentos de Policía, son las expresiones de mayor

trascendencia de los Concejos, en el campo de la regulación de la libertad” (DAPD, 1990, p. VII).

Para él, esta elaboración detallada de un código armónico de normas, considerablemente complejas, es el elemento diferenciador del Acuerdo 6, permitiéndose afirmar, que esta tarea ha sido eludida por anteriores documentos que fueron “presentados como Planes Generales de Desarrollo, lo cual puede ser calificable como una de las causas eficientes del desorden urbano” (DAPD, 1990, p. VIII) realizando así una clara crítica a los “avances” en urbanismo y planeación hasta ese momento alcanzados por la administración de Bogotá.

Y sus comentarios continúan, particularmente atacando el innecesario interés por la realización de estudios, que hasta ese momento fueron elaborados por el DAPD y demás organismos de planeación, antes que en priorizar la creación de normas que le dieran sentido a tanta investigación:

“En contraste con lo anterior, en relación con aspectos de menor trascendencia legal, se han agotado y pagado volúmenes enteros de diagnósticos y estudios enjundiosos, sobre casi todos los temas; estudios que sin duda son muy valiosos como soporte fáctico de las normas, siempre y cuando no pierdan su vigencia como trabajos científicos y sobre todo como documentos descriptivos de la ciudad. Es, pues, nuestro deber, darles un significado y un alcance institucional, y concederles, a través de la expresión legal, una relevancia jurídica precisa” (DAPD, 1990, p. VIII).

Esta serie de consideraciones se traduciría en un plan con un alto interés por solucionar el desorden urbano y que se preocupa por consolidar el desarrollo urbano de la ciudad, sin desconocer la importancia de ciertas zonas destinadas al uso público o a la conservación ambiental, por lo cual, se propone avanzar en una larga lista de políticas de desarrollo urbano que incluyen:

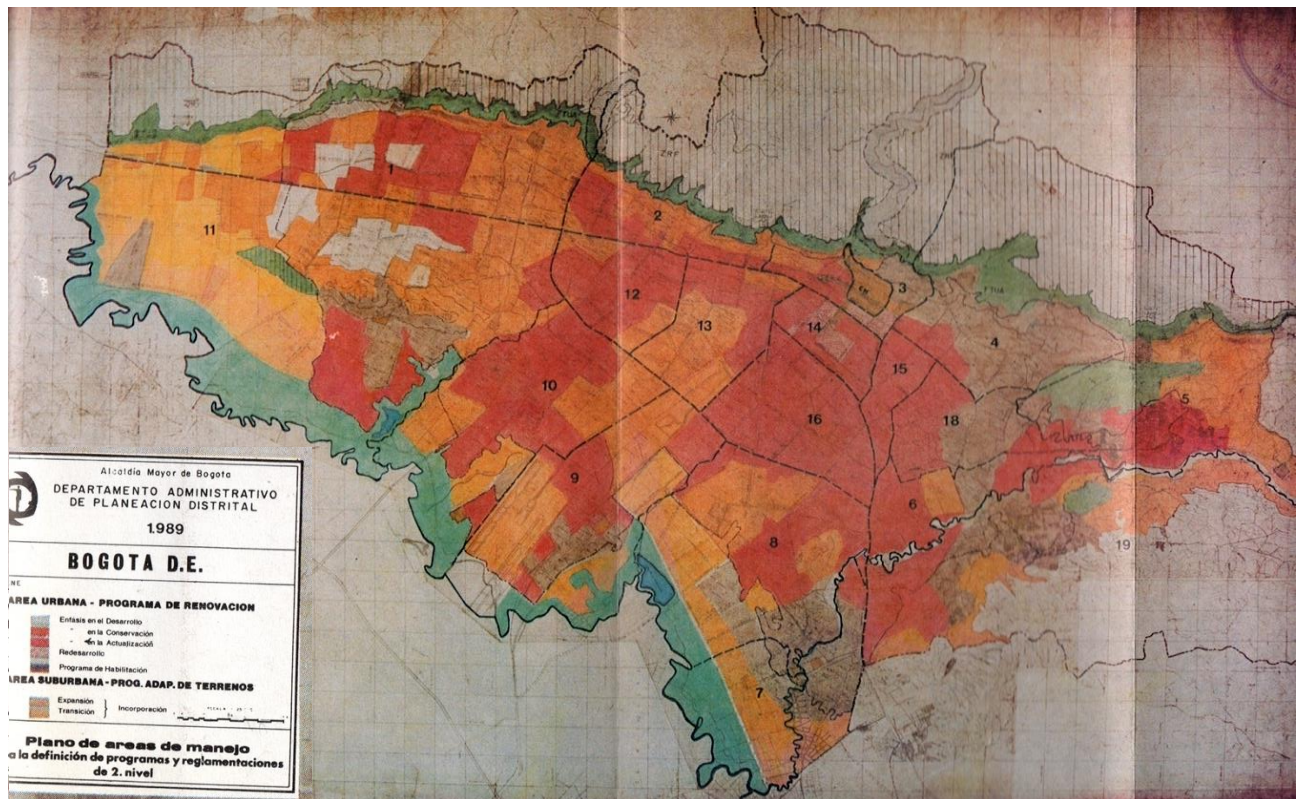
- La planeación de áreas urbanas, rurales y suburbanas.
- La conservación y rehabilitación de los elementos naturales de la ciudad.
- La planificación sectorial de los distintos servicios públicos.

- La elaboración de planes zonales (principalmente en Usaquén, Suba, Engativá, Fontibón, Kennedy, Bosa, Tunjuelito, Ciudad Bolívar, Usme y San Cristóbal).
- Todo lo relacionado con la creación y mantenimiento del espacio público.
- La conservación y restauración de ciertas zonas o edificaciones con valores “urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, ecológicos, culturales, históricos, económicos, sociales y de identidad urbana”.
- La “reutilización” de otros sectores desarrollados que “se originaron con deficiencias estructurales o han perdido su viabilidad” a través de “edificaciones de mejor calidad que las que se sustituyan”.
- La incorporación de sectores de actividad agrológica a actividades urbanas.
- Permitir o fomentar la densificación sin sobrepasar la capacidad de las vías o las redes, sin que con ello se contribuya “al demérito de los valores ambientales y ecológicos, o del valor económico de la propiedad inmueble”.
- Reubicación de población asentada en lugares de riesgo.
- “Reserva de tierras urbanizables para atender la demanda de Vivienda de Interés Social”.
- Consolidación de zonas de vivienda, así como la provisión de servicios urbanos necesarios.
- “Promoción del potencial industrial y comercial”.
- La consolidación del casco urbano de la ciudad y la expansión ordenada de la ciudad (Acuerdo 6 de 1990, Art. 9).

Esta forma, mucho más jurídica de entender la planeación, también repercutiría en la caracterización de los instrumentos. La zonificación por su parte, fue definida como el “eje principal del planeamiento físico” (DAPD, 1990, p. XXI), dado que le permitía al DAPD tener un mayor control sobre lo que podía hacerse en la ciudad, ya que, mediante una nueva estructura, podía guardarse para sí misma la prelación de ciertos proyectos por encima de los intereses de privados.

Por esta razón, se estableció una zonificación dividida en 3 niveles. El nivel superior se encarga de la protección del espacio público, que incluye reservas viales y ambientales. El segundo nivel, divide la ciudad en áreas urbanas, suburbanas, rurales y de reserva

agrícola. Y el tercer nivel, se refiere a los elementos de la estructura urbana, particularmente, lo referente a las áreas de actividad.

Ilustración 38**Plano de Áreas de Manejo, Acuerdo 6**

Fuente: DAPD, 1990.

Sobre los tratamientos, se establecen dos generales para las áreas urbanas, el de desarrollo y el de actualización; el primero hace referencia a los predios urbanizables no desarrollados aún y que están fuera de las zonas con normas propias de los tratamientos especiales del primer o segundo nivel de zonificación (Acuerdo 6 de 1990, Art. 393). Mientras que el tratamiento de actualización, es aplicable a lotes edificables no edificados o con edificaciones susceptibles a ser demolidos, conservados o adecuados (Acuerdo 6 de 1990, Art. 394).

Ilustración 39

Adaptación, Tratamientos en el Acuerdo 6



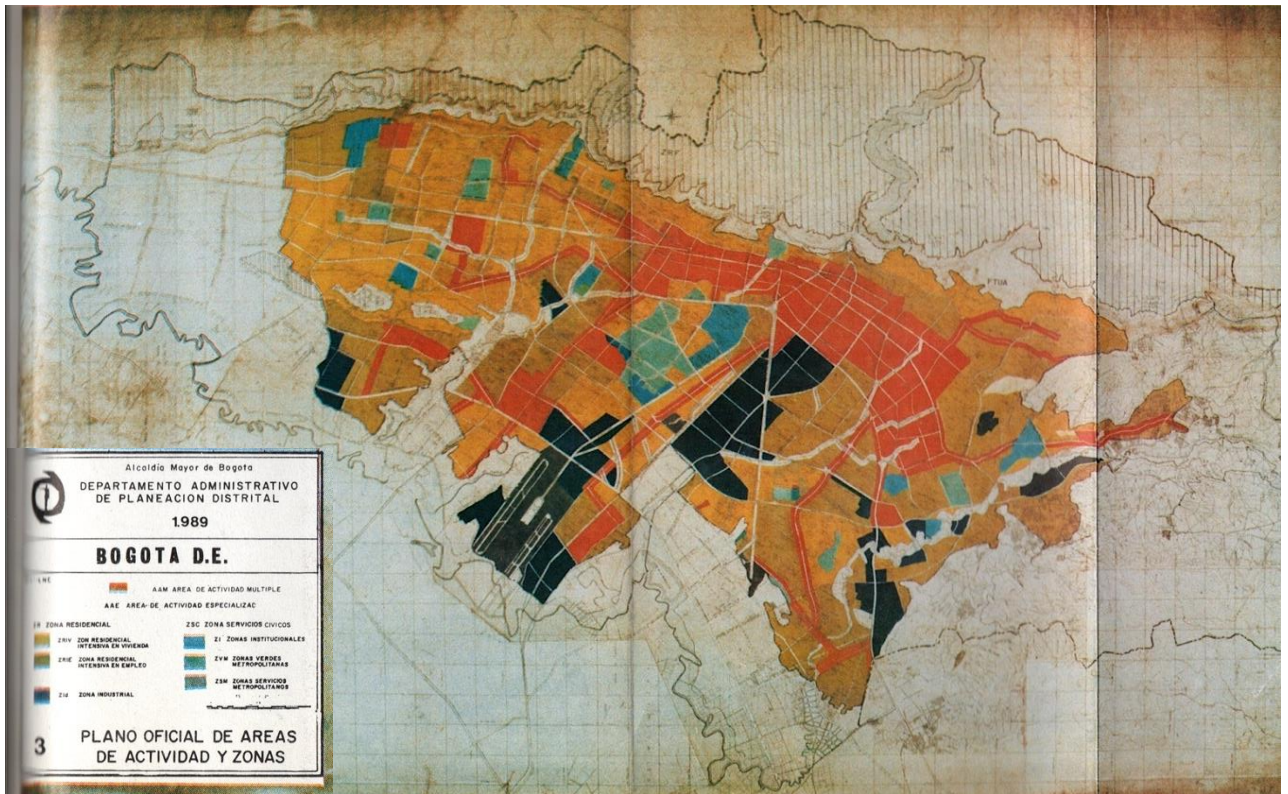
Fuente: Mariño, E., 2006

Basados en el “Plano de áreas de manejo” y el plano de Mariño, podemos ver como el sector del Chicó se destinó al programa de renovación, con una gran área bajo el tratamiento de actualización y con algunas pocas zonas a las cuales consideraron enfocar en la conservación urbanística (por sobre todo la urbanización de La Cabrera, centros comerciales y el Museo del Chicó), lo que se traduce en una enorme área sujeta a ser modificada según los intereses del mercado, siguiendo muy de cerca los planes y propuestos en el Acuerdo 7.

En términos de áreas de actividad, para el tratamiento de actualización, el Acuerdo 6, se plantea dos tipos principales, por un lado, las áreas de actividad múltiple, enfocadas principalmente a toda clase de actividades comerciales, y por el otro, las áreas de actividad especializada, entre las que se incluyen las zonas residenciales, industriales, cívicas e institucionales (Acuerdo 6 de 1990, Art. 285).

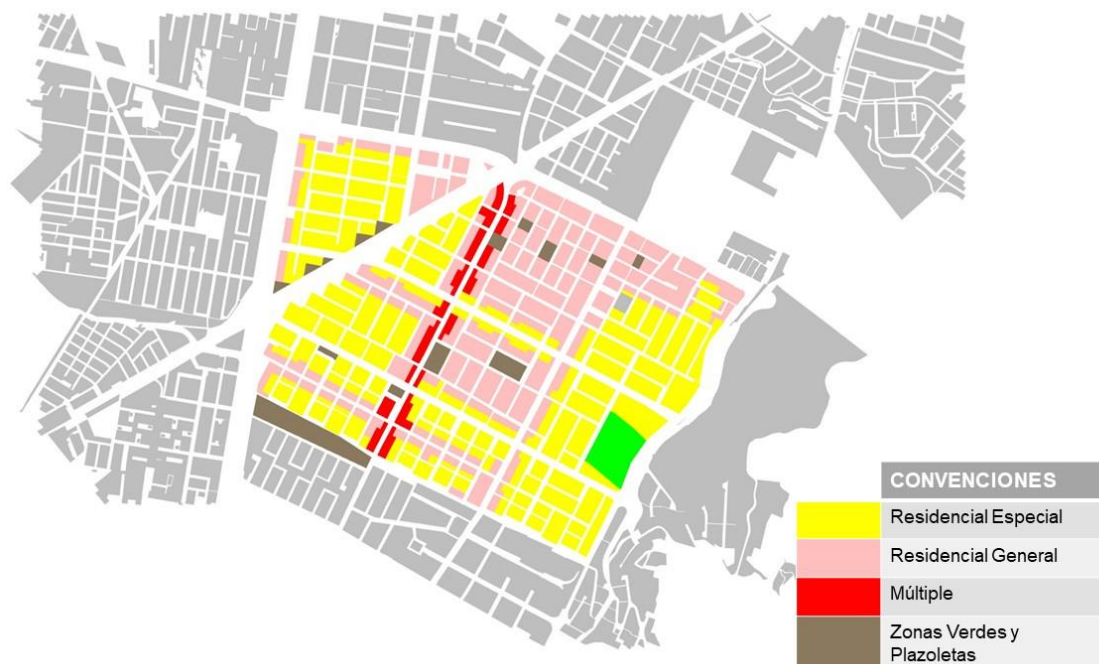
Ilustración 40

Plano Oficial de Áreas de Actividad y Zonas, Acuerdo 6



Fuente: DAPD, 1990

Con relación a los usos, si nos remontamos al plano de áreas de actividad y zonas y al plano de Áreas de Actividad de Mariño, vemos como aparecen las tres zonas que definirán el desarrollo futuro del Chicó, una todavía importante área exterior dedicada intensivamente en actividad residencial (RE) siendo un total de 1.356 predios, que comienza a verse reemplazada por una importante zona interior dedicada al “uso residencial intensivo al empleo” (RG) que suman 979 predios, o lo que es lo mismo, con una importante presencia de actividad comercial y de servicios dentro de un área tradicionalmente residencial (en los bordes oriental y occidental), además de la influencia de un importante eje central de actividad múltiple (la carrera 15), que se origina como una extensión del centro de la ciudad, este tratamiento incluye 106 lotes.

Ilustración 41**Adaptación, Áreas de Actividad en el Acuerdo 6**

Fuente: Mariño, E., 2006.

4.4.1 Definición de tratamientos

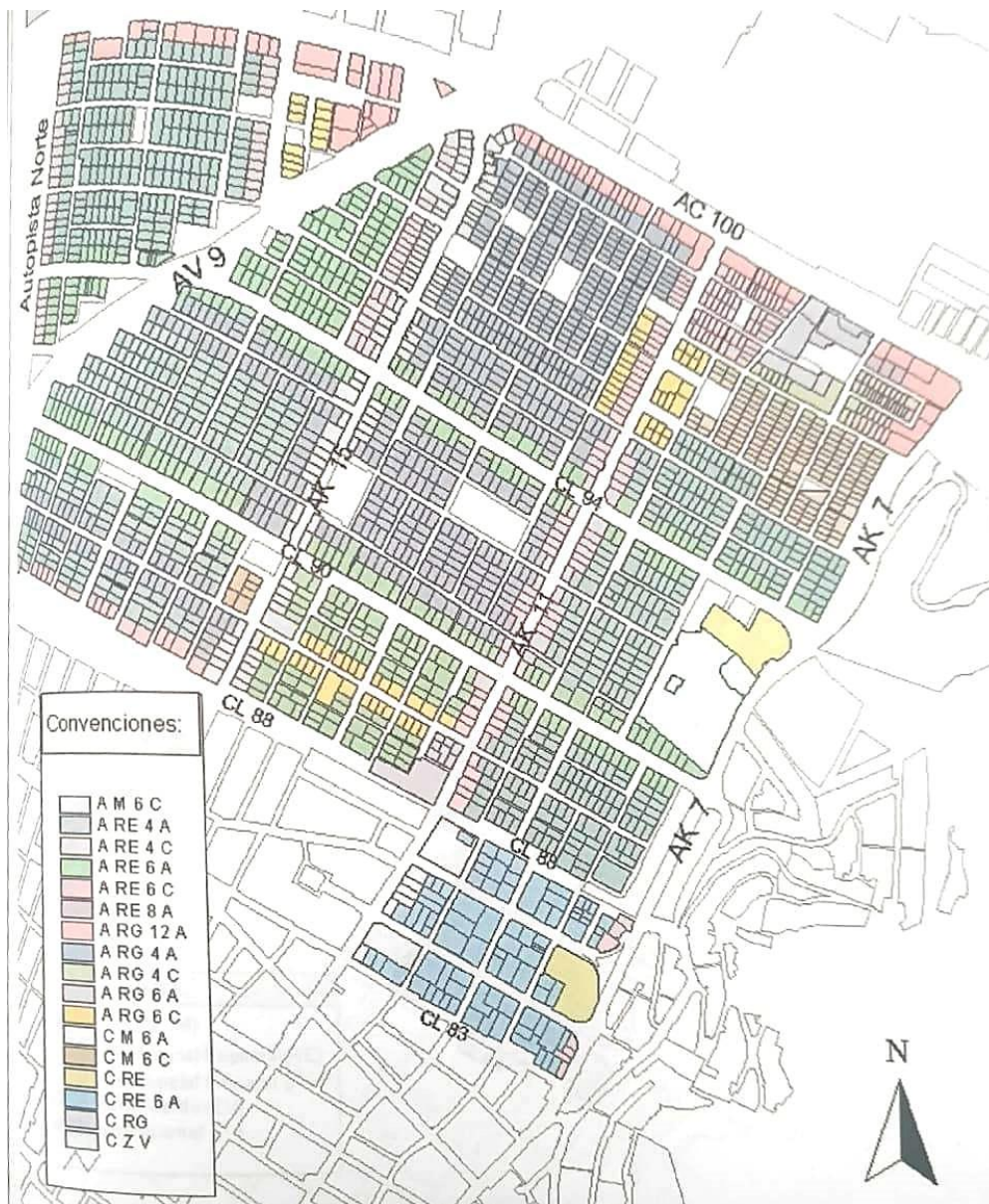
En este sentido, se hace fundamental que analicemos que cambia con la llegada del Acuerdo 6 y cómo esta nueva reglamentación afecta al Chicó. El Acuerdo 6, extiende el tratamiento de actualización a prácticamente todo el sector, un paso que ya había sido comenzado con la tardía aprobación de las sub áreas AMR-5 y R-R5 en 1988 y que fue estudiado en el apartado anterior. El tratamiento de actualización fue definido como la manera en que el DAPD puede “regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad” (Decreto 735 de 1993, art. 1), por lo que extender este tipo de tratamiento sobre El Chicó es claramente la señal del visto bueno por parte del DAPD porque El Chicó abandone definitivamente el modelo de viviendas unifamiliares y ceda ante la presión del mercado.

Por otro lado, con el acuerdo 6, solamente unas escasas manzanas llegaron a recibir el tratamiento de conservación. Este tratamiento fue reglamentado por el Decreto 736 de

1993, en tres niveles, limitando la construcción a la Continuidad en Norma, Conservación en Transición y Conservación Estricta.

La categoría de Conservación Estricta, C-1, protege a aquellas edificaciones que a juicio del DAPD “conservan intactas sus características de estilo, volumetría, ocupación y tratamiento de materiales, propias del momento arquitectónico que representan” (Acuerdo 6 de 1990, Art. 1). Por su parte, la categoría de Conservación de Transición C-2, protege los valores urbanísticos de un sector, a partir de mantener homogénea la relación volumétrica del sector en su conjunto, limitando el crecimiento de los predios hasta las características predominantes de la urbanización en la que se encuentran, dando lugar así a que las edificaciones en esta categoría no necesariamente presentan valores arquitectónicos especiales, más bien se busca mantener la estructura del espacio público intacta.

