

XI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 2015.

Renovación Urbana del centro de Bogotá: gentrificación del barrio Germania.

Edgardo Contreras Nossa.

Cita:

Edgardo Contreras Nossa (2015). *Renovación Urbana del centro de Bogotá: gentrificación del barrio Germania*. XI Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-061/34>

Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.

RENOVACIÓN URBANA DEL CENTRO DE BOGOTÁ:

Gentrificación del barrio Germania

Edgardo Contreras Nossa

Maestría del Programa de Planificación Urbana y Regional [PROPUR - FADU – UBA]

edgcontreras@yahoo.com

1. Resumen

En las renovaciones urbanas, particularmente de los centros históricos, antiguos puertos y zonas industriales abandonadas, las Asociaciones Público-Privadas [APP] son un instrumento de la *Planificación Estratégica*¹ para gestionar y desarrollar las ciudades; una de las consecuencias de estas prácticas urbanas sobre el territorio es el fenómeno de la *gentrificación*² -aburguesamiento o elitización- de la ciudad.

Palabras clave: *Urbanización capitalista, Neoliberalismo, Asociaciones Público-Privadas, Renovación Urbana, Gentrificación.*

2. Tema a desarrollar

La entrada del neo-liberalismo económico a América Latina, a finales del siglo XX, trajo consigo la globalización y con ella la competencia de las ciudades por obtener un posicionamiento internacional a través de la renovación urbana. Este proceso se intensificó en la última década del siglo XX y en lo transcurrido del siglo XXI; algunos casos de este tipo de emprendimientos son Puerto Madero en Buenos Aires, Malecón 2000 en Guayaquil, *Porto Maravilha* en Rio de Janeiro (en desarrollo), Operación Estratégica para el Centro de Bogotá (en proceso). Estos procesos supusieron la llegada de la modernidad a través de la entrada de grandes capitales -públicos y privados- mediante las Asociaciones Público-Privadas. En palabras de Harvey, “El neoliberalismo a partir de la década del 70 transformó las reglas del juego político, particularmente en las ciudades: la gobernanza substituyó al gobierno, la ley y las APP substituyeron a las instituciones democráticas, la anarquía del mercado y del emprendimiento competitivo substituyó a las solidaridades sociales” (Harvey, 2013:32).

¹ Modelo de planificación urbana implementado a principio de los años 80's (San Francisco, USA) basado en los principios de la estrategia militar y empresarial, disponible en: <http://revistaplano.uc.cl>. Consultado marzo del 2014.

² Proviene del anglicismo *gentrification*: reocupación de centros urbanos por clases más adineradas (*gentry*) después de su renovación, disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>. Consultado febrero del 2014.

La globalización de las urbes y la competencia por ser importantes lugares posicionados en el circuito de consumo mundial trajeron aparejados cambios en la gestión urbana donde la implementación de las APP fue clave: asociaciones públicos-privados, que son la asociación del Estado con empresas privadas -nacionales o internacionales- para la gestión y el desarrollo de la ciudad. Éstas también pueden suceder mediante la concesión de proyectos a una empresa privada, donde el Estado garantiza los emprendimientos a través de la inversión en infraestructura de transporte, de servicios y de espacio público, los cuales en muchos casos, son llevados a cabo sobre terrenos fiscales.

Según Harvey, "Las llamadas ciudades globales del capitalismo avanzado están divididas entre las elites financieras y las grandes masas de trabajadores de baja renta, que a la vez se fusionan con los marginalizados y los desempleados (...) ". En otras palabras, como dice el adagio popular: "bonanza de unos penuria de otros". Existen ciudades ricas en Latinoamérica con áreas metropolitanas extensas, con densos centros financieros ricos y poderos, pero con grandes zonas de pobreza y de extrema pobreza especialmente en las periferias. Históricamente las ciudades han sido lugares de desarrollos desiguales, sin embargo, en nuestros días esa situación está empeorando, la lucha por apropiarse de las rentas urbanas en la acelerada construcción de la ciudad, contrasta con la expansión de los asentamientos marginales en todo el planeta (Harvey, 2013:29). La desigualdad se puede ver en el crecimiento explosivo y desenfrenado de nuestras ciudades en los últimos cuarenta años, en el desarrollo privilegiado de ciertas áreas de la ciudad, particularmente zonas centrales y zonas ricas con alta especulación inmobiliaria. Es la disputa de los desarrolladores inmobiliarios, de los promotores, de los constructores, de los propietarios capitalistas por apropiarse de las rentas urbanas, mientras que por el otro lado está la resistencia de los habitantes -vulnerados-, por permanecer en la ciudad, ya sea en las zonas centrales deterioradas o en las periferias alejadas de todos los servicios públicos urbanos.

En muchas de estas prácticas se han dado procesos de *gentrificación*, paralelos a las grandes inversiones urbanas en áreas con alta valorización y especulación inmobiliaria: son procesos de expulsión de habitantes vulnerados -generalmente comunidades originarias- de los centros o zonas de expansión de las ciudades. Aunque su aplicación es más antigua, en 1964 la socióloga británica Ruth Glass utilizó el término inicialmente para describir procesos de invasión de barrios obreros degradados en Londres por parte de clases medias, que comenzaron en un distrito y luego se expandieron rápidamente, desalojando a todos los inquilinos obreros originales, transformando

totalmente el carácter social del distrito (García, 2001). Actualmente estos procesos se dan especialmente en zonas con altos intereses de inversión de capital, justamente donde su reproducción es más acelerada y donde se producen mayores ganancias.