Por último, la categoría de Continuidad de Norma CN, extiende la vigencia del Tratamiento de Conservación Ambiental del Acuerdo 7, con lo cual, mantiene vigente las normas de las urbanizaciones previas a 1979 (Acuerdo 6 de 1990, Art. 67). En cuanto a su aplicación, la norma simplifica considerablemente su implementación, reordena y divide los tratamientos por áreas de actividad, señalando el tipo de tipología (es decir, Continúa o Aislada, y, por ende, si es obligatorio o no los aislamientos) y señalando el máximo de pisos permitidos.

Ilustración 42**Polígonos Normativos en el Acuerdo 6**

Fuente: Mariño, E., 2006.

Ahora bien, si relacionamos los predios que fueron designados en El Chicó bajo estas categorías, información sintetizada por Mariño en su investigación, nos encontramos que de los 2446 predios que comprenden las urbanizaciones del Chicó y La Cabrera, 1477 pueden alcanzar los 4 pisos, 879 pueden llegar a los 6 pisos, solo 3 a los 8 pisos, 65 hasta los 12 pisos y únicamente 22 ven protegidas sus condiciones originales.

Si estos datos los contrastamos con el potencial que ofrecía del acuerdo 7, teníamos un total de 1714 con 4 pisos, cerca de 237 predios menos que en el acuerdo 6. En 1979, 605 predios podían llegar a los 5 pisos, sin embargo, para 1990, la altura máxima de estos predios pasaría a ser de 6 pisos, es más, se adicionan 274 predios a lo visto en el acuerdo 7. Esta situación se relaciona con 2 fenómenos, el incremento en altura sobre corredores principales al interior del Chicó, como la carrera 11, y la actualización de la urbanización de La Cabrera.

Ya en alturas superiores, en el acuerdo 7, 119 predios podían llegar a los 8 pisos, estos se encontraban principalmente sobre la calle 100. El acuerdo 6, reduce esa cantidad y la reparte entre 3 predios de 8 pisos y 65 de 12 pisos. Por último, si nos referimos a los predios que mantienen su condición, en el acuerdo 7, solamente se mantuvieron 8 predios dentro del tratamiento de conservación ambiental, mientras que en el acuerdo 6, la cifra incremento a 22 predios, de los cuales 5 eran zonas verdes. Estas modificaciones, pueden deberse al interés, por una parte, de continuar motivando el desarrollo de la Calle 100 y de mantener ciertas manzanas comerciales al interior del Chicó.

De esta forma, podemos notar como el Acuerdo 6, identificó el avance satisfactorio de la propuesta normativa del acuerdo 7, abrazó el desarrollo y lo potenció, llevando a un índice de construcción generalizado de 3 y fomentando los 4 y 6 pisos como la altura ideal del sector.

Tabla 10 Potencial de Construcción del Acuerdo 6 según datos de Mariño

| Potencial de construcción Acuerdo 6 | | | | |
|-------------------------------------|-------------|--------------------|-----|--------------------|
| Poligono | N. Predios | Area | IC | Area construida |
| AM 6 C | 92 | 65.353,0 | 4,5 | 294.089,9 |
| ARE 4 A | 677 | 496.324,0 | 2,4 | 1.191.180,0 |
| | 6 | 11.404,0 | 2,8 | 31.931,2 |
| ARE 4 C | 181 | 75.677,0 | 3,2 | 242.166,7 |
| ARE 6 A | 387 | 299.178,0 | 3,2 | 957.368,3 |
| ARE 6 C | 17 | 14.040,0 | 4,5 | 63.180,0 |
| ARE 8 A | 3 | 2.857,0 | 3,3 | 9.427,1 |
| ARE 12 A | 65 | 81.295,0 | 5,5 | 447.123,6 |
| ARG 4 A | 593 | 359.259,0 | 2,4 | 862.221,6 |
| ARG 4 C | 20 | 13.513,0 | 3,2 | 43.241,6 |
| ARG 6 A | 206 | 135.731,0 | 3,2 | 434.339,2 |
| | 3 | 3.340,0 | 3,3 | 11.022,0 |
| ARG 6 C | 77 | 55.398,0 | 4,5 | 249.291,0 |
| CM 6 A | 3 | 18.590,0 | 3,3 | 61.347,0 |
| | 5 | 49.197,0 | 3,2 | 157.430,4 |
| CM 6 C | 6 | 4.983,6 | 4,5 | 22.426,2 |
| CRE 6 A | 36 | 71.386,6 | 3,3 | 2.235.575,8 |
| | 47 | 71.386,6 | 3,2 | 282.437,1 |
| CRE | 2 | 20.000,0 | 0 | 0 |
| CRG | 15 | 18.395,0 | 0 | 0 |
| CZV | 5 | 54.731,0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 2446 | 1.876.371,0 | | 5.541.798,7 |

Fuente: Mariño, E., 2006, p. 128

4.4.2 ¿Qué nos deja el Acuerdo 6?

El Acuerdo 6, entonces aparece como una importante y necesaria definición jurídica para la política urbana de Bogotá, en su intento por consolidar el centro de la ciudad y fomentar el desarrollo de las periferias, sin embargo, al igual que su predecesora, dependió de los decretos reglamentarios que clarificarán las especificaciones técnicas básicas de alturas, densidades y volumetría que zonas sujetas al tratamiento de actualización se ven obligadas a cumplir.

Es más, a pesar de haberse mostrado crítica a anteriores planes de desarrollo urbano, por eludir la tarea de la elaboración de normas y definiciones, que para los noventa eran básicas y necesarias, el Acuerdo 6 fomenta, incluso más que el Acuerdo 7, el desarrollo urbano del Chicó bajo la justificación de una necesaria densificación de la ciudad, no pone en tela de juicio la renovación prácticamente total de la ciudad, con el agravante de no preparar las estructuras urbanas para el crecimiento urbano y demográfico que el desarrollo urbano incurriría.

En este sentido, es claro que el Acuerdo 6, se preocupó más por la definición del espacio no urbanizable y de los sectores que debían incorporarse al suelo urbanizable que, por controlar el desarrollo interno de la ciudad, es más, lo apoyó. Los planes para El Chicó fueron los de potenciar las capacidades de fuente de empleo y generación de riqueza sobre los corredores principales del sector, principalmente la carrera 15, pero a su vez, se favoreció la reconstrucción del Chicó, mediante la definición de una inmensa área sujeta a la actualización de sus edificaciones.

Esta situación, ignoraba las condiciones originales de las urbanizaciones, se buscaba activamente el aprovechamiento intensivo del suelo. Se fue homogeneizando el tratamiento del Chicó, toda vez que las áreas de actividad comenzaban igualmente a homogeneizarse en cuanto a la mixtura de usos. De esta forma, la norma abstrae al territorio y deja de planificarlo bajo sus lógicas fundacionales y orgánicas, para reglamentarlo según el potencial constructivo que un predio tiene frente a otro.

Es más, podría afirmarse que parte de esta transformación se justifica bajo la noción de consolidar una ciudad densa y compacta, y que El Chicó, es parte de ese centro expandido, no obstante, la forma esperada de ocupación (entre el Acuerdo 6 y 7) es demasiado generosa, permitiendo un crecimiento descontrolado por toda la ciudad, sin presupuestar los cambios en la infraestructura urbana que dicha forma de ocupación generaría en la ciudad, y que no son trasladados al constructor.

Con el Acuerdo 7 y 6, la ciudad no solo homogeniza la necesidad de una masiva e importante reconstrucción, sino que favorece el desarrollo individual y heterogéneo de cada predio, el Acuerdo 6 fue ante todo un complemento al Acuerdo 7, al menos en lo que respecta en su intento por transformar El Chicó, ya no como un sector residencial,

sino en uno mixto en el comercio y los servicios, esta sería la nueva realidad para El Chicó, que sería retomada en el primer POT de la ciudad.

5. Capítulo 4. El Nuevo Chicó: Densificación y cambio de uso

5.1 El Chicó en la era de los Planes de Ordenamiento Territorial

5.1.1 POT 2004. Decreto 190 de 2004

Con la creación de la Ley 388 de 1997, Colombia comienza un intenso camino hacia la introducción profesional del ordenamiento territorial en todos los municipios del país, de hecho, para aquellos con una población superior a los cien mil habitantes, se hizo necesaria la creación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT). El primer POT de Bogotá, se construyó a partir del Decreto Distrital 619 de 2000, a este se le añadirían importantes modificaciones con el Decreto Distrital 469 de 2003, compilándose el resultado final en el Decreto 190 de 2004.

Para el siglo XXI, las actividades de planeación se aglutinarían en cabeza de la Secretaria Distrital de Planeación, como la nueva entidad encargada de la dirección de la planeación territorial y económica de la ciudad; así como coordinar la cooperación del Distrito con otras entidades del ámbito nacional o internacional.

El Decreto 190 de 2004, intentó incorporar todos los elementos de la planeación territorial conocidos, involucrando por primera vez una larga serie de instrumentos urbanos como los tratamientos, los planes parciales, los planes maestros sectoriales o las Unidades de Planeamiento Zonal. Adicionalmente considero la caracterización de los diferentes proyectos que eran necesarios para la ciudad, a nivel local como regional, lo cual fue un avance significativo a los planes que hemos visto hasta el momento, proponiéndose tres principios para el ordenamiento del Distrito Capital:

1. La protección y tutela del ambiente y los recursos naturales y su valoración como sustrato básico del ordenamiento territorial;
2. El perfeccionamiento y optimización de la infraestructura para la movilidad y la prestación de servicios públicos y sociales para todos los ciudadanos del Distrito Capital en perspectiva regional,
3. La integración socio económica y espacial de su territorio urbano - rural a nivel internacional, nacional y con la red de ciudades prevista para la región Bogotá - Cundinamarca y departamentos vecinos (Decreto 190 de 2004, Art. 16)

Ahora bien, dentro de los objetivos para la implementación de la norma urbanística para usos y tratamientos, se propuso como objetivos:

1. Lograr una clara articulación de los usos y tratamientos con los sistemas generales de la ciudad para optimizar su funcionamiento y desarrollo, armonizando las intervenciones públicas y privadas para que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y se eleve su nivel de productividad.
2. Consolidar, estructurar y especializar las actividades propias del Centro Metropolitano, respecto del país y de la región, así como fortalecer las centralidades para enriquecer y jerarquizar la vida ciudadana y conseguir la descentralización espacial del empleo.
3. Proteger las zonas residenciales de la invasión indiscriminada de actividades comerciales y de servicios.
4. Planificar los procesos de transformación en la ciudad, propendiendo porque las diferentes actividades operen en estructuras adecuadas y funcionales, con respeto de las características del espacio público de los barrios donde se implantan para consolidar zonas urbanas caracterizadas.
5. Propender por un crecimiento ordenado y completo en suelo urbano y de expansión, que supere el desarrollo predio a predio, con una proporción adecuada de zonas verdes recreativas, suelo para equipamientos y áreas libres por habitante.
6. Garantizar una oferta óptima y suficiente de suelo para Vivienda de Interés Social.
7. Consolidar y fortalecer el uso dotacional, como soporte y regulador de las relaciones sociales y la estructura urbana.

8. Apoyar la incorporación de la ciudad informal a la estructura de la ciudad a través de acciones de mejoramiento e identificar los proyectos necesarios para superar condiciones precarias de habitabilidad y deficiencias urbanísticas.
9. Consolidar las zonas industriales, como estructuras especializadas, para garantizar la transformación de la ciudad en un ecosistema urbano sostenible y productivo, minimizando problemas de emisiones, vertimientos y disposición de residuos.
10. Controlar, regular y especializar la actividad minera para garantizar una oferta de materiales de construcción acorde con la demanda, y lograr un desarrollo ambientalmente sostenible y urbanísticamente ordenado para las áreas sujetas a esta actividad.
11. Consolidar y fortalecer las zonas de renovación. (Decreto 190 de 2004, art. 332)

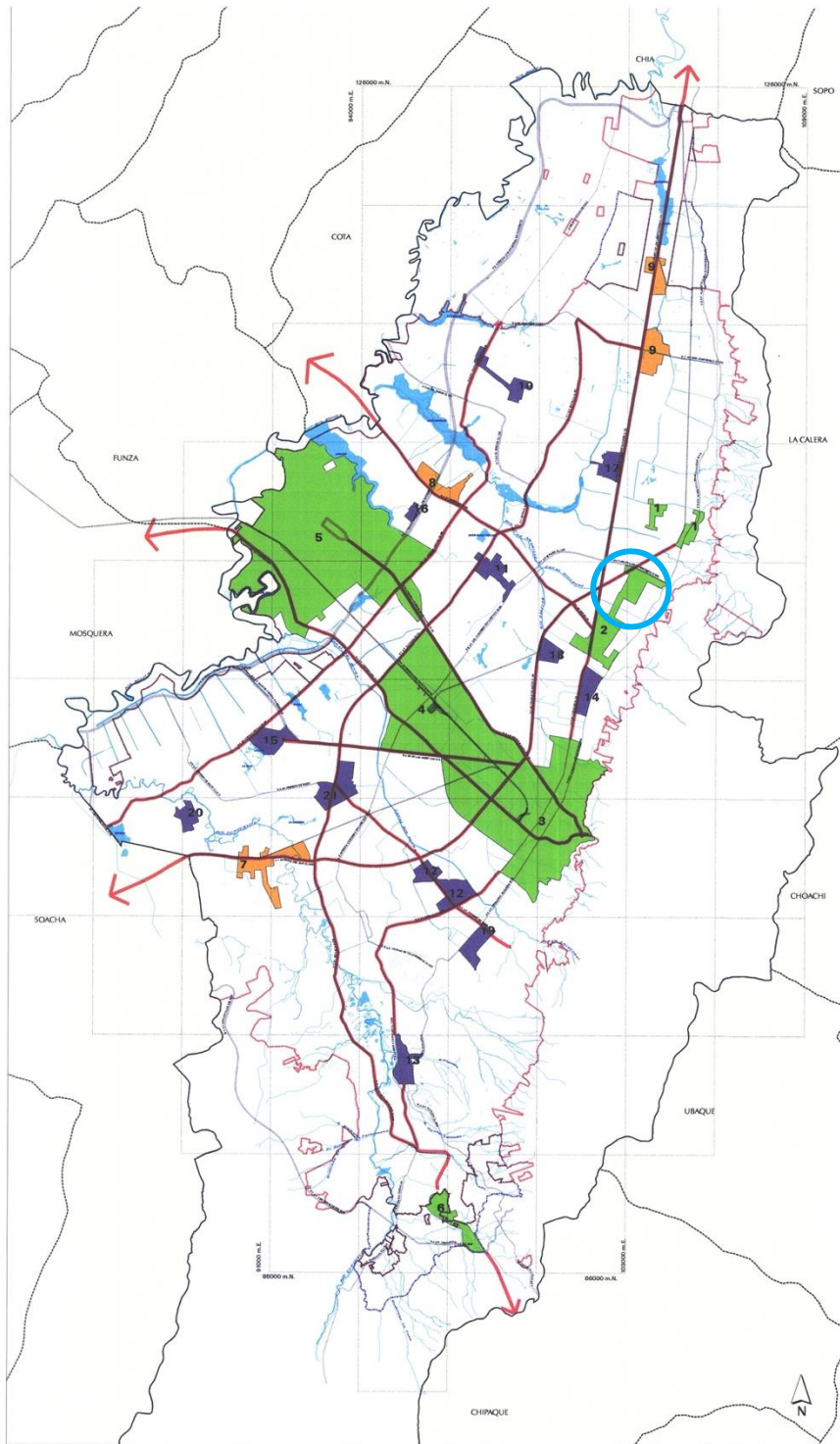
Sin embargo, su interés por abordar tantos temas en un “único” documento, ha ido provocando que las distintas propuestas de POT y sus respectivas modificaciones, sean inmanejables para cualquier persona, debido a su extensión. Por lo cual, a pesar de los importantes avances y temas que abordo e intento abordar, centrémonos en lo importante ¿Qué propuso el POT para el sector del Chicó?

Ilustración 43


El Chicó en el Plano de Red de centralidades, Decreto 469 de 2003

Mapa N° 13
RED DE CENTRALIDADES

ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA Y ESPACIAL: RED DE CENTRALIDADES



REPÚBLICA DE COLOMBIA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO PLANEACIÓN DISTRITAL
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CATASTRO DISTRITAL






FUENTE Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Coordenadas cartográficas con origen en la intersección del meridiano 74 grados 09 minutos con el paralelo 4 grados 41 minutos el cual se le asignan las coordenadas planas: NORTE: 980.32995 metros y ESTE: 923.6479 metros. Como referencia a la relación geométrica establecida por el ICAC para el D.A.C.D.

Plano de proyección: 3.550 metros sobre el nivel medio del mar.
Compilación de planos aerofotogramétricos a Esc: 1:1.000.
Ingeniería años 1990 D.A.C.D.

ACTUALIZACIÓN CARTOGRAFICA D.A.C.D. DAPO FOTOGRAFIA AEREA 1985

CONVENCIONES




-  Perímetro del Distrito
-  Perímetro Urbano
-  Perímetro Expansión Urbana
-  Cuerpos Hídricos
-  Línea Férrea

ESCALA 1:80000

Fecha: Diciembre de 2003

Fuente: D.A.P.D.

LEYENDA

-  a. Centralidades de integración nacional e internacional
 - 1. Unaquén - Santa Bárbara
 - 2. Calle 71 - Calle 100
 - 3. Centro (Histórico - Internacional)
 - 4. Salitre - Zona Industrial
 - 5. Fontibón - Aeropuerto Eldorado - Engativá
 - 6. Eje de Integración Llanos - Nuevo Usme
-  b. Centralidades de integración regional
 - 7. Deltitas / Envuelvo
 - 8. Quirigua - Bolivia
 - 9. Taberín - La Paz
-  c. Centralidades de integración Urbana
 - 10. Sabá
 - 11. Fariñas
 - 12. Restrepo - Santander
 - 13. Danubio - Río Tunjuelito
 - 14. Chapinero
 - 15. Corabastos
 - 16. Alamos
 - 17. Prado Moravia
 - 18. Siete de Agosto
 - 19. Monte de Julio
 - 20. Boca
 - 21. Américas

Fuente: CCB

En primer lugar, debemos remontarnos a la pieza que más interés despierta en El Chicó, los ejes de la calle 100 y la carrera 15. Estos fueron parte integral de una de las 21 centralidades relacionadas en el POT, “Calle 72-Calle 100” a los cuales se les entregó como principal directriz de desarrollo, la consolidación de actividades relacionadas al sector de servicios y la atracción de capital extranjero a partir de su integración con el mundo, como lo podemos ver en la siguiente tabla. Esto nos puede indicar que, para comienzo de siglo, el sector del Chicó ya había tenido un progreso satisfactorio de transformación y que, a su interior, progresivamente, se fueron situando actividades económicas especializadas, como se había planeado desde los setenta.

Tabla 11 Extracto de la Red de Centralidades del Distrito Capital

| Nombre | Condición de la centralidad | | Uso Principal actual | Función en la estrategia de ordenamiento | Directrices principales para su desarrollo |
|------------------------|-----------------------------|-------|---|--|--|
| | Existente | Nueva | | | |
| 6. Calle 72 -Calle 100 | X | | Institucional Comercial Servicios empresariales | Integración Nacional internacional | 1. Consolidar servicios globales. 2. Integrar virtualmente la ciudad región con el mundo 3. Atraer inversión extranjera y turismo 4. Cualificar el espacio urbano |

Fuente: Acuerdo 190 de 2004.

El POT establece a su vez, seis tratamientos para la ciudad, entre los que se incluyen los de Desarrollo, Consolidación, Renovación Urbana, Conservación y Mejoramiento Integral. Como vemos en el plano de tratamientos urbanísticos que acompañó al decreto 469 de 2003, al Chicó le fue asignado el tratamiento de consolidación con cambio de patrón.

El tratamiento de consolidación es definido como aquel que “regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado” (Decreto 190 de 2004, Art. 366). Cuando este se especializa en cambio de patrón, el DAPD reconoce que son “Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción” (Decreto 190 de 2004, Art. 367).

Por lo cual, son sectores a los cuales se les autoriza para “actualizarse” a las nuevas condiciones que demanda el sector, generalmente orientadas a un cambio de uso o una mayor intensidad del mismo. Una característica que como hemos visto, coincide con la historia del sector del Chicó, que desde el Acuerdo 7, se encuentra en su transición hacia un sector de comercio y servicios, siendo motivado por el interés de la Secretaría de Planeación por consolidar un eje comercial (ahora de negocios) y en donde El Chicó se ha ido convirtiendo en un simple contenedor o área de influencia.

Ilustración 44

Adaptación, Tratamientos en el POT 2004



Fuente: Mariño, E., 2006

Sobre las áreas de actividad, el POT establece siete categorías diferentes, entre las que se incluyen las Áreas de Actividad Residencial, Dotacional, de Comercio y Servicios, de Actividad Central, Urbana Integral, Industrial y Minera.

Si observamos la propuesta de usos para el sector, nos encontraremos con una importante expansión de las actividades comerciales y empresariales, a tal punto, que las áreas netamente residenciales se limitan a un pequeño eje al oriente del Chicó (algo así como una tercera parte de toda la urbanización).

Ilustración 45 Adaptación, Áreas de Actividad en el POT 2004



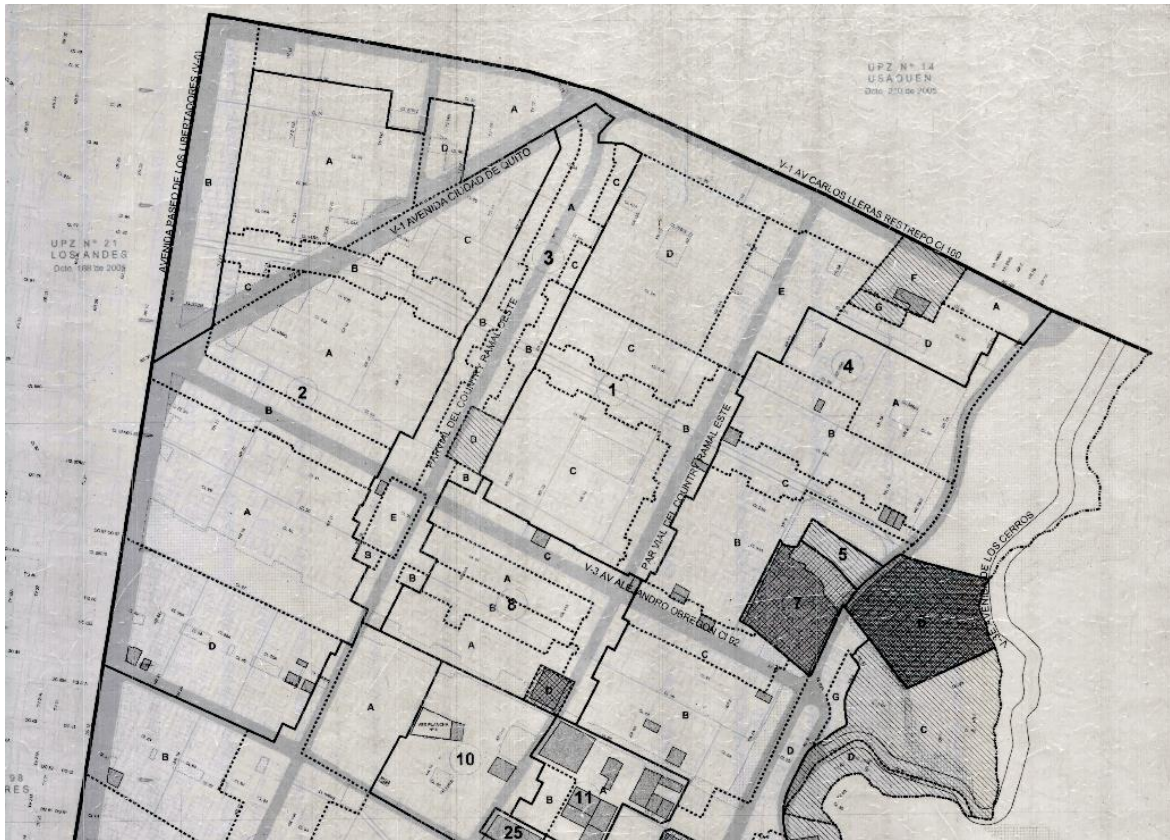
Fuente: Mariño, E., 2006

Las áreas residenciales con zonas delimitadas de comercio y servicios, se caracterizan por predominar el uso residencial y mantener el comercio en zonas delimitadas como ejes o manzanas comerciales, ubicándose al extremo occidental del Chicó. Por su parte, en las áreas de uso residencial neto, el comercio se permite solamente hasta un 5%, sin que su existencia genere alguna clase de impactos negativos (Decreto 190 de 2004, Art. 341).

Las zonas de servicios empresariales se caracterizan por albergar centros de negocios y oficinas de escala metropolitana, esto se encuentran ubicados al interior del sector y los ejes de la calle 100 y la Autopista Norte. Mientras que las zonas de comercio cualificado, son áreas importantes de escala metropolitana y urbana, conformados por establecimientos comerciales de ventas al detal, ubicados sobre el eje de la Carrera 15 (Decreto 190 de 2004, Art. 346).

En este sentido, El Chicó no solo se transforma en un sector comercial, sino que se va especializando en dos tipos distintos de actividad, a partir de la influencia de los centros de comercio y servicios cercanos. Por un lado, se intenta convertir en un centro de negocios a partir de la expansión de las torres de oficinas, principalmente sobre el eje de la calle 100 y parte de la carrera 11, y por otro, se aprovecha la expansión del eje de la carrera 15 y lo especializa como un eje comercial muy variado, con un importante atractivo para el comercio metropolitano.

Ilustración 46 Plano de Edificabilidad permitida UPZ Chicó Lago – El Refugio (Fragmento),



| Convenciones | | | |
|--------------|----------------------|---|--|
| Sector | Área de Actividad | Zona | Tratamiento |
| 1 | Comercio y servicios | Servicios empresariales | Consolidación con cambio de patrón |
| 2 | Residencial | Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios | Consolidación con cambio de patrón |
| 3 | Comercio y servicios | Comercio cualificado | Consolidación con cambio de patrón |
| 4 | Residencial | Residencial neto | Consolidación con cambio de patrón |
| 5 | Residencial | Residencial neto | Consolidación urbanística |
| 6 | Dotacional | Equipamiento colectivo | Consolidación de sectores urbanos especiales |
| 7 | Dotacional | Equipamiento colectivo | Consolidación de sectores urbanos especiales |
| 8 | Residencial | Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios | Consolidación con cambio de patrón |

Fuente: SDP.

Ahora bien, si entramos a detalle y observamos el Plano de Edificabilidad máxima permitida, para las UPZ de Chicó Lago y El Refugio, basado en el Decreto 59 de 2007, nos encontramos con al menos 8 sectores: 1 destinado a comercio y servicios empresariales, 2 y 8 residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, 3 comercio cualificado, 4 y 5 residencial neto, y 6 y 7 equipamiento colectivo. No se explica en realidad que razones existen para tal diferenciación, probablemente no existan

razones por las cuales se clasifiquen de manera tan dispar estos polígonos, lo que a la larga se traducirá en edificaciones similares entre los distintos sectores.

En términos de índice máximo de ocupación, en general aquellos lotes con al menos 25 metros de frente y menos de 1.200 m² de área, reciben un índice de 0.7, este comienza a descender hasta los 0.5, en algunos casos, cuando estos valores son igualados o superados. Si vemos los índices de construcción, veremos el caso contrario, para aquellos predios de menos de 1.200 m², en general vamos a ver valores que varían entre 3 y 3.5, con algunos casos de 3.8 y 2.7, pero cuando iguala o supera dicha área puede, en subsectores específicos, escalar a los 4 y 5.5. Esto nos da como resultado que la altura máxima permitida, pueda, en escasos casos, ser de 4 o 5 pisos, pero que en la mayor parte del Chicó llegue a ser de 8 a 10 pisos, o incluso, en casos aislados, a los 12 o 13 pisos.

Tabla 12 Potencial de construcción del POT según datos de Mariño

| Potencial de construcción del POT | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------------------------|------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|
| Sector | Subsector | T.. Predios | T. Area | Rango de predios según Área | N. Predios | Area | IC | Area Construida | |
| 1 | A | 119 | 114.409,3 | < 1200 | 99 | 67.924,0 | 3,5 | 237.734,0 | |
| | | | | Entre 1200 y 2500 | 14 | 24.997,4 | 4,5 | 112.488,0 | |
| | | | | > 2500 | 5 | 21.487,8 | 5,5 | 118.183,0 | |
| | B | 127 | 99.849,1 | < 1200 | 119 | 88.248,5 | 3,5 | 308.870,0 | |
| | | | | > 1200 | 8 | 11.600,0 | 4 | 46.400,0 | |
| | C | 185 | 135.359,6 | < 1200 | 180 | 128.183,7 | 2,7 | 346.096,0 | |
| | | | | > 1200 | 5 | 7.175,9 | 3,3 | 23.680,0 | |
| | D | 283 | 123.950,7 | Todos | 283 | 123.950,7 | 3,3 | 409.037,0 | |
| | E | 97 | 51.370,6 | Todos | 97 | 51.370,6 | 3,8 | 195.208,0 | |
| | 2 | A | 463 | 344.719,6 | < 1200 | 448 | 322.907,4 | 3 | 968.722,0 |
| > 1200 | | | | | 15 | 21.812,2 | 3,5 | 76.343,0 | |
| B | | 78 | 60.570,4 | < 1200 | 75 | 54.887,3 | 3,5 | 192.106,0 | |
| | | | | > 1200 | 3 | 5.683,0 | 4 | 22.732,0 | |
| C | | 76 | 53.219,0 | Todos | 76 | 53.219,0 | 3,3 | 175.623,0 | |
| D | 12 | 8.661,8 | Todos | 12 | 8.661,8 | 4 | 34.647,0 | | |
| 3 | A | 88 | 60.843,9 | Todos | 88 | 60.843,9 | 4 | 243.375,6 | |
| | B | 84 | 64.153,0 | < 1200 | 81 | 58.838,7 | 3 | 176.516,0 | |
| | | | | > 1200 | 3 | 5.315,0 | 3,5 | 18.603,0 | |
| C | 21 | 11.323,0 | Todos | 21 | 11.323,0 | 3,8 | 43.027,0 | | |
| 4 | A | 155 | 74.874,8 | Todos | 155 | 74.874,8 | 3,3 | 247.087,0 | |
| | B | 298 | 215.725,0 | < 1200 | 288 | 198.433,3 | 2,7 | 535.770,0 | |
| | | | | > 1200 | 10 | 17.291,6 | 3,3 | 57.062,0 | |
| | C | 61 | 47.989,5 | < 1200 | 57 | 41.643,2 | 3,5 | 145.751,0 | |
| | | | | > 1200 | 4 | 6.346,3 | 4 | 25.385,0 | |
| D | 51 | 67.164,6 | < 1200 | 26 | 20.086,0 | 3,5 | 70.301,0 | | |
| > 1200 | 25 | 47.078,1 | 4 | 188.312,0 | | | | | |
| 8 | A | 41 | 32.389,4 | Todos | 41 | 32.389,4 | 3,5 | 113.363,0 | |
| | B | 28 | 20.987,6 | Todos | 28 | 20.987,6 | 3,8 | 79.753,0 | |
| | C | 93 | 75.009,3 | < 1200 | 82 | 58.411,3 | 3,5 | 204.440,0 | |
| | | | | > 1200 | 11 | 16.597,9 | 4 | 66.392,0 | |
| 10 | Unico | 10 | 7.075,4 | < 1200 | 6 | 5.703,0 | 3,5 | 19.961,0 | |
| | | | | Entre 1200 y 2500 | 4 | 1.372,4 | 4 | 5.490,0 | |
| | | | | > 2500 | 0 | - | 4,5 | - | |
| 11 | A | 22 | 47.454,0 | Todos | 22 | 47.454,0 | 1,5 | 71.181,0 | |
| | B | 10 | 9.725,8 | < 1200 | 5 | 3.318,6 | 3,5 | 11.615,0 | |
| | | | | > 1200 | 5 | 6.407,2 | 4 | 25.629,0 | |
| TOTAL | | | | | | | | 5.373.506,0 | |

Fuente: Mariño, E., 2006, p. 145

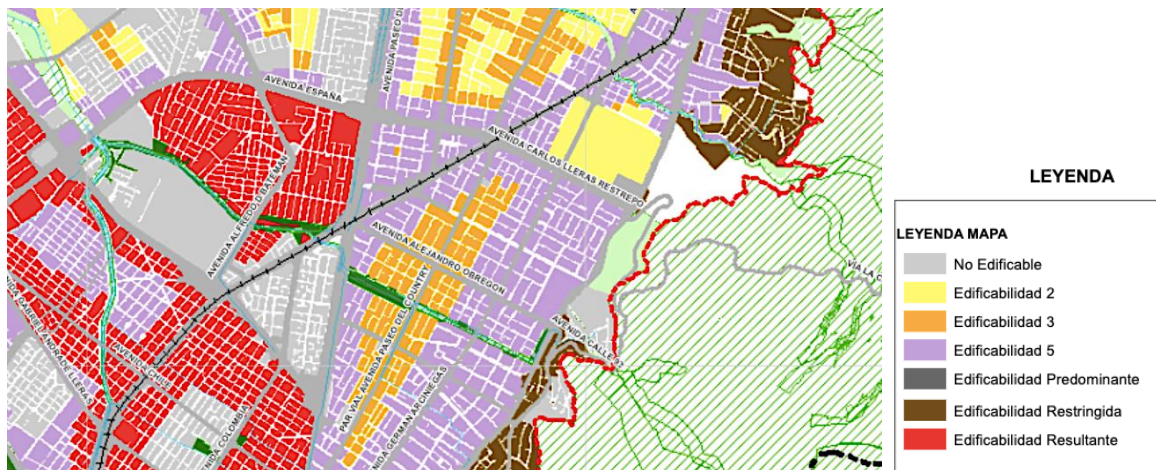
De esta manera, el POT de Bogotá, ya delimita al Chicó como un sector de alta densidad en transición para convertirse en una zona densa, residencial con un importante eje comercial, de interés turístico y empresarial; se acepta el final de las viviendas y se le da la bienvenida a las altas densidades en forma de torres de apartamentos u oficinas, dejándole el camino totalmente abierto al mercado inmobiliario para invertir y re-edificar El Chicó, por lo que es claro, que a pesar de la incorporación de instrumentos urbanos contemporáneos no fue posible eliminar el mayor de los problemas de la planeación bogotana, el cederle a los empresarios constructores la tarea de definir el crecimiento de la ciudad, siendo una muestra de la prevalencia de las tendencias de la planeación

orientada al desarrollo de los ochenta y noventa, la cual podremos ver que persiste en las dos siguientes propuestas de POT.

5.1.2 MEPOT 2013. Decreto 364 de 2013

Uno de los intentos de modificación más polémicos al POT, además de ser el primero tras haberse cumplido los 12 años de vigencia del primer POT de Bogotá, fue el planeado por el decreto 364 de 2013, del entonces alcalde Gustavo Petro. Quizá el punto más polémico de este decreto fue su extensa política de densificación del centro extendido de la ciudad, que básicamente invitaba a una enorme reconstrucción de buena parte de la ciudad, por no decir que, de toda la ciudad, en la cual la edificabilidad máxima era independiente del tratamiento urbanístico que se le designase, dando como valor base 2.5 para todos los predios de la ciudad, con algunas excepciones.

Ilustración 47 El Chicó en el Plano de Edificabilidad Máximo, Decreto 364 de 2013 (Fragmento)



Fuente: SDP

Para el caso del Chicó, la propuesta homogeneizó la edificabilidad de todo el sector en dos capacidades, edificabilidad de 3, para el corredor de la Carrera 15, y de 5 para el resto del Chicó, o lo que es lo mismo con base a lo visto en los planos de edificación de la UPZ, tendríamos como máximo 5 pisos para los predios cercanos al eje de la Carrera 15, y 10 o 13 pisos en el resto del sector, siendo un aumento considerable a los índices situados en 2004.

Esta importante diferencia, se justifica en base a que aquellos predios ubicados en áreas de influencia del sistema de transporte de alta capacidad (como las líneas de Transmilenio y el metro), podrían llegar a una edificabilidad mayor, siempre y cuando se desarrollaran mediante un plan parcial de renovación urbana (Decreto 364 de 2013, Art. 298). Este decreto fue declarado nulo por el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá, en 2019, por considerar que el alcalde se había extralimitado en sus competencias, sin embargo, demuestra que a pesar de ser desarrollado durante un gobierno “de izquierda” las lógicas sobre las que se estructura el crecimiento de la ciudad siguen fundamentándose en el crecimiento incesante de la densidad, sin la debida reflexión de lo que estas medidas implican para los habitantes de la capital, no se construye ciudad, solo se permiten multiplicar viviendas.

5.1.3 POT 2019. Proyecto de Acuerdo 336 de 2019

Con la alcaldía de Enrique Peñalosa, se reintentó elaborar un POT para la capital colombiana, sin mucho éxito, ya que este no logró ser aprobado por el Concejo de la ciudad. De todas formas, se hace interesante estudiar cual fue la propuesta que el Proyecto de Acuerdo 336 de 2019 tenía para Bogotá y El Chicó.

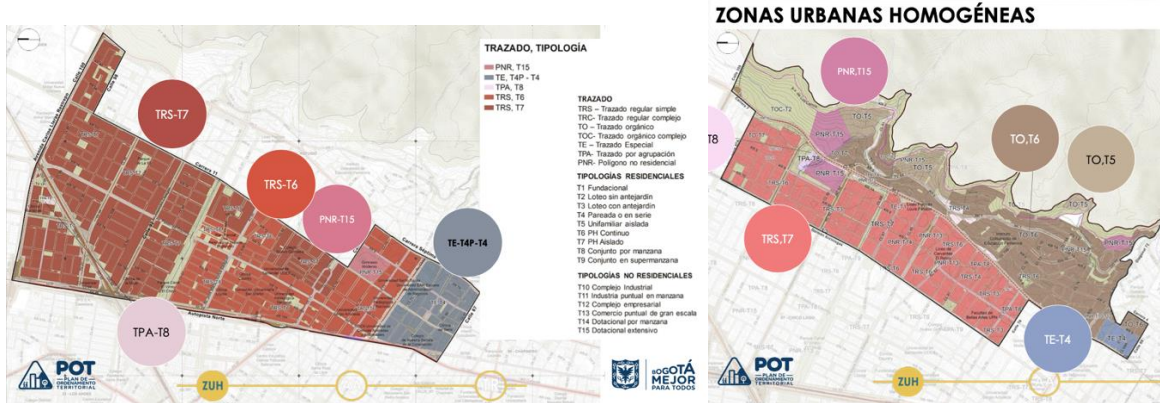
El POT de 2019 se propone como retos, atender el crecimiento de la ciudad; mitigar la huella ecológica; preocuparse por la creación y defensa del espacio público y de los equipamientos sociales; consolidar una ciudad densa, compacta y cercana; renovar la ciudad y recuperar nuestro territorio; incrementar la capacidad de producción (mediante el mejoramiento de la movilidad); avanzar hacia una nueva ruralidad; contar con un POT de proyectos; adoptar normas simples y facilitar el control de impactos y fortalecer la gobernabilidad y la gobernanza territorial.

En este sentido, la propuesta del POT de 2019, fue la de una norma que privilegiará la renovación de la ciudad, la redensificación de sectores desaprovechados con proyectos concretos, la generación de espacio público a costa de mayores densidades y la expansión de la ciudad para cubrir el crecimiento de su población, todo en aras de lograr una ciudad compacta “bien aprovechada” y, hasta cierto punto, cercana.

En términos de manejo de norma urbana, la propuesta del POT de 2019 consistía en la combinación de variables de las Zonas Urbanas Homogéneas, que servían para identificar áreas con morfologías parecidas; las Áreas de Actividad, relacionadas con los usos permitidos; y los Tratamientos Urbanísticos.

Ilustración 48

Zonas Urbanas Homogéneas POT 2019

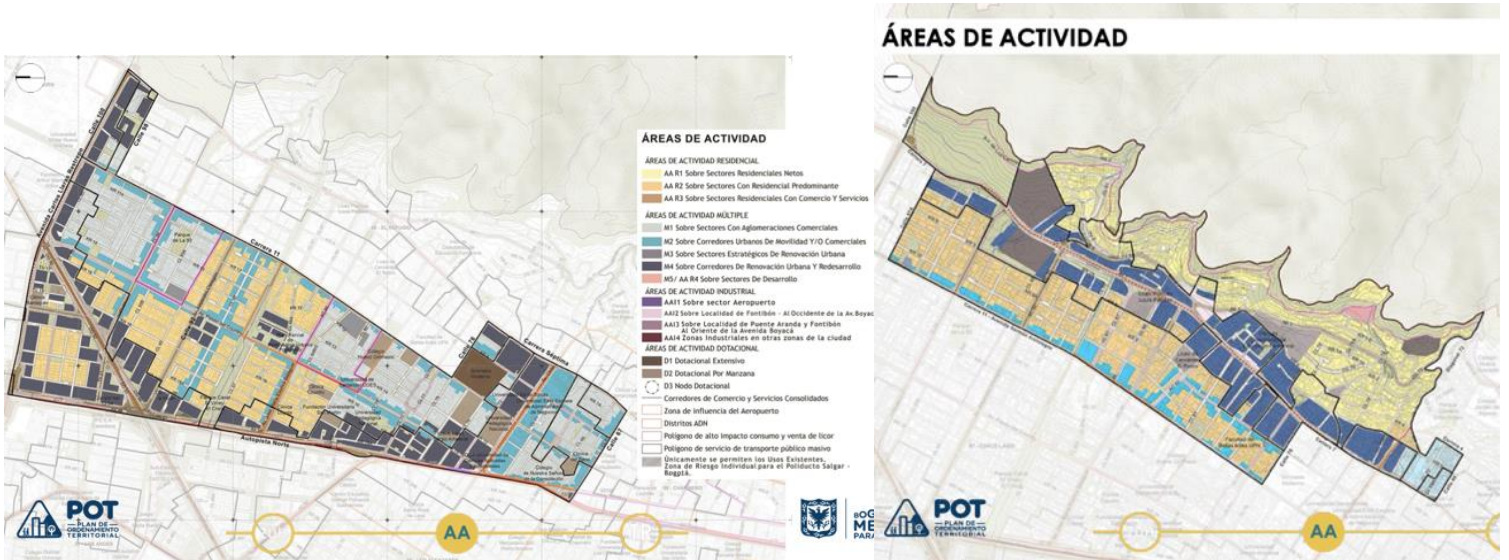


Fuente: SDP

En el caso del Chicó, se identificaron mayoritariamente trazados regulares simples con propiedad horizontal aislada T7. En términos de áreas de actividad, el POT de 2019 propone una extensa área de actividad múltiple, orientada sobre los ejes de las vías principales del sector AA-M4 y AA-M2, un sector importante, al oriente de la carrera 15 de aglomeraciones comerciales en viviendas que se han considerado como estratégicos y se desean conservar AA-M1 y, al interior de barrio, se promovió áreas donde la actividad residencial fuera predominante, con la posibilidad de albergar comercio, servicios y equipamiento de escala zonal R-2.