Estos procesos de aburguesamiento que se están dando en nuestras ciudades latinoamericanas son el resultado de transformaciones urbanas históricas que se repiten de manera cíclica, llevadas a cabo por una política capitalista expansionista bajo el argumento de ciudades globales competitivas. La elitización de nuestras urbes se ha dado históricamente y en diversos lugares, en el caso latinoamericano se agudizaron estos procesos en el marco del neoliberalismo. A través de la globalización de los mercados el capitalismo ha utilizado la excusa de la urbanización, principalmente de lugares centrales y en proceso de valorización, para expandirse a través de fronteras nacionales e internacionales. Cuando ya no existe más espacio para urbanizar las ciudades densas, la opción del capital es volver a los centros deteriorados, a las zonas industriales degradadas, y a los puertos abandonados de las grandes ciudades para reinvertir el capital, así continúa circulando e inicia el ciclo nuevamente.

El derecho a la ciudad y el derecho a la vivienda digna -a través de la función social de la ciudad y de la propiedad- están en jaque en las metrópolis latinoamericanas; son derechos fundamentales reconocidos en la carta magna de cada país y firmados en acuerdos internacionales constantemente, pero violados sistemáticamente por los gobiernos. Si el desarrollo de la ciudad está en manos de unos pocos que tienen el poder económico, no será un desarrollo democrático. Es necesaria la participación de todos los ciudadanos, puesto que hace parte de los derechos fundamentales establecidos en las constituciones nacionales y en los tratados internacionales. Cuando la gestión y el desarrollo de la ciudad se dan por unos pocos la sociedad se polariza, aparecen guetos urbanos -barrios privados, conjuntos cerrados- que las fragmentan espacialmente y, por lo tanto, segregan más a la población aumentando las desigualdades sociales. En palabras de Lefebvre, “hay que rescatar al hombre como el principal protagonista de esta historia, de la ciudad que él mismo construyó como punto de encuentro de la vida colectiva. Puesto que ahora es más importante la reconquista de la acumulación de capital que el re-modelamiento de las personas y de sus pasiones” (Lefebvre en Harvey, 2013b: 14).

La presente investigación pretende analizar la relación entre la renovación urbana y el fenómeno de la *gentrificación* en el centro de la ciudad de Bogotá, particularmente del Plan Parcial “Triángulo de Fenicia” en el barrio Germania, llevado a cabo por la Universidad de Los Andes.

Partiendo del neoliberalismo como modelo político-económico y con un marco teórico basado en la urbanización capitalista. Se estudiará el fenómeno de gentrificación del barrio La Candelaria como caso comparativo, por las características similares que presenta al barrio Germania y por la cercanía al mismo. De igual forma analizaremos algunos de los proyectos de la actual renovación urbana del centro de la ciudad en el marco de la Operación Estratégica para el Centro de Bogotá. Por último, se abordará la investigación desde una mirada interpretativa y sistémica para comprender de manera más compleja las relaciones, los problemas y los fenómenos que se establecen sobre el territorio en cuestión.

3. Estado del conocimiento

Ya a finales del siglo XIX, Engels (1872) había comprendido muy bien la cuestión de la *gentrificación* especialmente en el caso de la renovación de París por parte del Barón Haussmann en 1853: “El crecimiento de las ciudades modernas aumenta el precio de la tierra particularmente en las zonas centrales de manera artificial y acelerada, los antiguos edificios de estas áreas ven reducidos sus precios porque ya no hacen parte de la nueva situación, por lo cual son demolidos y remplazados por unos nuevos. Esto acontece sobre todo con las viviendas de los trabajadores, las cuales no podrían nunca llegar al nivel de rentabilidad de los nuevos usos (...)” (Engels en Harvey, 2008:34). Como parte de este proceso, según Harvey, se da el desplazamiento por medio de “la acumulación por desposesión”: quien es dueño de la tierra tiene el poder económico, manda y además decide. La acumulación por desposesión es la capitalización económica de clases altas a través del desplazamiento de clases bajas, es decir, la apropiación de rentabilidades urbanas particularmente en áreas centrales con alta valorización del suelo, donde generalmente viven clases sociales vulneradas, quienes se ven obligados a salir de sus lugares de vivienda tradicionales presionados por los nuevos precios del suelo y el costo de vida, en algunos casos con desplazamientos violentos.

En relación a las ciudades latinoamericanas uno de los casos más recientes, donde se mezclan la elitización y las Asociaciones Público-Privadas en el marco de los mega-eventos, son las ciudades brasileras sedes de la Copa Mundial de Fútbol 2014, en especial la ciudad de Rio de Janeiro que además se está preparando para los Juegos Olímpicos 2016. Vainer define a Rio de Janeiro como la ciudad de las Parcerias Público-Privadas [PPP], “*A cidade de exceção*”, la ciudad del mercado y para el mercado, donde las reglas y las leyes pueden ser una excepción si la

intención es hacer un buen negocio. La democracia la define el capital, es decir, el que tiene el poder económico manda en la ciudad. La ciudad-negocio es flexible, negociable, negociada y se actualiza por medio de las Asociaciones Público-Privadas como una nueva forma de relación entre el Estado, el capital privado y la ciudad. La contracara de “la ciudad de excepción” es una democracia directa del capital (Vainer, 2013:38).