Ilustración 49

Áreas de Actividad POT 2019

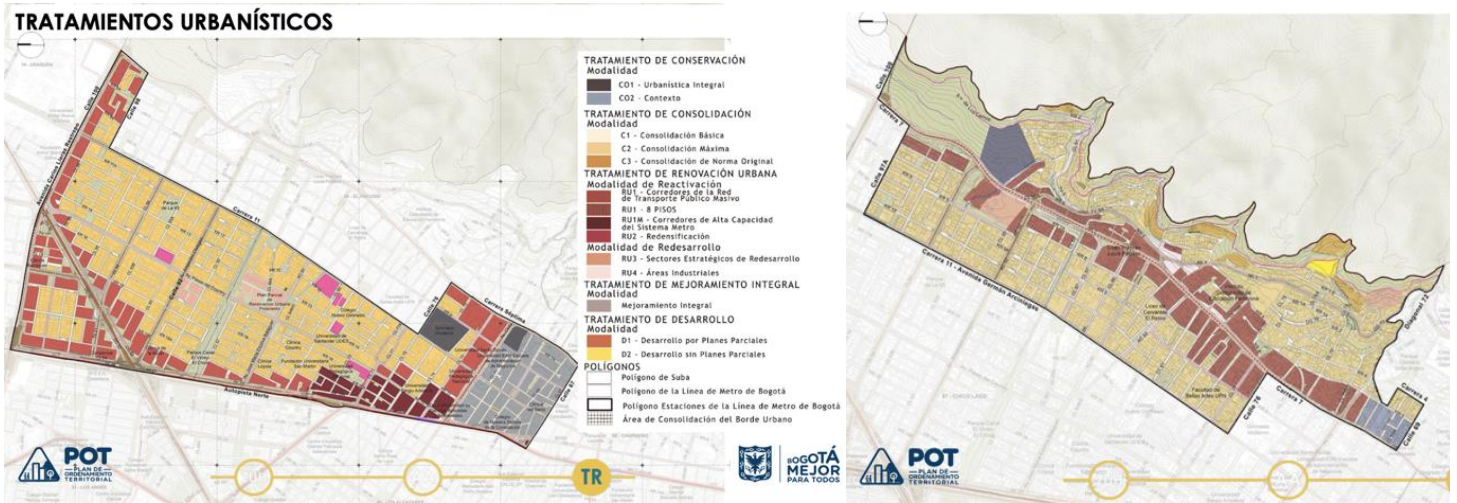


Fuente: SDP

Por último, con relación a los tratamientos urbanísticos, la propuesta de 2019 propone un tratamiento de reactivación con relación a los corredores de Transporte Público Masivo RU1 (Autopista Norte, Calle 100 y Carrera 7), mientras que al interior del Chicó se propuso la consolidación máxima del sector C2 y con algunos casos aislados de tratamiento de redesarrollo de áreas industriales RU4.

Ilustración 50

Tratamientos Urbanísticos POT 2019



Fuente: SDP

Estas características se traducen en que El Chicó es ahora una zona donde abunda, por norma, el comercio y los servicios, dejando de lado la elección del eje de la Carrera 15 como una centralidad, pero fomentando al igual que el MEPOT el desarrollo de los ejes colindantes al transporte público masivo.

La SDP esperaba, que en áreas catalogadas como C2, se alcancen hasta los 10 pisos, es decir se generaran cerca de 11.000 viviendas nuevas, mientras que cuando hablemos de tratamientos RU1, estaremos hablando de torres de entre 10 y 15 pisos con capacidades de edificabilidad de entre 5.0 (el cual era el máximo de la propuesta del MEPOT) y de 9.0, cuando el área del lote supere los 5.000 m².

Estas condiciones marcaron una realidad, desde el punto de vista del proyecto de ciudad, totalmente diferente a la intención original de crear un sector “estrictamente residencial”, para dar paso a decenas de torres de entre 10 y 15 pisos, donde prevalecen las actividades especializadas en el comercio y los servicios.

Hasta este punto, hemos visto como norma tras norma, cada una de ellas ha contribuido en crear una zona más densa, más alta, con más potencial constructivo, sin que por ello

los constructores deban aportar algo a la ciudad, o sin que este cambio le dé una razón de ser al Chicó más allá de ser el patio trasero de los ejes comerciales que lo atraviesan, veamos la influencia de estas propuestas normativas sobre la situación actual del Chicó.

5.2 Comparativa histórica del Desarrollo Urbano del Chicó

Edilma Mariño, en su tesis de maestría, investigó el proceso de urbanización de la zona del Chicó Lago (incluyendo la urbanización de La Cabrera) con base a la teoría de las etapas de crecimiento urbano de Manuel Sosa Morales (Parcelación, Urbanización y Construcción). Ella analizó el progresivo aumento del potencial constructivo entre 1955 y el primer POT de Bogotá, sus resultados nos permiten comparar de qué manera las tendencias de la norma urbana incidieron en el resultado real construido en el Chicó actual, a partir de los datos del IDECA.

Sobre los decretos originales, Mariño calculó que en las seis urbanizaciones estudiadas se lotearon 2446 predios (incluyendo La Cabrera), con un área estimada en 1.876.376 m², con un potencial constructivo de 1.917.335 m², o lo que es lo mismo, cerca de 1.02 de I.C. promedio y una densidad de cerca de 17,7 viviendas por hectárea, correspondiendo claramente con una idea de un sector de baja altura y densidad (Mariño, E., 2006, p. 89).

Tabla 13 Potencial constructivo de los decretos reglamentarios según datos de Mariño

| Potencial constructivo Decretos Reglamentarios Originales | | | | | |
|---|--------------|------------------|------|----------------|------------------------|
| Urbanización | N. Predios | Area de Predios | IC | Altura (pisos) | Area para construcción |
| Chicó Norte | 935 | 765.813 | 1 | 2 | 765.813,0 |
| Chicó Reservado II Sector | 425 | 225.982 | 1 | 2 | 225.982,0 |
| Chicó Reservado I Sector | 326 | 188.856 | 1 | 2 | 188.856,0 |
| Chicó Norte II Sector | 190 | 223.376 | 1 | 2 | 223.376,0 |
| El Chicó | 309 | 166.065 | 1 | 2 | 166.065,0 |
| | 162 | 149.449 | 1,4 | 4 | 209.228,6 |
| La Cabrera | 99 | 156.835 | 0,88 | 3 | 138.014,8 |
| TOTAL | 2.446 | 1.876.376 | | | 1.917.335,0 |

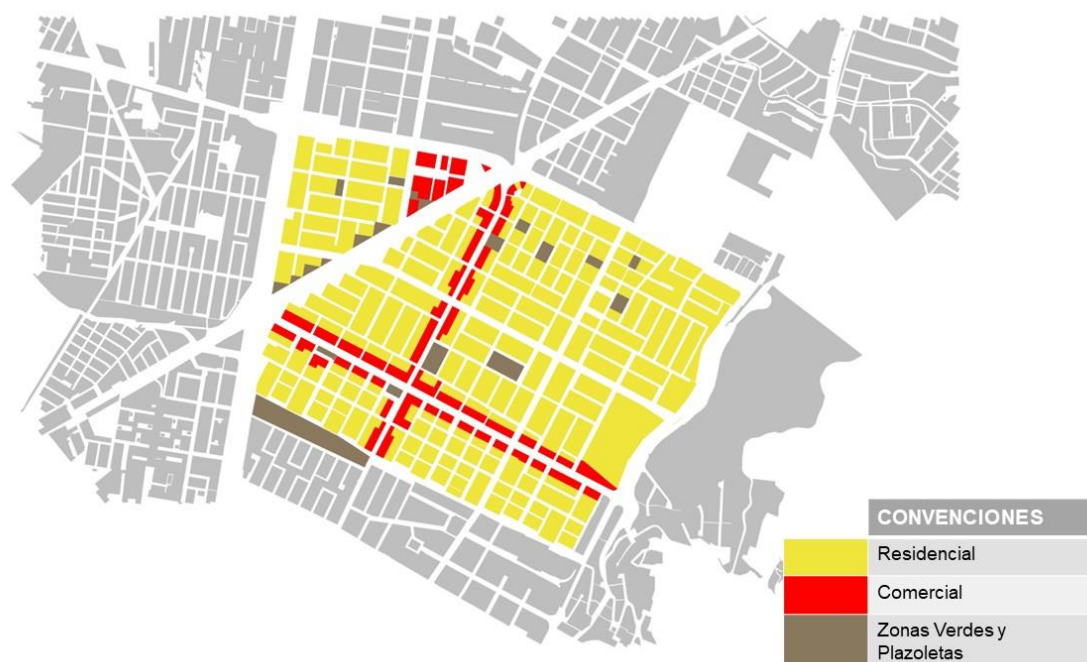
Fuente: Mariño, E., 2006, p. 89

Según sus estimaciones, si se hubiese aprovechado al máximo el potencial de la norma, nos encontraríamos con 2284 predios unifamiliares de cerca de 747 m², de igual forma, tendríamos 162 predios multifamiliares de 4 pisos con un promedio de 200m² por apartamento. En este sentido, se habrían construido cerca de 3.330 unidades de vivienda con cerca de 16.650 habitantes en total, esto nos llevaría a tener un indicador de zonas verdes de 9.4 m²/hab. y de 17.7% viviendas por hectárea (Mariño, E., 2006, p. 90).

En términos de uso, Mariño identifica que el 90,4% de los predios (2211) se destinaron al uso residencial, mientras que tan solo el 9,6% del total de predios (235) se adjudicaron al uso comercial (Mariño, E., 2006, p. 89), lo que claramente evidencia la intención de construir un sector exclusivamente residencial.

Ilustración 51

Adaptación, Usos Urbanización Original



Fuente: Mariño, E., 2006

Sin embargo, con el Decreto 1119 de 1968 y los consecuentes decretos modificatorios, Mariño identifica los primeros incrementos significativos provenientes de proyectos multifamiliares, escalando a un potencial constructivo de cerca de 2.500.136 m², escalando así a las 7.871 viviendas, lo que implica un total de 39.353 habitantes, un

índice de zonas verdes de 4,0 y una densidad de viviendas de 41 por hectárea (Mariño, E., 2006, p. 114).

De esta manera, se hace evidente que incluso un aumento de densidad en sectores aislados del Chicó podía llegar a duplicar los índices originales del sector. A esto se refería el DAPD con “mejor aprovechamiento del suelo”, ya que este decreto en particular cambia la forma de intervenir El Chicó, en tanto las normas urbanas no tendrán en cuenta las urbanizaciones precedentes, sino modificarán zonas y corredores en conjunto de manera que se constituya un cierto grado de integralidad con el resto de la ciudad, lo cual es un avance en tanto un proyecto urbano que integre la ciudad, pero que se desentiende con las estructuras tradicionales de los barrios.

Ahora bien, es con el Acuerdo 7 cuando el potencial constructivo se hace descontrolado, dado el nulo control de parte del DAPD, lo que solo se puede entender si se considera que el interés de esta entidad era potenciar el desarrollo urbano y económico de la ciudad. Después de todo, con este Acuerdo, El Chicó estaría llegando a los 4.003.105 m², lo que representaba cerca de 23.547 viviendas (apartamentos de 170 m²), 94.188 habitantes (4 personas por vivienda), un índice de zonas verdes de tan solo 1.67 y una densidad de viviendas de 125 por hectárea (Mariño, E., 2006, p. 112). Es decir, según los datos de Mariño, el Acuerdo 7 aumentaba cerca de 7 veces la densidad de la urbanización original y cerca del doble de su potencial constructivo.

De la misma forma, el Acuerdo 7 y su forma de planificar el espacio marcará un precedente muy importante para la ciudad, el 1119 ya separaba la planeación de las urbanizaciones originales, el Acuerdo 7, en su afán por ordenar el espacio, plantea polígonos normativos que especializan los tres tratamientos existentes y que se convierten en abstracciones poligonales diferenciados entre sí y que fragmentarán aún más el sector en aras de aprovechar el potencial de cada eje vial. En términos de uso, veremos que se crean dos zonas importantes, una gran zona central de áreas de actividad múltiple y zonas aisladas para el uso residencial, una tendencia que dará una importante heterogeneidad en El Chicó, basada en el interés de la inversión particular predio a predio.

Según Mariño, incluso el Acuerdo 6 representó un aumento significativo para los intereses en el crecimiento urbano del Chicó ya que con ella el potencial constructivo aumento a los 5.541.798 m², lo que representaba cerca de 46.181 unidades de vivienda (apartamentos de 120 m²), 161.633 habitantes (3.5 personas por vivienda), un indicador de zonas verdes de solo 0.97 y una densidad de viviendas de 246 por hectárea (Mariño, E., 2006, p. 128), en este sentido, el Acuerdo 6 implicó un aumento de densidad de cerca del doble del Acuerdo 7 y de casi 13,9 veces la densidad de viviendas original.

Ahora bien, como lo vimos anteriormente, desde el Acuerdo 7, normativamente El Chicó se convirtió en una zona de usos mixtos, donde no se delimita el uso comercial, sino que se extiende a lo largo de las áreas de actividad múltiple y residencial general, aunque en diferentes proporciones, llegando a que en el Acuerdo 6 se logre que cerca del 40% de los predios del Chicó tengan el potencial de incluir usos comerciales.

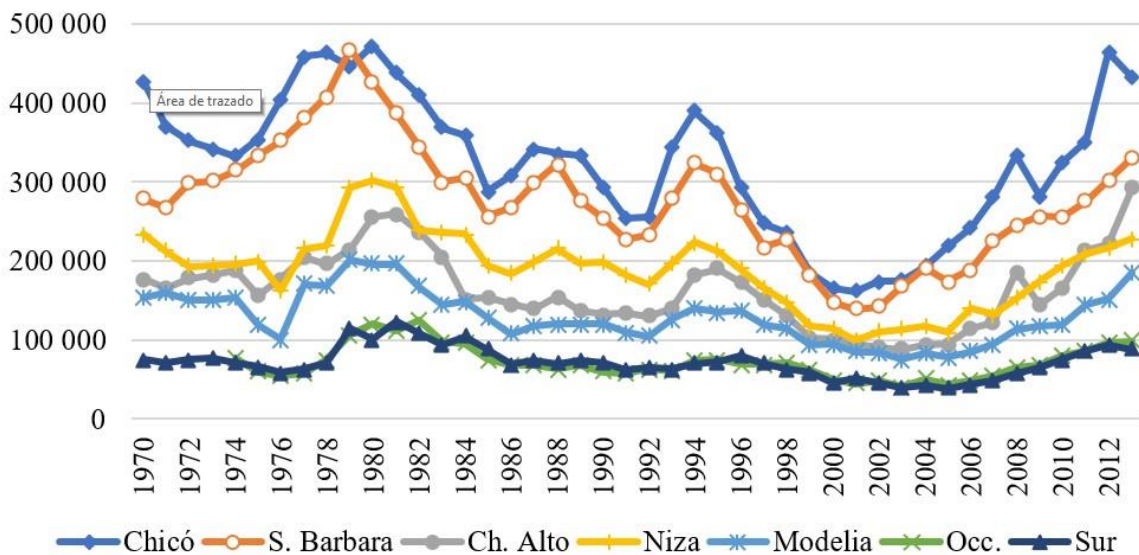
Tabla 14 Usos del Suelo en el Acuerdo 6 según datos de Mariño

| Distribución Uso del suelo Acuerdo 6 | | | | |
|--------------------------------------|----|--------------|-----------|--------|
| Actividad | | N. de predio | Área | % Área |
| Múltiple | M | 106 | 93.847 | 5,0 |
| Residencial Especial | RE | 1.369 | 1.053.382 | 56,1 |
| Residencial General | RG | 966 | 673.619 | 35,9 |
| Zona Verde | ZV | 5 | 55.531 | 3,0 |
| TOTAL | | 2.446 | 1.876.379 | 100,0 |

Fuente: Mariño, E., 2006, p. 127

Por otro lado, existe evidencia, que explica las dinámicas en los precios medios de la vivienda en El Chicó y Chicó Alto, guardan relación con la publicación de los Acuerdos 7 y 6. Nicolás Cuervo, en su artículo *Las inercias de una ciudad en mutación, diferencias espaciales de los precios de la vivienda (Bogotá, 1970-2012)*, presenta la variación de los precios de venta de un mismo tipo de apartamento en 7 sectores de la ciudad.

Ilustración 52 Precio medio de la vivienda por sector, 1970-2012. Precios constantes de 2012



Fuente: Cuervo, N., 2022

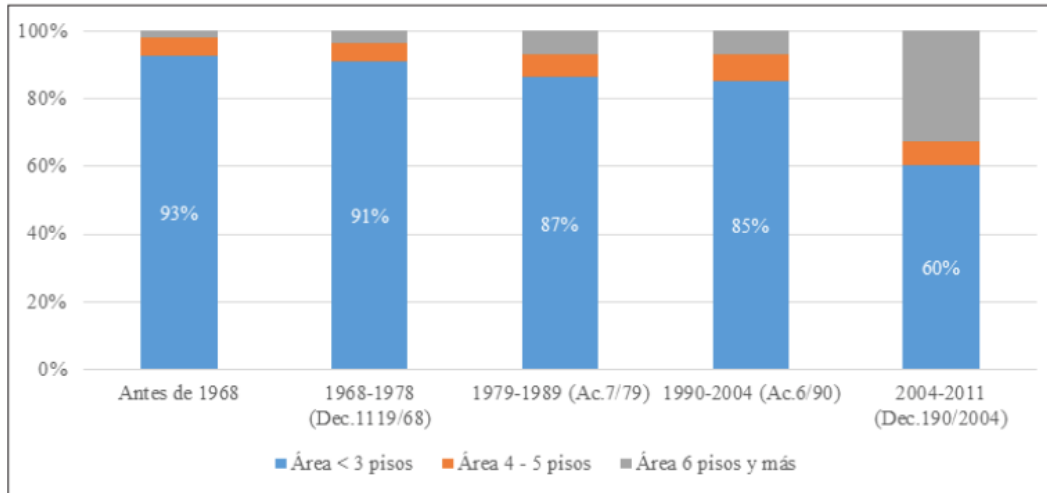
En un gráfico de su autoría, se hace evidente como algunos de los picos más altos en el valor de la vivienda son posteriores a la publicación de los Acuerdos 6 y 7 (alcanzando los casi 500 millones de pesos, si adaptáramos los precios al valor en 2012), de hecho, el pico más alto, se encuentra justo después de la publicación del Acuerdo 7 de 1979, lo que claramente es una señal de cómo el mercado inmobiliario reaccionó ante las oportunidades que el DAPD les ofrecía con las nuevas normas. Otro pico importante, se encuentra en 1993, tras la publicación de los decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990, alcanzando los 400 millones de pesos (valor 2012).

No obstante, llama poderosamente la atención, como la publicación del POT no fomenta la subida de precios, lo que nos puede señalar una cierta estabilidad o consolidación del sector, por lo que el crecimiento posterior podría relacionarse a ciclos del mercado, o a las posibles ventajas que el MEPOT ofrecía al sector inmobiliario frente al POT.

Ilustración 53

Área construida según periodo normativo y altura, 1968-2012

FIGURA 3. ÁREA CONSTRUIDA SEGÚN PERIODO NORMATIVO Y ALTURA, 1968-2012.



Fuente: Yunda, J. & Cuervo, N., 2020, p. 190

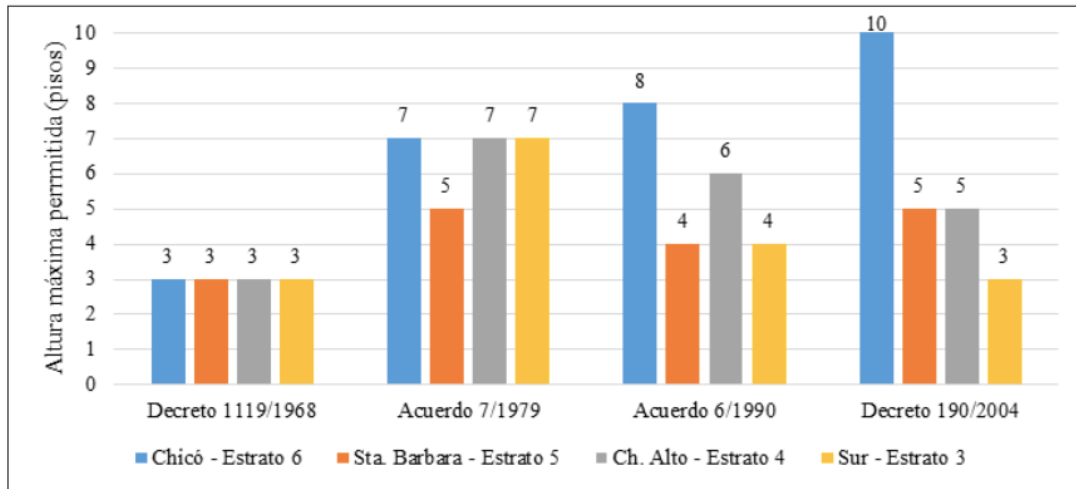
En otro artículo del mismo autor, se presenta la variación entre la altura en pisos y el área construida en Bogotá para cada periodo desde 1968 hasta 2011. Esta gráfica permite demostrar 3 puntos importantes:

1. Durante los periodos bajo las normas del Acuerdo 7 y 6, aumentaron significativamente las edificaciones construidas de más de 6 pisos, reduciendo, pero no eliminando, la producción de edificaciones de 3 pisos o menos en toda la ciudad.
2. En este sentido, las normas aprobadas bajo estos acuerdos, claramente influyeron en la forma en que se construyó Bogotá, sin embargo, no son determinantes para la gran área de la ciudad, donde siguió siendo predominante (y por mucho), la vivienda unifamiliar. En este sentido, el caso del Chicó, es excepcional en tanto estamos hablando de un sector de alta riqueza y cuya norma respondió a explotar la capacidad de pago y las oportunidades de unidades vendibles que ofrecía este sector para el mercado inmobiliario, esto es claro viendo la siguiente figura, en donde se compara la altura máxima de cada norma para cada estrato socioeconómico.
3. Con todo esto, es llamativo como es el POT el periodo cumbre en que se masifica la producción de edificaciones de más de 3 pisos, alcanzando un 40% del total del

área construida. Esto se podría explicar, en la medida en que es en este periodo en que se extienden y masifican las soluciones de vivienda en propiedad horizontal para estratos distintos al 4, 5 y 6.

Ilustración 54 Altura máxima, en pisos, según su estrato socioeconómico

FIGURA 6. RESUMEN DE LÍMITES DE MÁXIMOS DE ALTURA EN PISOS PREDOMINANTES EN LOS SECTORES CASO DE ESTUDIO.



Fuente: Yunda, J. & Cuervo, N., 2020, p. 194

El caso del POT de 2004 es particular dado que es la primera de todas las normas revisadas que retrocede (aunque sea ligeramente) el potencial constructivo con respecto a la anterior (el Acuerdo 6), lo que a su vez podría interpretarse como una reorientación del sector de residencial a mixto, o a una estrategia de consolidación.

Según Mariño, el POT presenta un potencial constructivo de 5.373.506 m² (168.292 m² menos que el Acuerdo 6), lo que representa cerca de 44.779 viviendas (1.402 viviendas menos que el Acuerdo 6), así como implicaría 141.950 habitantes (3.17 habitantes por vivienda), un indicador de zonas verdes 1.1 y una densidad de 238 viviendas por hectárea (Mariño, E., 2006, p. 146).

Tabla 15 Comparativa proyecciones potencial constructivo Edilma Mariño

| Norma | Predios | P. Constructivo (m2) | N. viviendas | Á. viviendas (m2) | N. de habitantes | Hab./viv. | I. Zonas verdes (m2/hab) | Densidad (viv./Ha) |
|---------------------|---------|----------------------|--------------|-------------------|------------------|-----------|--------------------------|--------------------|
| Decretos originales | 2446 | 1.917.335 | 3.330 | 747 - 200 | 16.650 | 5 | 9.4 | 17.7 |
| Decreto 1119/1968 | 2446 | 2.500.136 | 7.871 | - | 39.353 | - | 4.0 | 41.0 |
| Acuerdo 7/1979 | 2446 | 4.003.105 | 23.547 | 170 | 94.188 | 4 | 1.67 | 125.0 |
| Acuerdo 6/1990 | 2446 | 5.541.798 | 46.181 | 120 | 161.633 | 3.5 | 0.97 | 246.0 |
| POT 2004 | 2446 | 5.373.506 | 44.779 | 120 | 141.950 | 3.17 | 1.1 | 238.0 |

Sin embargo, algo que se hace visible si comparamos todas las proyecciones de Edilma Mariño, es que las cifras dependen de la división máxima permitida de viviendas, ella no considera las posibles unidades vendibles para comercios u oficinas, que serán más importante conforme avancemos en el siglo XX. Aunque hay que señalar que Mariño sí tiene en cuenta la distribución del uso en los lotes del Chicó a lo largo de su análisis, por ejemplo, Mariño explica que para el POT de 2004 solamente el 27,6% de los predios estaban destinados para el uso residencial neto, muchísimo menor al 90% de la urbanización original.

Tabla 16 Usos del suelo en el POT según datos de Mariño

| Distribución del uso del suelo en el POT | |
|--|------------|
| Actividad | Porcentaje |
| Residencial Neto | 27,6 |
| Servicios | 31,8 |
| Equipamientos colectivos | 2,2 |
| Servicios empresariales | 30,2 |
| Comercio Cualificado | 8,2 |
| TOTAL | 100 |

Fuente: Mariño, E., 2006, p. 144

De todas formas, algo que es muy valioso de la investigación de Mariño, es como dichas proyecciones expresan una realidad peculiar de Bogotá, y es que a pesar de que El Chicó fue un sector urbanizado de manera legal, no existió un plan claro de cómo este debía integrarse a la ciudad, permitiéndose un desarrollo bastante libre.

En términos generales, la urbanización del Chicó correspondió a la apuesta del Plan Piloto de Le Corbusier, por generar una importante zona residencial al norte de la ciudad, lejos del centro urbano de la misma. Estas urbanizaciones, se caracterizaron por

mantener densidades bajas, mediante amplios lotes con viviendas unifamiliares y la delimitación de zonas específicas para la dotación de bienes y servicios.

No debemos olvidar, que desde la urbanización de la Hacienda El Chicó, el sector tuvo un modelo de desarrollo individual, predio a predio, donde los propietarios fueron libres de adquirir y construir el producto inmobiliario que desearan dentro de los lineamientos de los decretos reglamentarios, esta característica se extenderá a lo largo de toda la historia del Chicó, razón principal por la cual el sector es uno muy heterogéneo al día de hoy.

Tras los sesenta, se comienzan a introducir manzanas con viviendas multifamiliares y ejes viales con una destinación comercial, estas son las primeras incursiones en nuevas formas de oferta de vivienda y mixtura de usos en el sector, generando pequeños núcleos de empleo al interior del Chicó. No obstante, El Chicó mantiene su designación como zona residencial de densidad baja, por lo que no representa un cambio significativo a como se entiende el sector para la ciudad.

La entrada de los setenta, lleva a una reformulación de esta consideración, ya que con el Decreto 159 de 1974 y los Acuerdos 7 de 1979 y 6 de 1990; la ciudad busca utilizar el crecimiento urbano y el aprovechamiento del suelo en formas de ocupación más intensivas, aprovechando la prolongación del centro y sus actividades económicas, de manera que fomenten la generación de desarrollo económico, tanto en términos de inversión privada como en fuentes de empleo.

En este contexto, El Chicó, aparece como un sector sumamente atractivo para la especulación inmobiliaria, ya no como un barrio residencial sino como un centro de empleo. Esta transición consistiría en la extensión del uso comercial como un uso principal o complementario al de vivienda, así como en la autorización de alcanzar alturas cercanas a los 4 u 8 pisos, sin apenas modificar la ocupación de los lotes.

Esta nueva caracterización del Chicó como una zona con potencial comercial, iría deformando su función como barrio, pasando a ser un centro de negocios de alta densidad y altura (superando en algunos casos los 10 pisos), llegando al punto en que, para el POT de 2004, el sector hiciera parte del eje Calle 100-72, cuya función era la de

atraer un comercio especializado orientado a la inversión extranjera. Este rasgo, como área comercial con vivienda permearía en las posteriores revisiones del POT.

Si tenemos en cuenta los datos de los Documentos Técnicos de Soporte del POT de 2019, sabemos que se esperaba que en los predios con tratamiento de conservación de la UPZ 97, se reemplazarían 679 viviendas para generar con ello 18.253 viviendas, es decir crear 17.574 viviendas nuevas, 25.88 veces el número de viviendas reemplazadas, generando solamente algo de espacio público en los andenes como compensación por el aumento en la densidad, por lo que esta desproporción sugiere que se propone el reemplazo de casas por edificios.

Tabla 17 Proyección viviendas nuevas en tratamiento de consolidación POT 2019

| NORMA PROPUESTA CONSOLIDACIÓN | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| UPZ | LOCALIDAD - TERRITORIO | NOMBRE UPZ / TERRITORIO | NO. DE VIV. GENERADAS | NO. DE VIV. REEMPLAZADAS | NO. DE VIV. NUEVAS | HABITANTES |
| 9 | 1. USAQUEN | VERBENAL | 2.319 | 478 | 1.841 | 5.285 |
| 10 | | LA URIBE | 377 | 31 | 346 | 993 |
| 11 | | SAN CRISTOBAL NORTE | 1.766 | 375 | 1.391 | 3.991 |
| 12 | | TOBERIN | 3.027 | 224 | 2.803 | 8.044 |
| 13 | | LOS CEDROS | 37.526 | 8.212 | 29.314 | 84.132 |
| 14 | | USAQUEN | 2.865 | 613 | 2.252 | 6.463 |
| 15 | | COUNTRY CLUB | 5.461 | 950 | 4.511 | 12.945 |
| 16 | | SANTA BÁRBARA | 40.687 | 3.371 | 37.316 | 107.096 |
| 88 | 2. CHAPINERO | EL REFUGIO | 12.388 | 1.133 | 11.255 | 32.301 |
| 89 | | SAN ISIDRO - PATIOS | NO SE MODELA | | | |
| 90 | | PARDO RUBIO | 7.556 | 1.490 | 6.066 | 17.410 |
| 97 | | CHICO LAGO | 18.253 | 679 | 17.574 | 50.437 |
| 99 | | CHAPINERO | 1.417 | 155 | 1.262 | 3.621 |
| 91 | 3. SANTA FE | SAGRADO CORAZÓN | NO SE MODELA | | | |
| 92 | | LA MACARENA | 518 | 277 | 241 | 690 |
| 93 | | LAS NIEVES | NO SE MODELA | | | |
| 95 | | LAS CRUCES | 633 | 257 | 376 | 1.080 |
| 96 | | LOURDES | NO SE MODELA | | | |
| 32 | 4. SAN CRISTÓBAL | SAN BLAS | 3.921 | 1.801 | 2.120 | 6.085 |
| 33 | | SOSIEGO | 4.955 | 1.587 | 3.368 | 9.667 |
| 34 | | 20 DE JULIO | 2.998 | 1.223 | 1.775 | 5.095 |
| 50 | | LA GLORIA | 3.602 | 1.532 | 2.070 | 5.942 |
| 51 | | LOS LIBERTADORES | 1.442 | 744 | 698 | 2.004 |
| 52 | 5. USME | LA FLORA | NO SE MODELA | | | |
| 56 | | DANUBIO | 255 | 172 | 83 | 238 |
| 60 | | PARQUE ENTRENUBES | NO SE MODELA | | | |
| 57 | | GRAN YOMASA | 3.346 | 1.527 | 1.819 | 5.222 |
| 58 | | COMUNEROS | 2.375 | 1.280 | 1.095 | 3.144 |
| 59 | | ALFONSO LÓPEZ | NO SE MODELA | | | |
| 61 | | CIUDAD USME | NO SE MODELA | | | |
| | RURALIDAD | RURALIDAD USME | NO SE MODELA | | | |
| 42 | 6. TUNJUELITO | VENECIA | 5.128 | 1.905 | 3.223 | 9.250 |
| 62 | | TUNJUELITO | 3.905 | 1.038 | 2.867 | 8.230 |

Fuente: SDP

De la misma forma, si examinamos la otra UPZ que se relaciona con El Chicó, la UPZ 88 El Refugio, se esperaba la transformación de 1.133 viviendas por 12.388 viviendas, es decir cerca de 11.255 viviendas nuevas, o lo que es lo mismo 9,93 veces el número de viviendas reemplazadas.

Si consideramos que el área del Chicó es de cerca de 187,6 hectáreas y que la suma de las áreas de las UPZ 88 y 97 es igual a $335.9 + 422.4 = 758,4$ hectáreas, tendríamos que el área del Chicó corresponde al 24,7% del área total de ambas UPZ. En este sentido la proporción que podríamos estimar del nuevo número de viviendas propuestas para la sumatoria de ambas UPZ sería igual a $17.574 + 12.388 = 29.962$ viviendas nuevas, que a su vez, representarían para El Chicó cerca de $29.962 \times 24,7\% = 7.400$ viviendas nuevas.

En este sentido, si tenemos en cuenta que para la Secretaría de Planeación, el área promedio de vivienda se establece en 76,66 m² con 2,86 habitantes, tendríamos que el potencial de nuevo espacio construido para viviendas nuevas sería de $7.400 \times 76,66 \text{ m}^2 = 567.284 \text{ m}^2$, con un total de habitantes nuevos de $7.400 \times 2,86 = 21.164$.

De esta manera, tendríamos que bajo esta proyección y solamente modificando los predios seleccionados por el POT de 2019 para crear viviendas en zonas de consolidación, que esta sería la propuesta más ambiciosa hasta ahora, rondando los 6 millones de metros construidos, los más de 50 mil habitantes, y las casi 280 viviendas por hectárea, los cuales son números sumamente altos si consideramos que no se incluyen los posibles desarrollos en usos distintos al residencial.

Tabla 18 Comparativa proyecciones potencial constructivo

| Norma | Predios | P. Constructivo (m2) | N. viviendas | Á. viviendas (m2) | N. de habitantes | Hab./viv. | I. Zonas verdes (m2/hab) | Densidad (viv./Ha) |
|---------------------|---------|----------------------|--------------|-------------------|------------------|-----------|--------------------------|--------------------|
| Decretos originales | 2446 | 1.917.335 | 3.330 | 747 - 200 | 16.650 | 5 | 9.4 | 17.7 |
| Decreto 1119/1968 | 2446 | 2.500.136 | 7.871 | - | 39.353 | - | 4.0 | 41.0 |
| Acuerdo 7/1979 | 2446 | 4.003.105 | 23.547 | 170 | 94.188 | 4 | 1.67 | 125.0 |
| Acuerdo 6/1990 | 2446 | 5.541.798 | 46.181 | 120 | 161.633 | 3.5 | 0.97 | 246.0 |
| POT 2004 | 2446 | 5.373.506 | 44.779 | 120 | 141.950 | 3.17 | 1.1 | 238.0 |
| POT 2019* | 2446 | 5.940.790 | 52.179 | 76.66 | 163.114 | 2.86 | - | 278,1 |

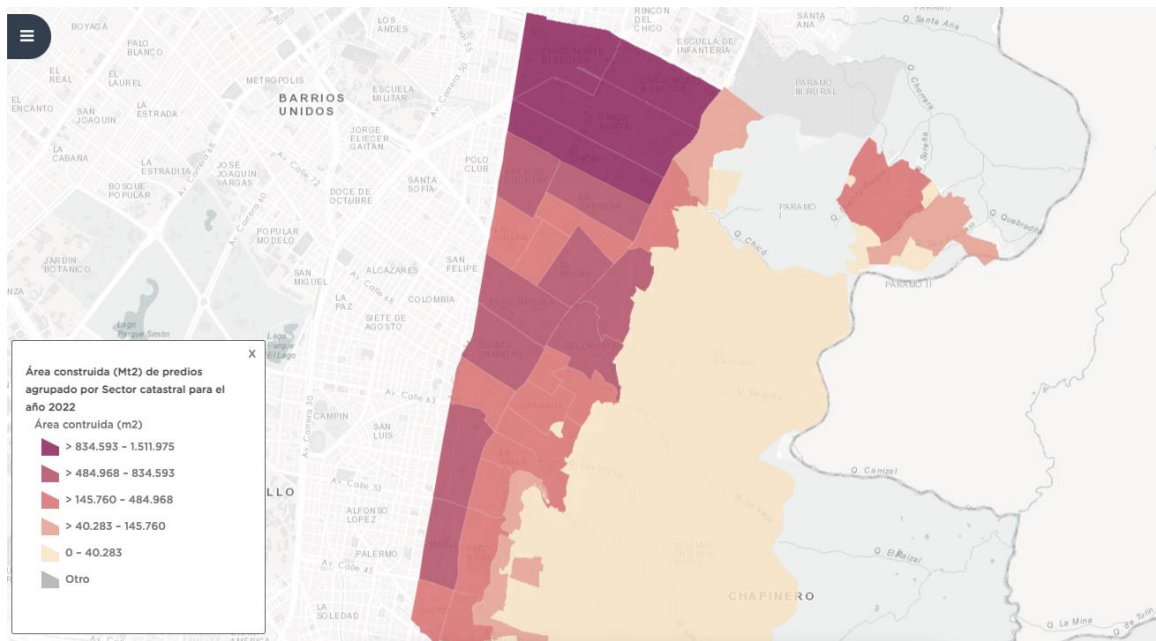
* Proyección aproximada, a partir de la proporción de área entre las UPZ y El Chicó, y basados en la proyección de viviendas en zonas de conservación del POT 2019.

De igual forma, El POT de 2019 no deja de plantearse la necesidad de seguir densificando la ciudad aún más allá de lo propuesto en el primer POT, después de todo, con estos datos podemos argumentar que se sigue planificando bajo la misma óptica a los Acuerdos 7 o 6, que reivindica que la ciudad densa y compacta, aunque siga prolongándose a lo largo y ancho de la Sabana.

Ahora bien, estas normas sí repercutieron de manera importante en la ciudad influyendo en las características actuales del Chicó, particularmente en la distribución del uso y el área construida actual. Si analizamos los datos del censo inmobiliario del año 2022, veremos que el Chicó es el sector con mayor área construida con cerca de 4.514.538 m² de toda su localidad (Chapinero), solamente incluyendo los cuatro sectores catastrales actuales (El Chicó, Chicó Norte, Chicó Norte II Sector y Chicó Norte III Sector) todas representadas en el color más oscuro del siguiente plano.

Ilustración 55

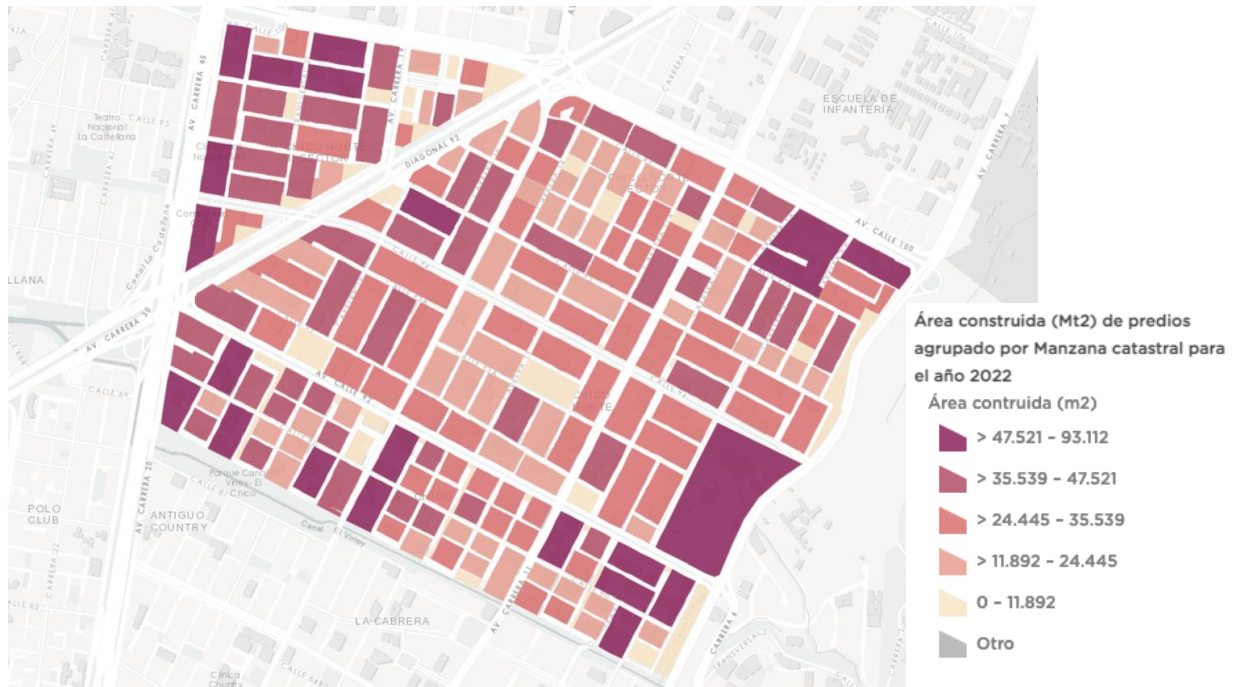
Área Construida en Chapinero según el Censo Inmobiliario 2022



Fuente: IDECA

Esto es significativo, porque nos da indicios de lo cerca que se encuentra actualmente El Chicó de su potencial máximo según la norma, cerca del 81,5% del potencial constructivo del Acuerdo 6, y por ende, de lo mucho que se ha aprovechado la norma en el sector, dándonos la idea de lo denso que es actualmente y lo mucho que ha cambiado respecto a la urbanización original, e incluso más alto si incluimos los 337.616,52 m² construidos en La Cabrera, sumando así, 4.852.154,50 m² (cerca de un millón menos de la proyección del POT 2019), alcanzando así los 87,5% del potencial constructivo del Acuerdo 6.