Vainer argumenta el desarrollo de la ciudad bajo la lógica empresarial: “ciudad-evento”, “ciudad-empresa”, “ciudad de la APP”, y el Estado como facilitador del funcionamiento del mercado capitalista, donde la ciudad es administrada como una gran compañía y vende localización. Por otro lado, la producción de diferencias y desigualdades es uno de los pilares fundamentales de la ciudad burguesa capitalista, al producirse diferencias y desigualdades en la ciudad las rentas urbanas serán también diferenciales; en los barrios ricos serán mayores, definida como “renta urbana por monopolio de segregación”: las personas pagan más por diferenciarse de los demás, por medio de la exclusividad y de la exclusión (Jaramillo, 2003: 26-27). Cuanto más desigual sea la distribución de los servicios públicos urbanos, menos democrática será la ciudad, nuevamente el que más posee medios económicos tendrá mejores servicios urbanos.

Esta es una forma de ciudad global, que compite por atraer inversiones externas, que intenta homologarse y así ser un lugar seguro para invertir el dinero y capitalizarlo. La ciudad es tratada y administrada con la misma lógica de la planificación estratégica de una compañía, los planes urbanos son desarrollados por consorcios empresariales, como en el caso de Barcelona de Jordi Borja. Muchos de los gobernantes de nuestras ciudades provienen de importantes cargos empresariales, son hombres de negocios que ven a la ciudad como una gran oportunidad, con enorme potencial de inversión y rentabilidad. De la misma forma se ha burocratizado la gestión de la ciudad por medio de la estructura jerárquica empresarial, ahora tiene que ser productiva además de venderse para atraer capital privado, de lo contrario se des-actualiza y sale del circuito comercial.

Por otro lado, están los ciudadanos más vulnerados, los que no tienen el poder adquisitivo para ocupar esta nueva urbe y, por lo tanto, se ven obligados a ocupar las periferias distantes donde la inversión en infraestructura y servicios públicos es mínima o casi nula. Dichos ciudadanos se enfrentan a una “limpieza étnica y social” de los lugares donde hay grandes inversiones en infraestructura urbana, particularmente en las áreas centrales. Estos habitantes son expulsados a las periferias alejadas de la ciudad a dos, tres y cuatro horas de viaje de sus lugares de trabajo, lo

que aumenta sus gastos en transporte, además de las condiciones precarias del transporte público que deben sobrellevar (Vainer, 2013:39). Los pobres no tienen derecho a la ciudad, además, desde la lógica de la Planificación Estratégica desvalorizan las nuevas áreas ricas -desarrolladas con alta inversión de capital-, los nuevos emprendimientos para las clases media y alta no aceptan marginales en las inmediaciones porque reducen la ganancia de los propietarios, capitalistas y de los desarrolladores inmobiliarios, ya que estéticamente dañan la imagen del proyecto. En palabras de Harvey: “el que no se parece a mí no puede estar cerca a mi casa; este fenómeno no es reciente, ya en el siglo XVIII existía esta segregación inmobiliaria que responde a un deseo patrimonialista de las viviendas -en lo que él reinterpreta como “valor de uso y valor de cambio” de las propiedades-, hace treinta años las personas empezaron a usar la vivienda para obtener ganancia, no sólo para vivir” (Harvey, 2013c).

Este tipo de prácticas urbanas promueven el “valor de cambio” de las propiedades, es decir, la propiedad deja de cumplir su función social -“valor de uso”- para convertirse en patrimonio de los capitalistas. Ahora las propiedades se adquieren para obtener ganancia fácil a través del mercado especulativo, los propietarios de los inmuebles los ven como una mercancía más de intercambio en el mercado al mejor postor, y por supuesto, como una forma de capitalización segura. Entonces el “valor de cambio” destruye el “valor de uso” de las propiedades, en palabras de Harvey “ya no se puede obtener usufructo del valor de uso”. El resultado es la expulsión de clases empobrecidas y vulneradas -especialmente comunidades de baja renta- a lugares alejados del centro de las ciudades, debido al cambio de perfil de la ciudad y a la aparición de clases sociales más altas, lo que se traduce en el aumento del costo de vida y en la imposibilidad de sostenerlo por parte de estas comunidades.

En los últimos treinta años las ciudades latinoamericanas experimentaron un desmejoramiento en la calidad de vida de los habitantes de baja renta. La ciudad de administración neoliberal aumentó exponencialmente los heredados y ya conocidos problemas de cuarenta años de desarrollismo urbano excluyente: marginalidad, informalidad, servicios públicos precarios, desigualdades sociales, fragmentación espacial, degradación ambiental, violencia urbana, congestión del tránsito, costos elevados de un transporte público precario y espacios urbanos segregados (Vainer, 2013:39). La entrada del neoliberalismo significó la privatización de los servicios públicos, la privatización de la salud y el desmejoramiento de la educación pública, así como las concesiones para la explotación de los recursos naturales. Fue el desentendimiento del Estado

benefactor el que profundizó esta crisis de aumento de precios y de la reducción de la calidad de estos servicios, debido a la disminución del presupuesto para las actividades públicas. El Estado de bien-estar social se acabó a finales de los años 1970 y desde esa época empezó a aumentar exponencialmente la desigualdad social, se cumplió la premisa de Marx: “cuanto más cerca de un libre mercado, más cerca de que los ricos se vuelvan más ricos y de que los pobres se vuelvan más pobres” (Harvey, 2014: 11).

Algunas de las deficiencias del neoliberalismo no fueron solamente la privatización de los servicios públicos y la reducción de la presencia del Estado-Benefactor, lo fue también la entrada del capital privado como uno de los principales financiadores del desarrollo urbano de las ciudades. Esto trajo consecuencias severas para nuestras ciudades: privatización del espacio público, priorización del espacio individual sobre el espacio colectivo, más importancia al transporte individual -automóvil- que al transporte masivo –público. Uno de los principales componentes de la ciudad de gobierno neoliberal es el consumo, tenemos ciudades dedicadas al consumismo -centros comerciales, *malls*, shopping center- funcionando exclusivamente como centros de consumo. Luego aparecen las grandes marcas y empresas multinacionales, la ciudad gana posicionamiento mundial y se convierte en una ciudad seductora para la inversión privada, que ve una gran oportunidad de negocio a través de inversiones en esta nueva ciudad global, así la urbe es introducida en la red de ciudades atractivas y seguras para invertir.

Una de las características del neoliberalismo es dejar a cargo del capital el desarrollo de la ciudad, de esta forma la ciudad está dirigida por el mercado y a la expansión desenfrenada del capitalismo a través de la urbanización (Harvey, 2008), en el caso de Latinoamérica este proceso se intensificó en las últimas tres décadas, Estos proyectos imitan grandes intervenciones urbanas como en la Barcelona de Jordi Borja, el resultado son grandes renovaciones urbanas de los centros de ciudad, zonas industriales y zonas portuarias -abandonadas por el Estado- en la mayoría de metrópolis de América Latina. La principal motivación de estos grandes emprendimientos urbanos es la entrada y la atracción de importantes inversiones de capitales privados nacionales-extranjeros. Entonces tenemos centros urbanos dedicados exclusivamente a la reproducción del capitalismo global por medio de la urbanización y con el aparato estatal como cómplice, a través de instrumentos como las asociaciones público-privadas para permitir el flujo del capital privado, donde el único papel del Estado es ser el mediador y el facilitador de estos procesos.

Respecto a estudios puntuales acerca de la relación entre la renovación urbana del centro de Bogotá y los procesos de gentrificación no hay referencias exactas, sin embargo, existen varias investigaciones sobre la renovación del centro de Bogotá por un lado y algunos estudios sobre procesos de gentrificación en el centro de la ciudad, por el otro. En cuanto al caso de estudio del barrio Germania no hay evidencias de investigaciones específicas en el lugar, tanto de renovaciones urbanas como del fenómeno de la gentrificación. Pero existen algunas referencias del proceso de renovación histórico realizado por la Universidad de los Andes en el sector y el desplazamiento de habitantes de la zona, debido a la expansión de la universidad en el barrio, así como desplazamientos producidos por las políticas públicas de varios momentos.

Desde la perspectiva estudiantil, De Urbina argumenta que entre el periodo de 1996-2000 la consolidación de la actividad educativa en la zona conduce a: la tercerización de sectores que presionan la actividad residencial; al deterioro físico constante y a la fuga de población residente, acompañado de un déficit de equipamientos básicos. La demanda de servicios para estudiantes universitarios aumenta –residencias universitarias, comercio referente, etc.–, con lo cual los residentes del sector modifican la estructura de su vivienda para suplir las nuevas necesidades educativas, presionando las áreas destinadas a la vivienda. Las condiciones físicas de las viviendas de los pobladores de renta baja presentan deterioro por la poca capacidad económica de mantenerlas. Como resultado, una construcción deteriorada y devaluada en una localización central, ocupada por inquilinos vulnerables, garantizan un espacio gentrificable; debido al estado de deterioro, la tierra es más valiosa que el activo urbano (De Urbina, 2012: 52, 57, 61, 66).

Desde el punto de vista de las políticas públicas como una apuesta por el retorno al centro abandonado y deteriorado de la ciudad, González argumenta la gentrificación del centro de Bogotá como un proceso histórico y cíclico, por medio de la construcción de complejos en altura en las décadas del 60 y del 70 en predios vacíos para densificar el centro de la ciudad (Torres de Fenicia, Torres Jiménez de Quesada, Torres Blancas y Las Torres del Parque) con lo cual llegaron familias jóvenes de clase media, aportando aproximadamente 5.000 habitantes en diez años. Las nuevas clases sociales regeneraron en efecto el centro de la urbe, sin embargo, el resultado fue la imposición de clases de mayor renta sobre clases de baja renta –habitantes tradicionales–, que fueron desplazados tanto de manera económica como de forma generacional. El argumento central de las políticas públicas fue la vuelta al centro de clases de mayor renta para detener el

deterioro progresivo del centro de Bogotá, apostándole a la revitalización de una zona vulnerada por varios años (González, 2008:141-142).