Ilustración 56 Área Construida en El Chicó según el Censo Inmobiliario 2022

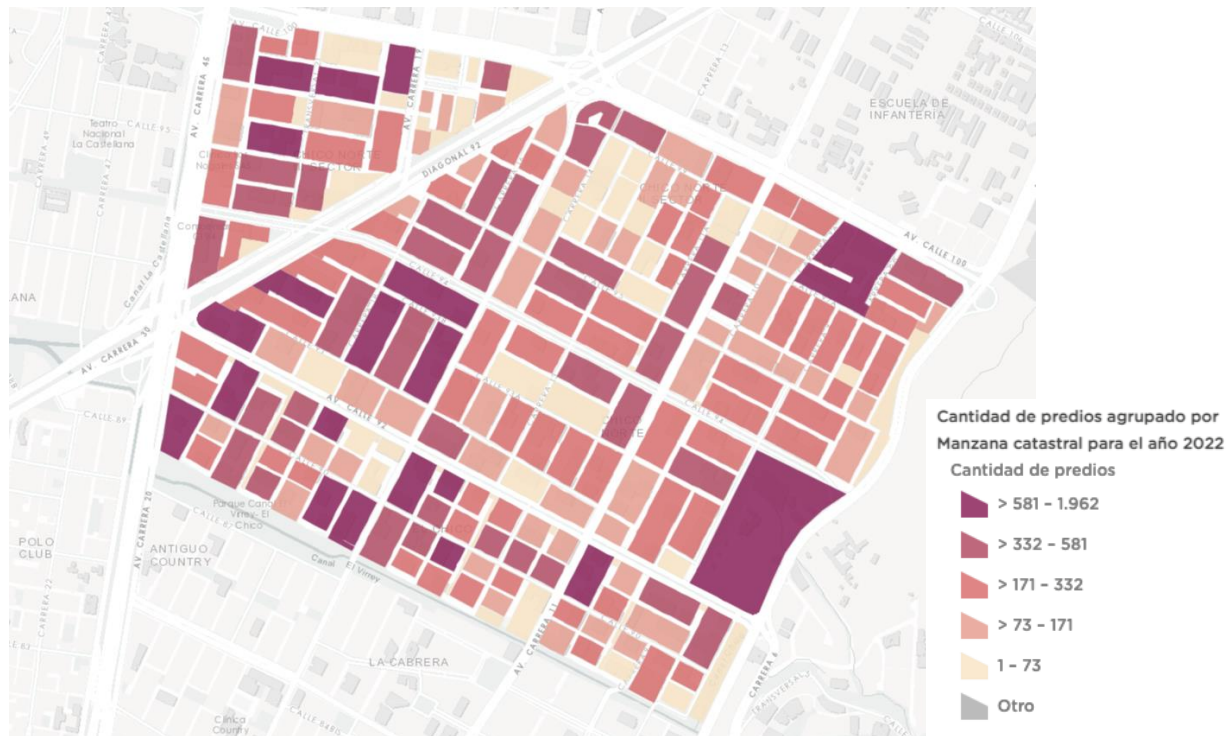


Fuente: IDECA

De hecho, si entramos en detalle, podemos ver que al interior del Chicó las manzanas presentan desarrollos heterogéneos, propios de la urbanización predio a predio. En esta zona podemos identificar escasas manzanas con menos de 10.000 m2 (en color amarillo) de área construida dispersas entre manzanas de 20.000 o 30.000 m2. De la misma manera, observando la proporción del número de predios por manzanas, veremos como existen algunas manzanas con menos de 100 predios (en color amarillo) junto a otras con más de 500.

Ilustración 57

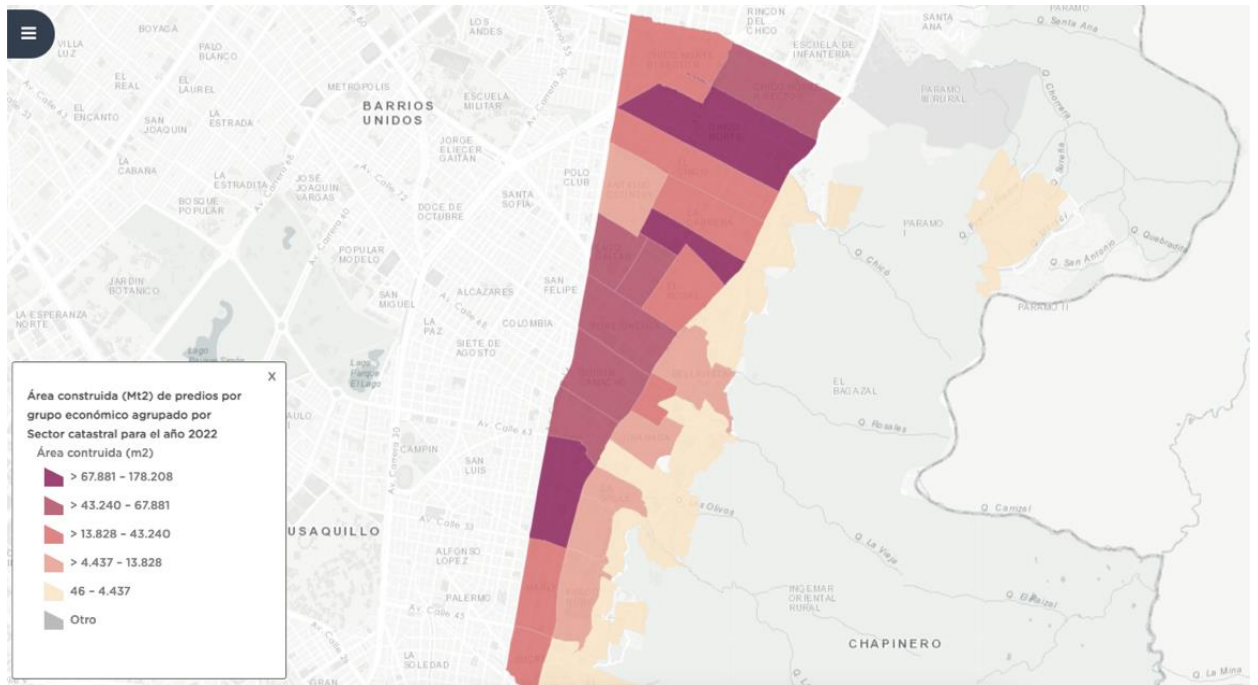
Número de predios en El Chicó según el Censo Inmobiliario
2022



Fuente: IDECA

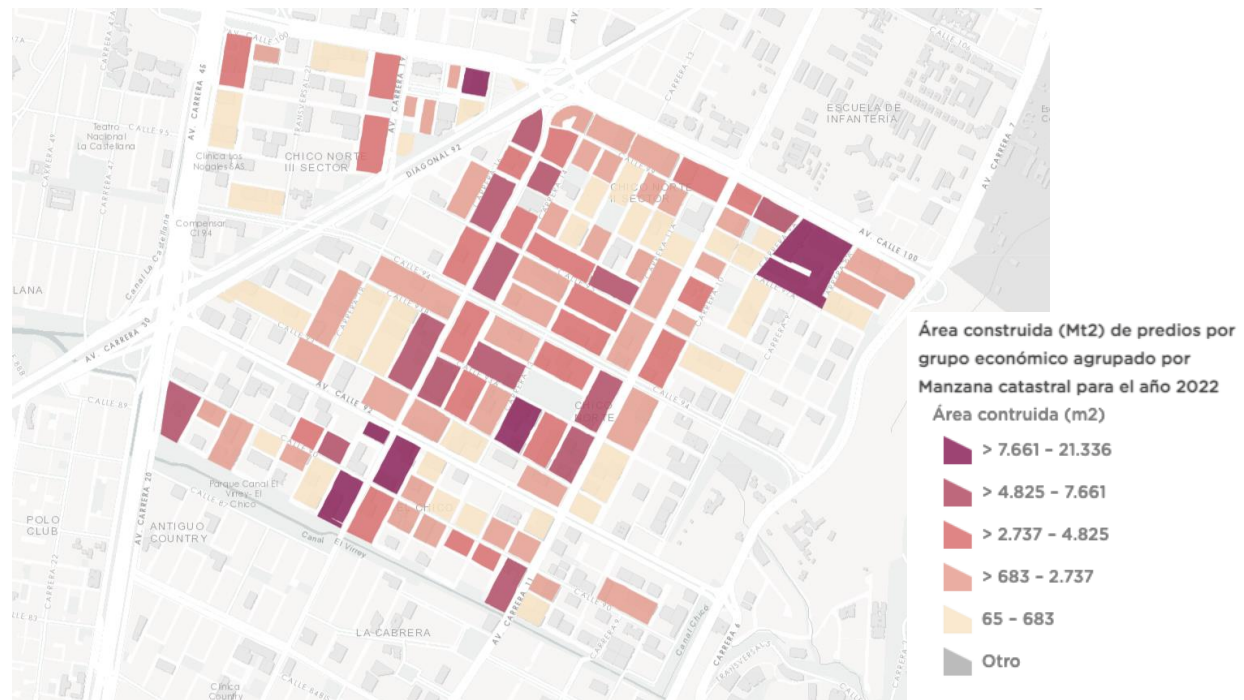
Ahora bien, si hablamos del área construida podemos ver el impacto de las normas con relación a la mixtura de usos, dado que, como veíamos, se buscaba la transformación del Chicó, de un sector netamente residencial, hacia un sector empresarial. En este caso, El Chicó no es el único sector de Chapinero con una importante área comercial, alcanzado los 221.675 m², sin embargo, las áreas de uso comercial en El Chicó equivalen a solo un 5% del total del área construida.

Ilustración 58 Área construida uso comercial Chapinero



Fuente: IDECA

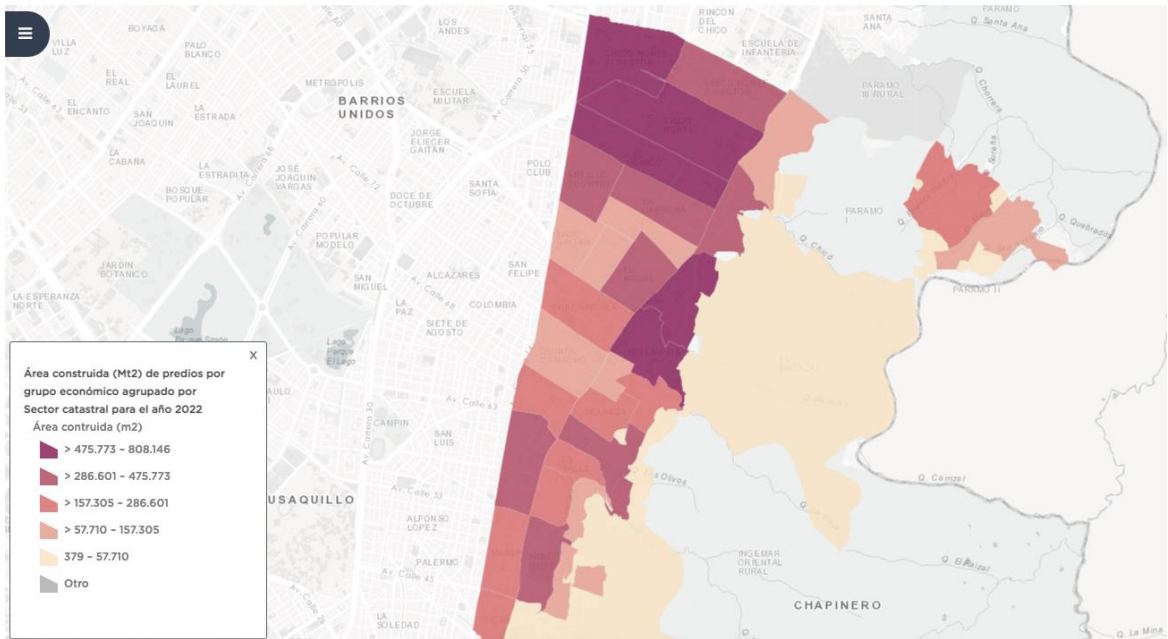
Con respecto a la distribución de este uso comercial al interior del Chicó, notaremos lo disperso que se encuentra, sin que por ello sean superiores en la mayoría de manzanas a los 10.000 m2, además de verse fuertemente concentrada en el centro del sector y en los ejes viales importantes, coincidiendo con las propuestas normativas del POT 2019.

Ilustración 59**Área construida uso comercial El Chicó**

Fuente: IDECA

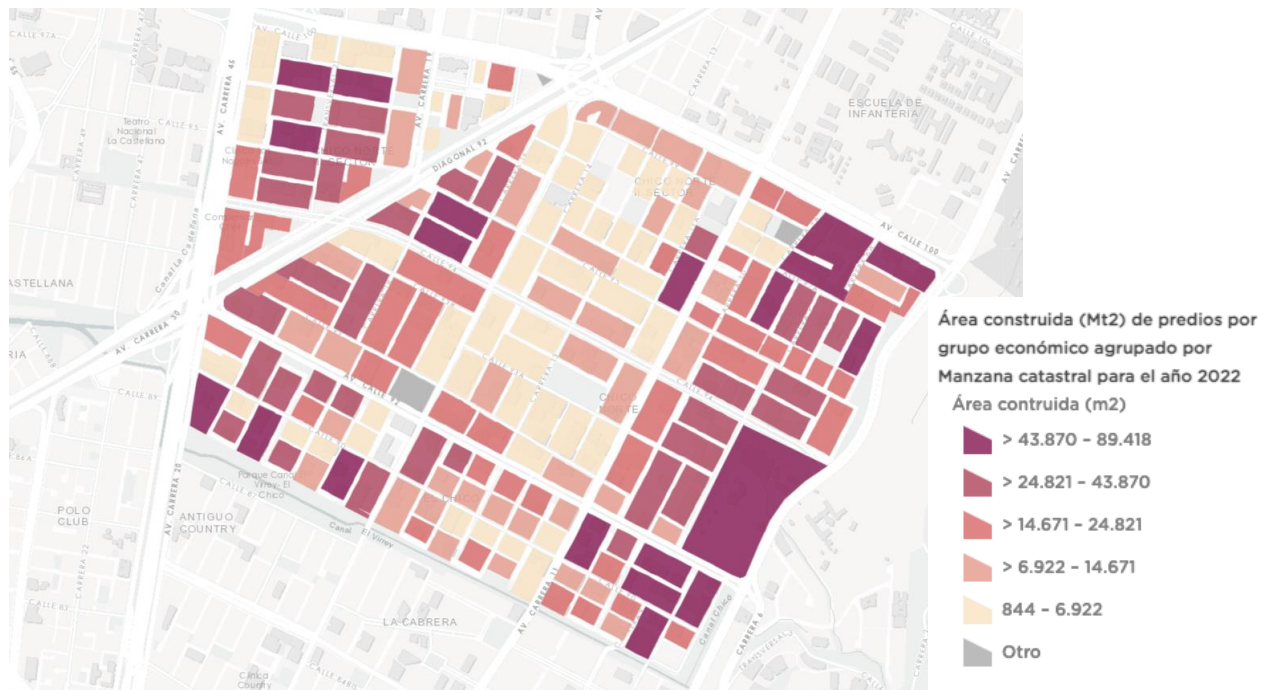
Sobre el uso residencial, veremos que a pesar del interés de hacer del Chicó un área empresarial, sigue siendo un sector mayoritariamente habitacional, incluso a nivel de su localidad, alcanzando un total de 2.499.115 m2 de área construida, poco más del 55% de toda el área construida del Chicó.

Ilustración 60 Área construida uso residencial Chapinero



Fuente: IDECA

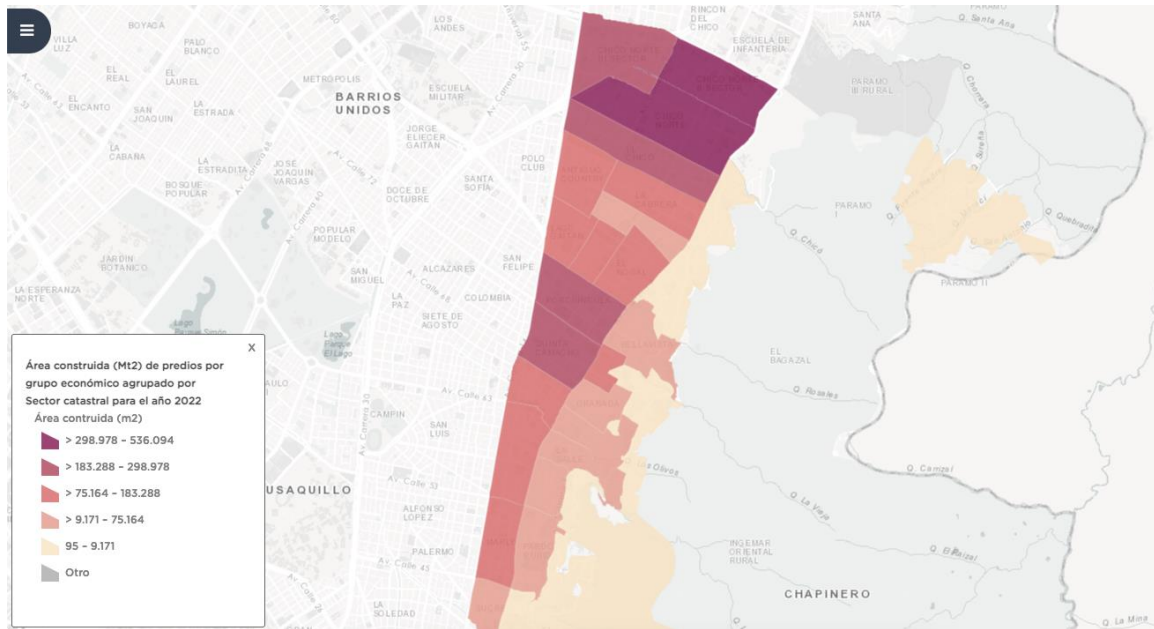
El uso residencial es claramente el predominante en El Chicó, estando presente en casi todas sus manzanas, variando en los tonos más oscuros, desde los 20.000 a los 80.000 m2, y como lo hemos señalado hasta este momento, se relaciona mucho al modelo del POT 2019, con unas importantes zonas residenciales hacia los bordes del Chicó, particularmente junto al eje de la Carrera 7.

Ilustración 61**Área construida uso residencial El Chicó**

Fuente: IDECA

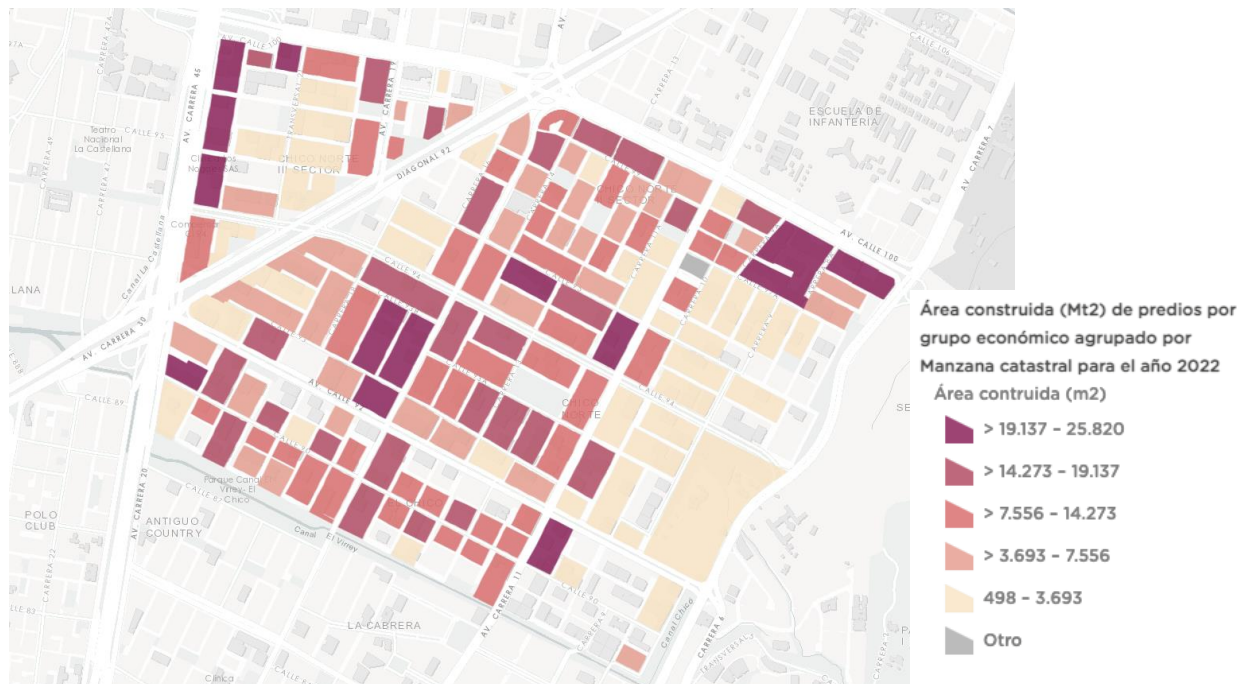
Ahora bien, sobre el uso en oficinas, podemos notar, que con relación al resto de la localidad, el Chicó es el sector con una mayor presencia de dicho uso con un área construida de 1.456.321 m², de igual forma, podemos concluir que este uso es muy importante para El Chicó, es el segundo uso con mayor área construida con un 32,26% del área construida de todo El Chicó, lo cual nos permite concluir que existe una influencia importante desde el POT de 2004, aunque no logra posicionarse como el uso predominante, dando lugar a un sector en transición entre un sector de torres de apartamentos y un centro empresarial.