Según Lulle, quien ha realizado varias investigaciones acerca del centro de Bogotá, desde el punto de vista de sus habitantes como actores fundamentales en oposición a la visión de las políticas públicas, sostiene que: el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), de manera puntual para el centro de Bogotá (PZC), generaliza los análisis sobre las condiciones y las estructuras socio-demográficas allí presentes. Los planes realizan una lectura bastante tecnócrata y horizontal dando respuestas simples y reduccionistas a problemas más complejos, un ejemplo es con la inyección de actividades y población para evitar la degradación y favorecer la regeneración, promoviendo la elitización –*gentrificación*- del centro de la ciudad. Esto acompañado del surgimiento de un nuevo actor urbano en el marco de la globalización de la economía, el joven ejecutivo perteneciente a la clase acomodada (Lulle, 2008: 67-77). Entonces, estamos frente a un Estado tecnócrata con tendencia a la generalización, para producir políticas públicas en un universo tan grande como el centro ampliado de Bogotá.

4. Marco Teórico

En la actualidad la urbanización y el capitalismo tienen una relación íntima, puesto que en la urbanización se produce capital excedente, es decir, capital más allá del necesario para suplir las necesidades de subsistencia. Donde los derechos a la propiedad privada y las tasas de lucro superan a cualquier otro derecho, la urbanización contemporánea es un fenómeno de clases, de las pocas manos que tienen el control de la sobreproducción. Entonces la urbanización es la respuesta a un exceso de capital económico, puesto que, a partir de la crisis de los mercados financieros, los excedentes van a parar a un mercado más estable como lo es la construcción (Harvey, 2008). La lógica del capitalismo es la generación de más dinero a partir de dinero, de esta manera, el capital tiene que estar en circulación no puede detener su flujo o su ciclo porque de lo contrario aparecen las crisis, cuando hay excedente es necesario (re)invertirlo para no obstruir su camino; la idea de la absorción de capital en la urbanización no es ponerlo simplemente en la construcción (en algo material) para asegurar la inversión, el principal objetivo es que fluya a través del mercado inmobiliario donde se consigue que produzca más capital y la continuidad del ciclo.

La ciudad moderna es el resultado de un proceso de urbanización capitalista y no de una realidad ya dada, "los efectos útiles de la aglomeración" le dan las principales características para un desarrollo basado en el flujo y la expansión del capital. La ciudad es la expresión física-espacial sobre el territorio de procesos político-económicos llevados a cabo especialmente por el capital privado y en la mayoría de los casos por agentes privados. La urbanización capitalista moderna es un conjunto de procesos privados de apropiación del espacio colectivo; la privatización del espacio público es uno de los pilares del capitalismo, la privatización de cualquier espacio significa un lugar dedicado principalmente al consumo, donde el único que puede usufructuarlos es quien posea la capacidad económica de consumir (Topalov, 1979). Cada vez son más exclusivos estos espacios, porque la exclusividad significa no parecerse a los otros o por lo menos no mezclarse, es el impuesto a la diferenciación. El capital se aprovecha de estas condiciones y saca beneficios de lo que se conoce como la renta por "monopolio de segregación", que es un impuesto privado por diferenciación social. Entonces tenemos espacios exclusivos dentro de la ciudad y espacios con poca inversión pública, es decir, una ciudad fragmentada espacialmente y segregada socialmente. De esta forma, el desarrollo desigual del espacio ya no es solamente cuantitativo sino también cualitativo, así las grandes metrópolis además de poseer extensas áreas fragmentadas, poseen grandes diferencias en infraestructura de servicios públicos. Existe una relación directa entre desarrollo capitalista, crisis capitalista y urbanización, la urbanización es fundamental con relación al desarrollo de la crisis, en la formación de la misma y al mismo tiempo en la solución de ésta, puesto que representa especial importancia para la acumulación de las riquezas de la clase capitalista (Marx en Harvey, 2012). Cuando se supera una crisis económica aparece el crecimiento acelerado de las ciudades, especialmente en el sector inmobiliario, como respuesta inmediata a ésta. Después de la caída de *Wall Street*, las bolsas de valores dejaron de ser atractivas para poner el excedente del capital, entonces el patrimonio urbano aparece como un lugar estratégico para capitalizar el dinero con menor riesgo –los activos urbanos. El capitalista ya no utiliza el capital para producir mercancías, como lo hacía antes de la década del 80, sino que lo destina a la inversión de negocios rentables de fácil, rápido, y seguro retorno –la propiedad urbana-, la respuesta es el crecimiento desenfrenado de las ciudades y la aparición de ciudades fantasma como en el caso de China. La reactivación del mercado de la construcción es la respuesta a la superación de una crisis económica, en muchos países cuando decrece la construcción aumenta la tasa de desempleo, entonces es importante mantener el

mercado inmobiliario activo puesto que mantiene las tasas de desempleo bajas y atrae inversión privada a las ciudades, inclusive de capitales transnacionales.

Para Lefebvre “la urbanización cumplió un papel fundamental en la sobrevivencia y en la expansión del capitalismo”, es el camino para que se expanda de manera global, las ciudades globales aceleran y facilitan el proceso de expansión del capital a través de la atracción de la inversión privada, “como consecuencia estaba destinada a ser un foco crucial en la lucha política y de clases” (Lefebvre, 1972). La ciudad latinoamericana global se tiene que actualizar y modernizar para ser atractiva en términos económicos, la competencia está abierta y la ciudad que más absorba capitales excedentes, sin importar en qué lugar del mundo se produjeron o quién los produjo, será la ciudad más cosmopolita; casos tenemos en todos los países de América Latina. Es la competencia por tener un crecimiento económico acelerado en épocas de auge mundial, primero a través de la renovación de la infraestructura -especialmente urbana-, después con la entrada de capitales extranjeros por medio de grandes empresas: bancos, compañías multinacionales, grandes marcas.