Ilustración 62 Área construida oficinas Chapinero



Fuente: IDECA

De hecho, si entramos en detalle, al interior del Chicó, veremos que hay una distribución más o menos acorde de las manzanas donde hay mayor área construida de oficinas con la zonificación de áreas de actividad múltiple que se han impulsado desde el Acuerdo 7, yendo en las zonas más oscuras, desde los 20.000 hasta los 60.000 m2 construidos.

Ilustración 63**Área construida oficinas El Chicó**

Fuente: IDECA

Esta mixtura de usos también se ve representada en la existencia de otros usos en El Chicó, no obstante, podemos notar una escasa presencia de los usos dotacionales y de equipamientos, limitándose a los centros educativos y clínicas privadas con menos de un 2% del total del área construida del sector, lo que nos permite concluir, que no hubo intentos serios que llevarán a que se construyeran edificaciones no vendibles que sirvieran como proveedores de servicios urbanos de carácter público.

Tabla 19 Consolidado Áreas Construidas en El Chicó según el Censo Inmobiliario 2022

| Censo Inmobiliario 2022 Consolidados | | |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Variable | Valor | Porcentaje |
| Á.C. Comercio | 221.675,80 | 4,91 |
| A.C. Residencial | 2.499.115,66 | 55,36 |
| A.C. Oficinas | 1.456.321,43 | 32,26 |
| A.C. Bodegas | 24.232,24 | 0,54 |
| A.C. Clínicas | 60.703,92 | 1,34 |
| A.C. Hoteles | 177.707,45 | 3,94 |
| A.C. Educación | 4.449,00 | 0,10 |
| A.C. Otros | 70.332,48 | 1,56 |
| Total A.C. | 4.514.537,98 | 100 |

6. Conclusiones

Como vimos a lo largo de esta investigación, Bogotá se ha enfrentado a administradores con diferentes visiones de su “Bogotá ideal”. Estas visiones, para bien o para mal, no siempre fueron claras, explícitas o si quiera conscientes, en los documentos que se supone, debían dirigir el futuro de la capital de los colombianos, haciendo difícil, en ciertas ocasiones, identificar algo tan abstracto y complejo, como una idea de modelo de ciudad.

Un modelo de ciudad, es una expresión ambigua que sintetiza tanto el modelo de ocupación del territorio, como los valores y servicios que, políticamente, se defienden o proveen en una ciudad, logrando así, que un modelo de ciudad pueda depender de un concepto urbanístico como una “ciudad densa y compacta” o que se relacione a valores ecologistas como una “ciudad sostenible”.

En la práctica, ambos discursos pueden coexistir narrativamente, e inclusive, comprender decenas de otros objetivos adicionales, como parte de un mismo modelo de ciudad. Algunos de estos principios pueden ser inamovibles, anquilosados en el statu quo de la tradición de la ciudad, como otros, pueden ser innovadores o revolucionarios para la planeación de estos centros urbanos.

En este orden de ideas, si entendemos un modelo de ciudad como aquellos objetivos que se buscan conseguir mediante la planeación y que definen las características principales o esenciales de una ciudad. Veremos como existieron ciertas constantes que podríamos identificar como la base de los modelos de ciudad para Bogotá, en las diferentes normas estudiadas, dando lugar a que podamos rastrear una cierta tendencia hacia una abstracción del modelo de ciudad. Dejando de ser entendida inicialmente como una forma urbana deseada, para pasar a ser una condición sobre la cual debe orientarse y

construirse toda la estructura de la ciudad (el desarrollo económico), para ser actualmente una serie de condiciones a cumplir en un centro urbano, en base a distintos discursos de diversas índoles (y en donde el desarrollo económico y la competitividad juegan un papel importante).

El Plan Piloto (1951), base sobre la cual se cimenta la planeación de los cincuenta, tuvo como objetivo principal, modernizar el centro tradicional de la ciudad, zonificar las periferias (de manera que su desarrollo tuviera algún cierto grado de orden y función con respecto del distrito) y desarrollar las redes de transporte (tanto a nivel regional como internacional). Esto dio como resultado, la preservación de un centro fuerte y unos bordes en desarrollo, que, para el caso del Chicó, condujo a que en su etapa fundacional (1954-1968) el sector se destinase a la vivienda de baja densidad.

Sin embargo, esta nueva organización llevó al replanteamiento de la estructura vial de la ciudad, y con ella, a la “necesidad” de fomentar el desarrollo urbano de los principales ejes viales de la ciudad. Esta orientación hacia el aprovechamiento del suelo, a finales de los sesenta, marcaría un cambio progresivo, pero fundamental, en la forma en cómo se planeaba Bogotá, en tanto, el objetivo de la planeación de la ciudad ya no eran las sensibilidades estéticas o las necesidades de sus ciudadanos, pasando estas a desaparecer significativamente de las hojas de rutas de los urbanistas del DAPD, ahora lo era el rendimiento económico del mercado inmobiliario y constructor, aunque en zonas puntuales de la ciudad.

Esta tendencia hacia el desarrollo se propago a lo largo de los setenta, dando lugar a que las dos propuestas de esta década para dar orden a la ciudad, obedecieran a sus lógicas. El Decreto 159 de 1974, planteaba ordenar el desarrollo urbano y económico de la ciudad mediante centralidades conocidas como los multicentros y las zonas secundarias. En estos nodos, se buscaba focalizar el crecimiento urbano en los territorios de los antiguos municipios que ahora hacían parte de la capital. No obstante, el 159, no exploraba el cómo, no reflexionaba frente a los servicios urbanos necesarios para dicha tarea, limitándose a señalar un área que debía ser el polo de atracción de las futuras urbanizaciones y fungir como centros de empleo y servicios, dando lugar así a pequeños núcleos densos repartidos por el perímetro de la ciudad, que se sumarían al centro tradicional como polos del desarrollo de la ciudad.

El Acuerdo 7 de 1979, fue un paso más allá, planteándose como principal objetivo, identificar las zonas con potencial a ser urbanizadas o rehabilitadas, de manera que fueran aptas para ser parte del mercado inmobiliario, dando lugar al fenómeno de un desarrollo desordenado y masivo en la ciudad. Llama la atención, el poco interés por plantear objetivos distintos a la mera reconstrucción física de la ciudad, haciendo que se dude, y con razón, de si existió alguna idea de ciudad al respecto.

Concluí que hasta cierto punto la hubo, solamente que el resultado esperado no se relacionaba a una modelación puntual de ciudad, en tanto no propone una forma específica de ciudad (aunque sí pretendía expandirse a lo largo de la ciudad), como las vistas anteriormente, sino que buscaba alcanzar (casi sin ser conscientes del todo de ello), algo así como un estado de la ciudad, pasando de una ciudad, en perspectiva, improductiva, desordenada y atrasada, para convertirse en un eje de desarrollo del país.

El Acuerdo 7, de manera negligente, consideraba que brindar la libertad al mercado para desarrollar productos que le fuesen rentables, inevitablemente lograría un desarrollo urbano y económico orgánico, que hiciera de Bogotá, una ciudad más productiva. Es decir, se pretendía que el mismo desorden y libertad que ocasiono el surgimiento de las urbanizaciones populares que ahora intentaban reemplazar, logrará (mediante una regulación considerablemente más laxa y permisiva en densidad), hacer que, por inercia del mercado, se llegará a formas más rentables de uso del suelo.

El Acuerdo 6 de 1990, no fue precisamente un cambio a mejor. Si bien introdujo nociones que incluían la importancia del espacio público y la conservación de zonas por sus valores ambientales, este acuerdo perfeccionó la fórmula de su predecesor, definiendo la expansión del potencial económico más allá del centro tradicional (mediante la definición de áreas de actividad múltiple), sin olvidar la expansión a lo largo y ancho del perímetro de la ciudad de las zonas residenciales e industriales, dando lugar a una política continuista que seguía desligando a la ciudad de la provisión satisfactoria de servicios urbanos al grueso de la población.

El nuevo siglo traería nuevos discursos, que fueron incorporados rápidamente en la SDP (como la participación ciudadana o la sostenibilidad), pero que no sustituían o

menguaban los problemas de fondo de la planeación de la ciudad, un gran peso de la planeación física y un incesante interés por el desarrollo. Los POT discutieron particularmente sobre el modelo de ocupación, si densificar el centro (a partir de la generación de un centro expandido, haciendo de esas zonas unas más densas y “compactas”), si expandirse hacia la periferia (fomentando nuevas zonas residenciales sin que por ellos se creen nuevas centralidades importantes) o si combinar ambos sistemas, es decir, era claro que la ciudad requería seguir creciendo, la cuestión era el cómo.

El primer POT, pensaba en la posibilidad de fomentar centralidades que ayudaran en el desarrollo de las zonas más alejadas de la ciudad, sin que por ello no se olvidase fomentar centralidades más próximas al centro tradicional, con miras al mercado internacional. El MEPOT por su parte, procuró la idea de un centro expandido, denso y compacto, en donde se benefició la proximidad a los ejes de transporte público de la ciudad. Por último, la revisión del POT en 2019 no se alejó de esta perspectiva, proponiendo la renovación de importantes sectores al interior de la ciudad, priorizando el desarrollo de los ejes de transporte masivo, pero con la mira en expandir la ciudad hacia terrenos aún vacíos en el perímetro de la ciudad.

Dando lugar a una situación similar a la vivida en el Acuerdo 6, no solo en el potencial constructivo que ambas proponen, sino en la forma en que se sigue esperando lograr ocupar de una manera más intensiva la ciudad, reemplazando las condiciones existentes por “usos e intensidades más apropiados”, bajo una extensa capa de discurso por la protección del medio ambiente y el espacio público, pero sin que ello modifique las pretensiones del desarrollo urbano y económico.

Trasladando estas formas de entender la ciudad al caso del Chicó. Nos encontramos que los Ospina y los Sierra, aprovecharon la reglamentación post Plan Piloto para fomentar una extensa urbanización de clase alta, sin mayor participación creativa, generando una cuadrícula que maximizará el aprovechamiento del área vendible, y negociando solamente la venta de los lotes urbanizados (incluso antes de que se publicará la debida reglamentación), llevándonos a un desarrollo predio a predio.

En este sentido, a pesar de que los urbanizadores buscarán aprovechar la máxima área vendible, la norma urbana no les permitió intensificar el uso del suelo, El Chicó se veía atado a su realidad como Zona Norte de Habitación, una zona predominante en el uso de viviendas unifamiliares, las escasas actividades comerciales, se organizaron en manzanas completas o en ejes principales del sector.

Con la publicación del Decreto 1119 del 68, se abrió la posibilidad a desarrollar intensivamente los predios frente a vías clave para la ciudad (V-1, V-2 y V-3), dando como respuesta una serie de decretos que modificaban parcialmente varias urbanizaciones, en torno al eje vial que interesaba desarrollar y que rompían las lógicas propias de cada urbanización. Dándonos a entender, que para el DAPD no era importante las particularidades de cada uno de estos barrios dentro de su plan de desarrollo de la ciudad.

Estos decretos aumentaron progresivamente la altura, uso y densidad permitida en los corredores principales de la ciudad, en El Chicó, afecto principalmente a la calle 100 y la carrera 15 y 11, justificándose bajo la necesidad de un mejor aprovechamiento del uso del suelo. Así comenzarán a aparecer las opciones de vivienda multifamiliar, sobre las carreras 11 y 15 y sobre las calles 92 y 100, como también, la priorización del comercio sobre la carrera 15, con edificios de 3 pisos. De esta manera, la planeación de la ciudad se iba alineando hacia los intereses del mercado por explotar zonas con potencial para ser re-edificados.

Esta transición de la densificación de los ejes viales principales que atravesaban al Chicó, hacia la densificación del Chicó, se hizo aún más profunda en los setenta, cuando los cambios de rumbo en la política económica nacional, mediante la aprobación del plan nacional de desarrollo de “Las Cuatro Estrategias”, que impulso un modelo de planeación económica enfocado en el desarrollo del sector constructor, donde alcanzó el estatus de motor de la industria nacional y, por ende, un sector económico con más poder de influir en las decisiones locales, haciendo que fácilmente fueran influyendo en las decisiones del Concejo Municipal y de Planeación.

En este contexto, aparecen estudios como Alternativas Para el Desarrollo, donde la necesidad de reorientar el desarrollo urbano de la ciudad hacia formas más productivas y

mejor aprovechadas, priorizando una ciudad densa y compacta, tuvieron algún grado de impacto en lo que serían las nuevas políticas urbanas que solo llegarían a cuajar hasta 1979.

Este segundo momento de la planeación de la ciudad (1974-1990), entendió a la ciudad como retazos urbanos no aptos que, por su origen dispar, requerían de su transformación progresiva en usos más adecuados a partir de la aplicación de tratamientos, que “regularan” el desarrollo urbano y la distribución de usos. Este tipo de planeación, fue progresivamente ignorando las condiciones y funcionamiento original de las urbanizaciones que se incitaban a transformar.

En este sentido, el Acuerdo 7 de 1979 fue el punto de quiebre en un proceso que había comenzado en los sesenta, para la transformación del Chicó en un sector de alta densidad y usos mixtos. Este fue para la ciudad, el inicio de la crisis urbana, en tanto el DAPD delineo los objetivos de la ciudad sobre fundamentos económicos del desarrollo, que no alcanzaban a comprender la tarea de la ciudad y su responsabilidad con sus habitantes y se preocupó por convertir a las ciudades en áreas productivas acordes con la política económica nacional. Es el punto donde los planes urbanos se convirtieron plenamente en códigos normativos, que entendían e intervenían la ciudad bajo variables mayoritariamente físicas y con objetivos plenamente económicos, transformando la ciudad sin hacer el esfuerzo por entenderla.

Este cambio llevó a que se permitieran alturas de más de 5 pisos, loteamientos de mínimo 60 m², así como cambios en la densidad de viviendas de entre 50 hasta 150 viviendas por hectárea. El Acuerdo 7 no proponía prácticamente límites frente a las zonas que podían ser o no transformadas, así como no se requerían de cesiones importantes a menos que se desarrollaran grandes proyectos, lo que hacía sumamente rentable la transformación predio a predio. Este será un rasgo que permanecerá en el resto de planes para la ciudad, siendo un mal que nos aqueja hasta la actualidad.

El Chicó no era importante por sí mismo, sino por los ejes urbanos que lo atravesaban, por tanto, la cercanía de un lote a una vía importante, sería el principal determinante del uso y la intensidad que normativamente podría alcanzar, y no la estructura original de las urbanizaciones. Esto llevó a que la calle 100 y la carrera 15, se convirtieran en los ejes

principales del desarrollo en el sector, acercándolo normativamente a las condiciones del centro denso de la ciudad, a partir de su designación como áreas de actividad múltiple.

Esta designación los llevaría a convertirse en ejes densos, muy activos en comercio, cambiando indirectamente las dinámicas de lo que fue un sector tranquilo y residencial, y que marcaría lo que sería la transformación definitiva del Chicó hacia una zona empresarial y de comercio. Era cuestión de tiempo para que poco a poco, vivienda a vivienda, El Chicó terminará atestado de torres de apartamentos y oficinas. En este sentido, esta renovación urbana no implicó la mejora de las calidades de vida de los habitantes, más bien se buscó el aprovechamiento del área vendible en usos más rentables.

Para El Chicó, la situación fue drástica, ya que el Acuerdo 7, en particular, con la modificación del tratamiento de Conservación Ambiental, permitió que el mercado inmobiliario especulará con prácticamente todos los lotes que hacían parte del Chicó, siendo los inversionistas, los mayores beneficiados y no los residentes de los barrios transformados.

De esta forma, y de aquí en adelante, Planeación abandona la ciudad a las manos de los privados (si no es que ya lo había hecho antes), una política que se asemejó a la forma en cómo el Estado abandona la producción de vivienda popular en manos de los privados, una práctica que se hizo habitual desde los ochenta.

El Acuerdo 6 de 1990, una revisión del Acuerdo 7, no planteo modificaciones significativas a su antecesor, prácticamente se encargó de dar orden a lo que en 1979 se propuso para la ciudad, así como definir de manera más clara y estructurada los aspectos jurídicos de la planeación urbana y que, en ese momento, se identificaba como una falencia general de la planeación urbana.

Esto para El Chicó, implicó el perfeccionamiento de los tratamientos aplicados, dado que el Acuerdo 6 extendía las áreas de actividad múltiple, desde el centro hasta El Chicó, difundiendo igualmente el tratamiento de actualización, que se extendió a casi todo el sector, las alturas aumentaron, dando a entender que el DAPD estaba muy interesado en

que se concretará la transformación de los anticuados sectores residenciales a áreas residenciales intensivas en empleo o con comercio mixto.

Dicho instrumento, fue un paso adelante hacia la homogeneización de la norma en el territorio, en detrimento al análisis y la comprensión de cada sector o urbanización. Ya el Acuerdo 7 había implicado la generación de tratamientos en base a fundamentos físicos y económicos, pero el Acuerdo 6 lleva la aplicación a un punto, en que en ciertas manzanas se implementen 3 tratamientos distintos, con usos o tipologías distintos que destruyen la unidad de las urbanizaciones originales en pro de los corredores que atraviesan El Chicó y la planeación macro de la ciudad.

Por si esto fuera poco, según los datos de Mariño, el potencial de área construible crece significativamente entre el Acuerdo 7 (1979) y el Acuerdo 6 (1990), ya que pasa de unos 1.917.335 m² en las urbanizaciones originales (1968), a 4.004.105 m² en el Acuerdo 7, y a 5.541.798 m² en el Acuerdo 6. Pero también, es significativo que el área mínima de la vivienda se reduce a menos de la mitad, ya que pasamos originalmente de tener casas de cerca de 300-700 m² de área, a proponer apartamentos modelo de 170 m² en el Acuerdo 7 y a apartamentos de cerca de 120 m² en el Acuerdo 6.

Este cambio en los últimos 2 acuerdos, aunque no parezca significativo, representa un cambio importante en la densidad de viviendas, ya que pasamos de tener un potencial de cerca de 23.547 viviendas (Acuerdo 7) a 46.181 (Acuerdo 6), o lo que es lo mismo, pasamos normativamente de una densidad de viviendas por hectárea de 125 a 246 en menos de 11 años.

Todo ello nos indica lógicas muy diferentes en tanto al habitar y ocupar el sector. Orientadas a partir del interés por generar más área vendible, pero sin aportar en la conservación de las condiciones de vida de los habitantes del sector, con el agravante, de que cada vez más área se hace susceptible a convertirse a en zonas comerciales y de servicios. Esta situación da lugar a una nueva forma de comprensión del Chicó, desde la administración de la ciudad, ya no como una zona de vivienda, sino como una incipiente zona de empleo.

La llegada del nuevo siglo, da inicio a la tercera etapa de la planeación del Chicó (2000-2019), con los POT, la Secretaria Distrital de Planeación, simplemente aceptó la transformación del Chicó, le abrió los brazos al mercado y sugirió la densificación completa de la urbanización mediante el tratamiento de conservación con cambio de patrón, fomentando la etapa final de la transformación del sector en uno de alta densidad, como una extensión del centro ampliado.

En el primer POT, los usos se especializaron aún más, con la introducción de las actividades de oficina y los negocios. Estos se extendieron en cerca de la tercera parte del área del Chicó, reduciendo significativamente el área residencial neta. Además, se planteó convertir a la carrera 15, entre calles 72 y 100, en una centralidad empresarial con miras al mercado internacional, dándole una nueva capa de especialización y otro paso hacia la transformación del Chicó, como daño colateral a la consolidación de esta nueva centralidad.

Esta transformación se estructuró a partir de una estrategia de 8 grupos de implementación de los tratamientos en El Chicó, a los que se sumaron las 22 subáreas de tratamiento que fueron establecidas y que generaban distintos resultados en términos de tipología y actividad económica, lo que profundizó el heterogéneo desarrollo del Chicó, que cada vez distaba más de su origen residencial.

Esto también se tradujo en una menor área potencial para la construcción de vivienda, pasando a tener 5.373.506 m² (5.541.798 m² en el Acuerdo 6), aunque también es cierto, que los predios dedicados al uso exclusivo de vivienda también se redujeron considerablemente, desconociendo su tradición como barrios residenciales y dando otro paso más en el desarrollo de este centro de empleo.

Si hablamos de volumetría, debemos tener en cuenta que el índice de ocupación promedio entre los tratamientos impuestos con el POT se propuso en cerca de 0.7 (cuando originalmente, el sector contaba con cerca 0.6), así como el índice de construcción varía entre 3.5 y 5.0 (cuando el sector originalmente contaba con cerca de 1.0), datos que no contribuyen ni siquiera con la generación de espacio público.