Las transformaciones urbanas actuales en las ciudades latinoamericanas responden a intereses individuales y capitalistas, el Estado facilita cualquier tipo de acción sobre el territorio siempre y cuando éste sea para atraer inversión económica privada nacional e internacional. Estamos frente a un nuevo ciclo del capital, cuando hay excedente de capital se activa el mercado inmobiliario a través de varios caminos, mega-eventos, mega-proyectos, renovaciones urbanas, recuperación de puertos abandonados, renovación de centros de ciudad deteriorados, revitalización de zonas industriales antiguas, los cuales inevitablemente producen el fenómeno de la *gentrificación*. La otra cara de la moneda es la población de baja renta vulnerada, los que no tienen otro camino que salir de los lugares donde viven y se llevan a cabo estos procesos que están segregando a la ciudad socialmente, las personas que no pueden soportar económicamente los cambios violentos de la expansión del capitalismo y de la globalización de las ciudades.

Los centros abandonados de las ciudades aparecen –particularmente- como lugares atractivos para la inversión de capital privado, por varias razones: primero, el precio del suelo es bajo debido a su deterioro progresivo, con lo cual se puede adquirir a precios por debajo del mercado; segundo, al realizar la inversión los precios del suelo se van a incrementar de forma acelerada por los efectos de las rentas urbanas –plusvalías -, debido a la presión del mercado inmobiliario; y por último, hay un respaldo legislativo y normativo por parte del Estado en la renovación de estos

centros urbanos, a través de varios instrumentos públicos facilitados por el gobierno –decretos, resoluciones, etc. Así, estos lugares se vuelven espacios de disputa por parte de los desarrolladores inmobiliarios y de los agentes económicos involucrados en el proceso por apropiarse de las rentas del suelo urbano, con diversos “argumentos” para poder realizar inversiones en dichos proyectos urbanos.

La tendencia general del capitalismo global actual está dirigida a la expansión del reino del mercado -consumismo-, combinada al enclaustramiento del espacio público -privatización-, a la disminución de servicios públicos (salud, educación, cultura) y al aumento del funcionamiento autoritario del poder público (Zizek, 2013:104). Zizek expone que la privatización del espacio público es uno de los estandartes del capital global: centros masivos de consumo –mega centros comerciales- en extensas áreas sub-urbanizadas, la vida pública se vive a través del consumismo y no de la vida colectiva. La *guetificación* de las ciudades -barrios privados, conjuntos cerrados, complejos- es uno de los objetivos de la ciudad global, mayor dependencia del auto para poder recorrer extensas áreas sin vida urbana, sin vida social, grandes centros de consumo con todos los servicios que podría ofrecer un lugar destinado a la diversión a través del uso del dinero. Modernas construcciones en altura –edificios- que permiten maximizar la rentabilidad de la tierra, mientras al mismo tiempo, son ofrecidas todas las comodidades dentro del mismo proyecto para no tener que salir de la pequeña ciudad (re)creada.

La renovación urbana de las ciudades es el resultado de prácticas milenarias, uno de los casos histórico más representativo es la ciudad de París del siglo XIX, la renovación de París por parte del Barón Haussmann por encargo de Napoleón Bonaparte en 1853, que resolvió el problema del excedente de capital económico a través de la reconfiguración de la infraestructura urbana de la ciudad. La ciudad luz se convirtió rápidamente en un gran centro de consumo, de turismo y de placer para poder absorber el dinero excedente del capital en la urbanización y en las mercancías a través del consumo masivo, en un proceso que duró más de cien años. Por el lado de los desposeídos, el resultado fue la famosa e histórica revolución urbana de la *Comuna de París* como respuesta a las políticas de desposesión aplicadas a los más vulnerados (Harvey, 2008:25-26). Otro caso emblemático es la ciudad de Nueva York del siglo XX por parte de Robert Moses en 1942, que quiso hacer con Nueva York lo que Haussmann hiciera con París, la pregunta era la misma dónde poner el dinero excedente del capital económico, la respuesta fue claramente la misma: en la renovación de los grandes centros urbanos que pueden absorber grandes cantidades

de dinero y valorizarlo exponencialmente a través de la urbanización, del consumo y del turismo. La circulación del capital se hizo a través de la creación de diversas instituciones financieras y de esquemas tributarios con créditos flexibles para facilitar el acceso a cualquier persona, inclusive a las de bajos ingresos (Harvey, 2008:27-28).

Según Cuenya la atracción de inversiones privadas, nacionales o extranjeras, se convierte en un objetivo clave para contrarrestar la declinación económica de las ciudades –especialmente de las zonas con alto interés inmobiliario-; contribuir a su re posicionamiento en el escenario global – como ciudad global, segura para la inversión-; y aumentar la base de los recursos fiscales. La extensión del campo de las políticas locales ha implicado la emergencia de acciones de cuño empresarial –mediante asociaciones con los gobiernos- y de “promoción del territorio”, junto con el “marketing de las ciudades”. Los grandes proyectos urbanos son nuevos espacios para nuevas formas de acumulación capitalista y lugares caracterizados por el consumo. Históricamente, los procesos de renovación urbana han exigido siempre la intervención del estado por tres razones: primero, para superar el fraccionamiento del suelo privado y así garantizar la escala rentable de las operaciones, a través del englobe de los predios en unidades monolíticas; segundo, para asumir los costos de las infraestructuras y acondicionamiento del suelo, particularmente del espacio público y la infraestructura de servicios; y por último, para actuar en torno a los conflictos sociales derivados de la destrucción del patrimonio y el desplazamiento de actividades y población, es decir de los movimientos sociales de las organizaciones civiles (Cuenya, 2011).

Es importante demostrar que los procesos de renovación de las ciudades son procesos cíclicos y que responden al circuito del capital, con lo cual tienen auges y decadencias, prosperidad y crisis. La teoría de “la destrucción creativa” de Schumpeter, como una forma de salir de la crisis a través de la destrucción y la desvalorización, es relevante en este punto, puesto que la revitalización de nuestras ciudades es sólo parte de este proceso de construcción y “destrucción creativa”, que permite iniciar el proceso de acumulación y de expansión del capital nuevamente. Con la destrucción de la acumulación pasada se puede obtener otra acumulación creciente. Ahora más que nunca la inversión de capital privado en la urbanización de las ciudades tiene mayor importancia, ya que después de las crisis económicas las inversiones en el mercado de valores perdieron credibilidad, el mercado inmobiliario es ahora el lugar más seguro para la inversión y para la reproducción del capital monetario, además para el capitalista-patrimonialista representa el sector de mayor confianza.

Por otra parte, el centro urbano de Bogotá presenta algunas características que la perfilan como un espacio *gentrificable*, debido al deterioro físico y progresivo de las antiguas construcciones: obsolescencia física, funcional y económica, además de todas las ventajas espaciales que le proporciona ser un centro de trabajo, cultural, social y económico. Smith sostiene que la gentrificación es causada por la creación de vivienda para clases de altas rentas en procesos de renovación urbana. Es necesaria la aparición de diversos agentes económicos que organizan y garantizan el programa, quienes analizan el momento adecuado en el mercado de suelos para lanzar el proyecto, si fuese necesarios con la modificación de los usos del suelo y de la normativa vigente, para poder sostener la rentabilidad del mismo (Smith. 1979).

Los efectos más visibles del fenómeno de la gentrificación son: *transformaciones sociales*, puesto que los nuevos pobladores tienen otro perfil social en cuanto a menor edad, baja composición familiar, mayor nivel de escolaridad, nivel económico más alto, comparado con los habitantes tradicionales, destruyendo vínculos sociales establecidos por décadas; *transformaciones económicas*, ya que aparecen nuevos espacios de consumo exclusivo –bares, restaurantes, cafés, etc.- generalmente propiedad de cadenas de inversionistas locales y extranjeras, desplazando progresivamente a los comercios locales y tradicionales de los habitantes del sector, acabando con relaciones económicas de sobrevivencia; *transformaciones físicas*, debido a la imposición de nuevos espacios arquitectónicos y urbanos, en una especie de estandarización del paisaje donde todos los espacios se parecen, rompiendo con la concepción espacial y el imaginario urbano de los antiguos pobladores (Smith, 1996).

En cuanto al caso de estudio, el barrio Germania, presenta características especiales que lo perfilan como un espacio *gentrificable*, puesto que se encuentra ubicado en el área de influencia de la Universidad de Los Andes, la cual históricamente ha ido *gentrificando* la zona en su proceso de expansión física; comprando predios antiguos y adecuándolos para las nuevas necesidades de la universidad, y en otra etapa posterior demoliéndolos y construyendo edificios más modernos. La gentrificación del barrio Germania comenzó varias décadas atrás con la aparición de la universidad, con la construcción de las Torres de Fenicia y con la posterior ampliación de la planta física dentro del mismo barrio. La llegada de la universidad al sector significó la aparición de comercios relacionados a la actividad estudiantil, así como la adecuación de viviendas para residencias universitarias, uso de predios para estacionamientos de vehículos flotantes. Los resultados fueron la disminución de los espacios para la vivienda, la subdivisión de

los predios para el alquiler de uso residencial y comercial, la aparición de cadenas de comidas rápidas, restaurantes y el aumento de población flotante referente a la universidad.

5. Plan Parcial “Triángulo de Fenicia” para el barrio Germania

El proyecto Progresía Fenicia es una iniciativa privada promovida y desarrollada por la Universidad de Los Andes de Bogotá por un periodo de ejecución de ocho años (2014-2022), aprobada por el gobierno distrital a través de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), el proyecto hace parte del Plan Zonal para el Centro de Bogotá (PZCB 2007) y éste a su vez de la Operación Estratégica Centro del Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad (POT 2004).

El proyecto se desarrolla bajo la figura de fideicomiso a través de una empresa fiduciaria privada, con la participación de tres fiduciantes o fideicomitentes: La universidad de Los Andes, los propietarios de los predios -lotes- y los inversionistas privados. El instrumento de gestión del suelo por medio de la fiduciaria mercantil, es una transferencia de los derechos de propiedad por parte de los propietarios de los lotes para constituir un patrimonio autónomo. Este tipo de negocios -Patrimonio Autónomo Fiduciario- tienen exención tributaria del impuesto a la renta (a las ganancias) en un periodo de hasta diez años una vez iniciada la ejecución del proyecto, en la negociación de los terrenos y en venta de las unidades de vivienda que se construyan. Cabe anotar que el aporte al patrimonio por parte de la Universidad de Los Andes (promotor y desarrollador) es por medio de recursos humanos, investigaciones y estudios para la realización del proyecto.