Las cosas no cambiarán con el tiempo, después de todo, para la revisión del POT de 2013, el MEPOT, se impusieron índices de construcción de entre 3.0 y 5.0. Las lógicas cambiaban, ahora favoreciendo mayores índices a partir de su cercanía con los corredores de transporte masivo, ejes que ahora eran prioritarios en la nueva apuesta de la Secretaria de Planeación para impulsar el crecimiento urbano de la ciudad, pero que tampoco reflexionaban en la integración de estos cambios con la situación del sector.

Una idea parecida tendría el último intento fallido de revisión del POT, el Proyecto de Acuerdo de 2019, en este caso, el sector extiende significativamente sus áreas de actividad múltiple a lo largo de los corredores principales del sector, incluyendo ahora algunas calles como la 90 y la 92, los usos residenciales se ven aún más reducidos al interior del barrio, pero manteniendo las lógicas de las normas anteriores, manteniendo los núcleos residenciales hacia los bordes del sector.

De igual forma, la implementación de los tratamientos, también buscó que al interior del barrio se llegase a consolidar su norma al máximo (C-2), mientras que los corredores exteriores en donde circularía las líneas de transporte masivo de la ciudad, como la calle 100 y la Autopista Norte, recibieron el tratamiento de renovación urbana por reactivación en predios frente a corredores de transporte masivo (RU-1).

Estos tratamientos se traducirían en que aquellos predios con tratamiento C-2 se podrían alcanzar alturas de entre los 6 y 8 pisos, mientras que en predios con tratamiento de RU-1, se permitan edificabilidades adicionales, que van desde 5.0 hasta los 9.0 (en proyectos de más de 5.000 m²) o lo que es lo mismo, alturas entre los 10 y 15 pisos, lo que significaría un aumento aún mayor de la densidad el sector.

Al sumar esta información y compararla con los datos actuales del sector, pudimos concluir que a pesar de la enorme libertad que los constructores tenían para reconstruir El Chicó, existió una importante influencia de los objetivos de Planeación que lo llevó a ser un sector denso en área construida y mixto en uso, dado que no solo está muy cerca de su máximo potencial normativo, con cerca de 4.5 millones de m² construidos, sino que se desarrolló mayoritariamente como un sector mixto, aunque sin poder abandonar su origen residencial: vivienda (55%) oficinas (32%) y algo de comercio (5%).

El Chicó es un amalgama de todas los distintos modelos de ciudad que se quisieron implementar en él y en la libertad para desarrollarlos, iniciando como una zona periférica de vivienda, en un modelo de ciudad con un centro denso y una periferia especializada; pasando por la idea de ser una centralidad en un modelo de ciudad con diferentes centralidades que aglutinaran importantes sectores de vivienda; para terminar como parte del Centro Ampliado, en donde se busca una ciudad densa y compacta, aunque sin perder de vista la expansión sobre la Sabana.

En este sentido, es importante destacar como los encargados de la planeación, a lo largo del tiempo, no intentaron entender al Chicó, ni construir estructuras que le permitieran integrarse al resto de la ciudad, la ciudad paso por encima del Chicó, lo transformaron para convertirse en lo que los objetivos económicos de la ciudad necesitaban que fuese. No es claro que hubiera razones, más allá del mero interés económico, por proponer la constante reconstrucción del Chicó, por el contrario, se permitió, negligentemente, que el mercado decidiera el futuro del sector dando lugar a una zona, hasta cierto punto amorfa de *casas entre edificios*.

Estas condiciones solo han hecho que los POT se conviertan en concesiones cada vez más golosas para los constructores, siguiendo los principios impuestos desde los sesenta. Parece que Planeación defiende el perpetuo “evergreen” de las inversiones del sector constructor, da la impresión de que no fuese posible hacer ciudad sin tener que regalarle el futuro de los ciudadanos al sector inmobiliario y financiero.

Estos vicios en cuanto los objetivos de la planeación urbana hacen que no veamos un POT que se esfuerce por argumentar una justificación real para al aumento de densidades en sectores como El Chicó, la excusa de una Ciudad Densa y Compacta, no tiene sentido si el aumento de densidades no viene acompañado de los compromisos necesarios para generar las estructuras urbanas y de servicios que sostengan la ciudad. La ciudad solo crece porque alguien necesita que crezca, pero no se compromete a los constructores para que ellos doten a la ciudad de los equipamientos que se necesitan, ni se reservan zonas para futuras intervenciones de carácter público, que son necesarias para no ir en detrimento de las condiciones de vida de los ciudadanos.

La ciudad construida, no aparenta ofrecerle a Planeación ningún valor, en tanto no genera rentabilidad al negocio constructor, es más, este contexto da la impresión de que ninguna actuación urbana es posible, sin que la misma, sea rentable para el inversor privado, lo cual, las hace sumamente desbalanceadas en cuanto a beneficios para los ciudadanos que, a su vez, es un agravante en una ciudad con enormes falencias de acceso y cobertura en su infraestructura, equipamientos y servicios urbanos.

Por esta razón, tanto El Chicó como Bogotá en su conjunto, fueron construidos y planeados por el sector privado, los Ospina no fueron muy distintos a cualquier otro “urbanizador”, fragmentando un territorio, financiando su urbanización y vendiendo la mayor área posible. En los años posteriores, los agentes de planeación se preocuparon por hacer cada vez más rentable la transformación del Chicó, convirtiéndolo normativamente en un sector denso y de usos mixtos, haciendo que el papel de la Planeación de la ciudad fuera el del defensor de los intereses de los inversionistas, antes que situarse en el papel del ente público preocupado por la creación de la ciudad y de todo lo que ello implica.

La planeación de Bogotá, al centrarse en variables exclusivamente físicas y morfológicas, que poco a poco viraron hacia una perspectiva empresarialista, en donde el desarrollo económico y físico de la ciudad fueron la prioridad, hicieron irresistible que El Chicó dejará de ser un sector de casas a uno de edificios. El Chicó no nació para ser una de las centralidades económicas y empresariales de la ciudad, pero los intereses del mercado hicieron que ese fuera su destino.

En este sentido, esta tesis es también una crítica a la misma actuación de los encargados de la planeación de la ciudad. El Chicó, que pese a ser un sector urbanizado de manera legal, que fue desarrollado a gusto de sus propietarios y de aquellos empresarios que vieron en él una fuente de ingresos, bajo el visto bueno de Planeación, aumentó sus densidades sin la consecuente obligación de creación de nuevos espacios públicos, nuevas vías y edificios dotacionales que perpetuara o mejorara las condiciones de habitabilidad del sector, haciendo al Chicó un ejemplo de todo lo que día a día sucede en la ciudad.

Si un sector con las calidades urbanísticas que tuvo el Chicó enfrento tal transformación, es más, y si administradores de la ciudad consideraban que ocho o diez pisos no eran suficientes y que las densidades podían y debían ser mayores, cualquier sector de la ciudad podrá ser considerado apto para una renovación total, así que me pregunto ¿Qué evita que barrios como Niza, Normandía, Park Way, la Esmeralda, Polo, J. J. Vargas, La Castellana, etcétera, puedan dejar de ser barrios para convertirse en torres de apartamentos? Si no es que ya está sucediendo.

Por esto, considero que la actividad de un urbanista debe ser crítica frente a su profesión, es nuestro deber reflexionar, hacer evidente los problemas (tanto a nivel real como administrativo, de la planeación de la ciudad) e intentar, desde la capacidad de cada uno, encontrar soluciones que hagan real una ciudad en donde todos los ciudadanos tengamos el derecho a vivir bien, con esto, el problema no es el desarrollo urbano per sé, sino, que el desarrollo debe ir acorde con las necesidades de los ciudadanos, no orientado hacer más ricos a unos cuantos.

A. Anexo A: Tablas de síntesis, El Chicó en el Censo Inmobiliario 2022

Censo Inmobiliario 2022 Número Predios

| | |
|------------------------|--------|
| Chicó | 13.005 |
| Chicó Norte | 17.976 |
| Chicó Norte II Sector | 11.926 |
| Chicó Norte III Sector | 11.645 |
| Total | 54.552 |

Censo Inmobiliario 2022 Área Construida m2

| | |
|------------------------|--------------|
| Chicó | 959.650,43 |
| Chicó Norte | 1.511.975,57 |
| Chicó Norte II Sector | 1.090.034,03 |
| Chicó Norte III Sector | 952.877,95 |
| Total | 4.514.537,98 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Comercio m2

| | |
|------------------------|------------|
| Chicó | 32.033,13 |
| Chicó Norte | 110.585,11 |
| Chicó Norte II Sector | 54.062,46 |
| Chicó Norte III Sector | 24.995,10 |
| Total | 221.675,80 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Residencial m2

| | |
|------------------------|--------------|
| Chicó | 686.508,84 |
| Chicó Norte | 808.146,32 |
| Chicó Norte II Sector | 436.943,82 |
| Chicó Norte III Sector | 567.516,68 |
| Total | 2.499.115,66 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Oficinas m2

| | |
|------------------------|--------------|
| Chicó | 202.792,73 |
| Chicó Norte | 477.374,31 |
| Chicó Norte II Sector | 536.094,43 |
| Chicó Norte III Sector | 240.059,96 |
| Total | 1.456.321,43 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Bodegas m2

| | |
|------------------------|-----------|
| Chicó | 2.465,29 |
| Chicó Norte | 6.047,17 |
| Chicó Norte II Sector | 8.030,03 |
| Chicó Norte III Sector | 7.689,75 |
| Total | 24.232,24 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Clínicas m2

| | |
|------------------------|-----------|
| Chicó | 5.525,36 |
| Chicó Norte | 7.888,27 |
| Chicó Norte II Sector | - |
| Chicó Norte III Sector | 47.290,29 |
| Total | 60.703,92 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Hoteles m2

| | |
|------------------------|------------|
| Chicó | 17.600,67 |
| Chicó Norte | 90.400,24 |
| Chicó Norte II Sector | 39.117,73 |
| Chicó Norte III Sector | 30.588,81 |
| Total | 177.707,45 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Educación m2

| | |
|------------------------|----------|
| Chicó | - |
| Chicó Norte | 4.449,00 |
| Chicó Norte II Sector | - |
| Chicó Norte III Sector | - |
| Total | 4.449,00 |

Censo Inmobiliario 2022 Á. C. Otros m2

| | |
|------------------------|-----------|
| Chicó | 12.724,41 |
| Chicó Norte | 7.085,15 |
| Chicó Norte II Sector | 15.785,56 |
| Chicó Norte III Sector | 34.737,36 |
| Total | 70.332,48 |

7. Bibliografía

Normas y Leyes

Departamento Nacional de Planeación (1972) Plan Nacional de Desarrollo – Las Cuatro Estrategias, Bogotá: DNP.

Departamento Nacional de Planeación (1974) Plan Nacional de Desarrollo – Para Cerrar la Brecha, Bogotá: DNP.

Departamento Nacional de Planeación (1978) Plan Nacional de Desarrollo – Plan de Integración Social, Bogotá: DNP.

Departamento Nacional de Planeación (1986) Plan Nacional de Desarrollo – Plan de Economía Social, Bogotá: DNP.

Acuerdo 15 de 1940 [Concejo de Bogotá] Por el cual se fija el perímetro urbanizable de la ciudad y se dictan otras disposiciones sobre urbanismo. 29 de febrero de 1940.

Acuerdo 21 de 1944 [Concejo de Bogotá] Por el cual se divide el área urbanizable de Bogotá en varias zonas de destino y se reglamenta cada una de ellas. 30 de mayo de 1944.

Acuerdo 57 de 1945 [Concejo de Bogotá] Por el cual se adiciona el Acuerdo 15 de 1940, que fija el perímetro urbanizable de la ciudad, y se dicta otra disposición. 17 de julio de 1945.

Acuerdo 11 de 1949 [Concejo de Bogotá] Por el cual se señala la zona urbanizable de la ciudad y se dictan otras disposiciones.

Acuerdo 65 de 1967 [Concejo Distrital de Bogotá] Por el cual se señalan las normas y el procedimiento que deben cumplirse para urbanizar terrenos en el área del Distrito Especial de Bogotá y se dictan otras disposiciones. 9 de septiembre de 1967.

Acuerdo 7 de 1979 [Concejo Distrital de Bogotá] 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. 20 de noviembre de 1979.

Acuerdo 6 de 1990 [Concejo Distrital de Bogotá] Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones. 8 de mayo de 1990.

Proyecto de Acuerdo 336 de 2019 [Concejo de Bogotá] por el cual se adopta la revisión general del plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C.

Decreto 185 de 1951 [Alcalde de Bogotá] Por el cual se adopta el Plan Piloto de la ciudad y se dictan normas sobre urbanismo y servicios públicos. 5 de abril de 1951.

Decreto 39 de 1954 [Alcalde de Bogotá] Por el cual reglamenta la urbanización denominada El Chicó.

Decreto 663 de 1959 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual reglamenta la urbanización denominada Chicó Norte. 24 de septiembre de 1959.

Decreto 845 de 1959 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual reglamenta la urbanización denominada "Centro Comercial de El Chicó". 10 de diciembre de 1959.

Decreto 849 de 1959 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se aclara el Decreto número 39 de 1954, reglamentario de la urbanización de El Chicó. 10 de diciembre de 1959.

Decreto 125 de 1960 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual reglamenta la urbanización denominada El Refugio. 12 de febrero de 1960.

Decreto 384 de 1961 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual reglamenta la urbanización denominada "Chicó Norte 2o Sector". 26 de junio de 1961.

Decreto 603 de 1962 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se modifica y adicionan los artículos primero y séptimo del Decreto 39 de 1954, el artículo primero del Decreto 957 de 1957 y el artículo primero del Decreto 849 de 1959, reglamentarios de la Urbanización El Chicó. 17 de agosto de 1962.

Decreto 793 de 1962 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se reglamenta el centro comercial de la urbanización Chicó Norte 2o sector. 5 de octubre de 1962.

Decreto 309 de 1968 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se reglamenta la Urbanización denominada Chico Reservado I-II Sectores y se deroga No.121 de 1967. 27 de marzo de 1968.

Decreto 1119 de 1968 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se adopta el Plano Oficial de Zonificación General de la ciudad, se señala un nuevo perímetro urbano y se dictan unas normas sobre urbanismo. 27 de diciembre de 1968.

Decreto 1054 de 1970 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se modifican los Decretos Reglamentarios de las Urbanizaciones Chicó Norte II Sector, Chicó Reservado I y II Sectores, Rincón del Chicó, y se establecen sus normas de construcción para los predios ubicados con frente sobre la calle 100 entre la Autopista Los Libertadores y la Carrera 7a.

Decreto 159 de 1974 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se pone en vigencia el proyecto de Acuerdo No. 1 de 1974, "por el cual se adopta el Plan General de Desarrollo Integral para el Distrito Especial de Bogotá". 18 de febrero de 1974.

Decreto 1023 de 1974 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se determinan las normas correspondientes al sector comprendido en la carrera 15 entre calle 93 y 99. 31 de julio de 1974.

Decreto 749 de 1980 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Conservación de la Zona Norte. 26 de mayo de 1980.

Decreto 753 de 1980 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se delimita y reglamenta el tratamiento de conservación ambiental en las Áreas de Actividad Múltiple y Residencial definidas en el Acuerdo 7 de 1979. 26 de mayo de 1980.

Decreto 823 de 1980 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se delimita y reglamenta el Tratamiento de Rehabilitación para Áreas de Actividad Residencial, de densidad resultante dentro del Perímetro de Servicios definido en el Acuerdo 7 de 1979. 30 de mayo de 1980.

Decreto 824 de 1980 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se reglamenta el Área de Actividad Múltiple con Tratamiento de Rehabilitación definida en el Acuerdo 7 de 1979. 30 de mayo de 1980.

Decreto 67 de 1988 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se asigna el tratamiento de Rehabilitación Tipo R-5, para predios urbanizados con anterioridad al Acuerdo 7 de 1979, delimitados con el tratamiento de Conservación Ambiental, se modifica el Artículo 7 del Decreto 1025 de 1987 y se dictan otras disposiciones. 25 de febrero de 1988.

Decreto 735 de 1993 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones. 22 de noviembre de 1993.

Decreto 736 de 1993 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones. 22 de noviembre de 1993.

Decreto 619 de 2000 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital. 28 de julio de 2000.

Decreto 469 de 2003 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.. 23 de diciembre de 2003.

Decreto 190 de 2004 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. 22 de junio de 2004.

Decreto 59 de 2007 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se actualiza la normatividad vigente de la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003. 14 de febrero de 2007.

Decreto 364 de 2013 [Alcalde Mayor de Bogotá] Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. , adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004. 26 de agosto de 2013.

Artículos

Corral, M. & Cuenya, B. (2011) Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, vol. 37, núm. 111, pp. 25-45. Recuperado de: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v37n111/art02.pdf>

Cortés, R. (2007) Del urbanismo a la planeación en Bogotá (1900-1990) Esquema inicial y materiales para pensar la trama de un relato. *Bitácora Urbano Territorial*, vol. 1, núm. 11, pp. 160-207. Recuperado de: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18636/19532>

Cuervo, N. (2022). Las inercias de una ciudad en mutación, diferencias espaciales de los precios de la vivienda (Bogotá, 1970-2012). *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*, vol. 14, núm. 30. Recuperado de: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu14.icmd>

Harvey, D. (1989) From Managerialism to Enterpreneurialism: The transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B. Human Geography*, vol. 71, núm. 1, pp. 3-17. Recuperado de: <http://www.jstor.org/stable/490503>

Mendoza, D. (2021). Vivienda gratuita ¿un regalo insostenible? *Entorno Geográfico*, núm. 21, pp. 106-124. Recuperado de: <https://doi.org/10.25100/eg.v0i21.11295>

Mora, A. (2010). El UPAC y la UVR: Aspectos generales sobre el origen y desarrollo del crédito hipotecario en Colombia, *Revista MBA EAFIT*, núm. 1, pp. 12-27. Recuperado de: <https://www.eafit.edu.co/revistas/revistamba/Documents/upac-uvr.pdf>

Ornés, S. (2009) El urbanismo, la planificación urbana y el ordenamiento territorial desde la perspectiva del derecho urbanístico venezolano. *Politeia*, vol. 32, núm. 42, ene-jun, pp. 197-225. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/1700/170014942008.pdf>

Yunda, J., & Cuervo, N. (2020). Valor del suelo y vivienda, contención al crecimiento urbano y densificación en Bogotá 1969-2012. *Revista INVI*, vol. 35, núm. 99, 177-201. Recuperado de: <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582020000200177>

Libros

Chiappe, M. (1999). *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa*. Santiago: CEPAL.

CID (1969) *Alternativas para el desarrollo de Bogotá D.E.*, Bogotá: Universidad Nacional-CID.

Colón, L. & Mejía, G. (2019) *Atlas histórico de barrios de Bogotá 1884-1954*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia-IDPC.

DAPD (1990) *Estatuto para el ordenamiento físico del Distrito Especial de Bogotá: Acuerdo 6 de 1990*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.

Molina, L. [et al] (2008) *Ospinas 75 años*. Bogotá: Ospinas-Zona.

Pombo, C. & Camacho, J. (2010) *Génesis de la democracia local en Colombia y la planeación participativa. Vol 2. Aplicaciones iniciales al proceso institucional de planeación en Bogotá: estudios, programas y normas*. Bogotá: Editorial Universidad del Rosario.

Salazar, J. (2016) *Construir la ciudad moderna: Superar el subdesarrollo. Enfoques de la planeación urbana en Bogotá (1950-2010)*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Ponencias

Alba, J. (2021) *El urbanismo moderno en el municipio de Bogotá: del City Planning y la Ciudad Jardín al Plan de Obras*. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo BCN – BTÁ. Recuperado de: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/360175>

Tesis y trabajos de grado

Caro, C. (2020) *Colapso De Las Corporaciones De Ahorro Y Vivienda En Colombia: Preámbulo De La Recesión De Fin De Siglo Y Crónica Periodística De La Corporación Colmena*. Tesis de Maestría: Universidad Javeriana.

Mariño, E. (2006) *Transformación de Bogotá a partir de la norma urbana: estudio de caso Chicó Lago*. Tesis de Maestría: Universidad Nacional de Colombia.

Molina, D. (2020) *Casas entre edificios en áreas residenciales: Transformación del uso del suelo en el sector de El Chicó*. Tesis de Maestría, Bogotá: Universidad Pedagógica Nacional.

Ramírez, J. (2008) *Historia crítica de la planeación urbana en Colombia, una perspectiva interpretativa desde los Estudios Sociales de la Ciencia*. Tesis de Maestría, Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Ramírez, N. (2020) *El reemplazo de la planeación urbana por la norma urbana en Bogotá durante la década del 70*. Tesis de Maestría, Bogotá: Universidad Nacional de Colombia

Suárez, A. (2009) *La transformación de Bogotá, desde sus haciendas hasta sus barrios. La hacienda El Chicó, parte de la evolución*. Tesis de Maestría, Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana

Páginas web

SDP (s.f.) *Formulación de la revisión general del POT de Bogotá D.C.*. Recuperado de: <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot-2019/proyecto-de-acuerdo>

CCB (s.f.) *POT / Modelo de Ordenamiento Territorial*. Recuperado de:

<http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/2modelo.html>

IDECA (s.f.) *Mapas Bogotá: Censo Inmobiliario 2022*. Recuperado de:

<https://mapas.bogota.gov.co/>