El área de intervención del Plan de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia” está comprendida entre: al nororiente la Av. Circunvalar, al suroriente la Av. Jiménez (Eje ambiental) y la Calle 20, y al occidente Av. Carrera 3^a, según lo dispuesto por la SDP en el artículo 3^o de la resolución 1582 del 2011³. El área de los lotes para englobar es de 59.458 m² y el área bruta de intervención del proyecto es de 88.161 m². Esta zona está caracterizada por el uso de vivienda baja, comercio local, servicios de estacionamientos (para la universidad), el edificio Julio Mario Santo Domingo 2008 (sede de la facultad de administración de la Universidad de Los Andes) y dos edificios de vivienda en altura las Torres de Fenicia 1970, los tres últimos edificios están excluidos del proyecto del plan parcial.

³ Disponible en: <http://www.sdp.gov.co>. Consultado en abril del 2014.

El proyecto tiene como objetivo principal la renovación del "Triángulo de Fenicia" -llamado así debido a su forma física-, sin embargo, el nombre original del barrio corresponde a Germania y toda la zona hace parte del histórico sector de Las Aguas en el centro de la ciudad de Bogotá. Las principales obras del emprendimiento -con altura entre 15 y 30 niveles-, son el desarrollo de vivienda en altura, oficinas empresariales, comercio local-zonal-metropolitano (shopping center), hoteles y la ampliación de la Universidad de los Andes. El proyecto se desarrollará en cinco fases en un periodo de ocho años (2014-2022), dichas fases corresponden a las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-, en las cuales se agruparán los inmuebles para efectos de la gestión del proyecto. De esta forma, cada metro cuadrado aportado por los propietarios para la constitución del patrimonio autónomo, será remunerado dentro del nuevo proyecto de la misma manera y con la misma finalidad al cedido inicialmente (vivienda o comercio).

Referencias Bibliográficas

- Chalmers, A. *¿Qué es esa cosa llamada ciencia?*, Siglo XX, Madrid, 1988. Cap. VIII.
- Cuenya, B. *Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana*. En *Carajillo de la ciudad. Revista digital del Programa en Gestión de la Ciudad. UOC y Café de las Ciudades*. Año 3-Octubre 2011.
- De Urbina, A. *El Centro Histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?* En *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 5, n. 9, enero-junio 2012.
- Gaeta, R. *La metodología de Imre Lakatos*, en Scarano E. (Coordinador) *Metodología de las ciencias sociales*. Bs. As., Ediciones Macchi, 1999.
- García, L. *Elitización: propuesta en español para el término gentrificación*. En *Biblio 3W*. vol. VI n. 332, 5 de dic 2001. Universidad de Barcelona, España.
- Giddens, A. *Hermenéutica y teoría social*, en *Profiles and critics in Social Theory*, UPC, Los Angeles, 1982.
- Gonzalez, M. *Gentrification: Un tema de discusión necesario*, en *Revista La Tadeo*, n. 73, año 2008. p. 137-144
- Klimovsky, G. *Las desventuras del conocimiento científico*, A-X Editora, Bs. As., 1994. Cap. VII y VIII.
- Klimovsky, G. Hidalgo, C: *La inexplicable sociedad*, AZ Editora, Bs As., 1998. Cap. I y XII.
- Harvey, D. *A brief History of Neoliberalism*. Nueva York, USA. Oxford University Press 2005.
- Harvey, D. *The Right to the City*. En *New Left Review NLR 53*, sept-oct 2008. Londres, Inglaterra. p. 23-40.
- Harvey, D. *The Enigma of Capital and the Crisis of Capitalism*. Nueva York, USA. Oxford University Press 2010.
- Harvey, D. *A liberdade da cidade, Cidades Rebeldes*. São Paulo, Brasil. Boitempo-Carta Maior 2013. p. 27-34.
- Harvey, D. *Preoccupying*. En *The Occupied Times of London*, n. 23 agosto 2013b, pág. 14-15.
- Harvey, D. *The importance of postcapitalism imagination*. En *Irish Left Review Journal*, v. 1 n. 2 otoño 2013c.
- Harvey, D. *Os limites do Capital*. En *Poli*, ano VI – n. 32 - jan-fev 2014. p 11-13.
- Jaramillo, S. *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Lincoln Institute, 2003.
- Lefebvre, H. *La Revolución Urbana*. Madrid, España. Alianza Editorial, 1972.
- Lulle, T. *Prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del Centro de Bogotá*. En *Redalyc*, n. 1 08/2008.
- Topalov, C. *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México, Edicol 1979.
- Topalov, C. *Ganancias y rentas urbanas, Elementos teóricos*. Siglo XXI, Madrid 1984
- Universidad de Los Andes. *DTS Triángulo de fenicia*. Bogotá, Colombia. 20 de noviembre de 2012
- Vainer, C. *Quando a cidade vai as ruas, Cidades Rebeldes*. São Paulo, Brasil. Boitempo-Carta Maior 2013. p. 35-40.
- Vainer, C. *Rio promove limpeza urbana e será mais desigual em 2016*. En *Viomundo*, 13 de enero de 2014.
- Ziman, J. *El conocimiento público*, México, FCE, 1972. Cap. I.
- Zizek, S. *Problemas no Paraíso, Cidades Rebeldes*. São Paulo, Brasil. Boitempo-Carta Maior 2013. p. 101-108.