

Edificación de gran altura y paisaje metropolitano.

REEDIFICACIÓN VERSUS REURBANIZACIÓN EN BOGOTÁ¹

HIGH-RISE BUILDING AND METROPOLITAN LANDSCAPE.

Rebuilding against reurbanization in Bogotá

CONSTRUÇÃO DE GRANDE ALTURA E PAISAGEM METROPOLITANA.

Reconstrução versus urbanização em Bogotá

Germán Montenegro-Miranda

Candidato a Doctor en Geografía
 Pontificia Universidad Javeriana
 montenegrog@javeriana.edu.co

Recibido: 25 de octubre 2017

Aprobado: 11 de abril 2018

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.68505>

Resumen

El artículo analiza la configuración del paisaje metropolitano de Bogotá desde el incremento de altura en los procesos de reedificación y reurbanización. El primero, como desarrollo predio a predio que no actualiza la infraestructura y, el segundo, como el que debe hacerlo a partir de un proyecto urbano. Con base en la interpretación de cartografías, fotografías e información de archivo se identificó dónde y cuándo surgieron los edificios con más de 12 pisos que se correlacionaron con los cambios políticos, económicos, culturales, de las normas del ordenamiento territorial, y de las formas de ver y actuar de la arquitectura local y global. Este proceso muestra cómo el crecimiento vertical representó oportunidades para compactar la ciudad, pero también para concentrar el poder económico, la dinámica inmobiliaria, el incremento del valor del suelo, y las innovaciones tecnológicas y de diseño por parte de firmas prestigiosas de arquitectos. La mayor transformación paisajística se produjo por la reedificación, generando un desequilibrio frente al deterioro físico y social acumulado que requiere la reurbanización. La reedificación modificó barrios enteros, relativamente recientes y mejor cualificados urbanísticamente, mientras que los focos de indigencia y degradación física se acumularon, pidiendo con urgencia una reurbanización, al parecer, poco atractiva para inversionistas.

Palabras clave: paisaje edificado, crecimiento vertical, metrópoli, Bogotá.

Abstract

This article analyzes the Bogotá's metropolitan landscape configuration from the high-rise increase in the processes of rebuilding and reurbanization. The first, as a development lot by lot that never update the infrastructure and, the second, as the one that must do it from an urban project. Cartographies, photographs and archival information were used to identify the tallest buildings (more than twelve stories). They were correlated with political, economic, and cultural changes in the rules of land use, and in the ways of seeing and acting on local and global architecture. It was confirmed that vertical growth didn't represent opportunities to compact the city, but to concentrate economic power and the real estate dynamics. And so on, the concentration of most expensive land value, and the technological and design innovations of prestigious architects. While action of rebuilding modifies whole neighborhoods, relatively recent and better urbanistically qualified, pockets of indigence and physical degradation accumulate, urging a reurbanization, apparently unattractive for investors.

Keywords: built landscape, urban vertical growth, metropolis, Bogotá.

Resumo

Este artigo analisa a configuração da paisagem metropolitana de Bogotá a partir do aumento de altura nos processos de reconstrução e reurbanização. O primeiro, como o desenvolvimento de terra para terra que não atualiza a infra-estrutura, e o segundo, como o que deve fazê-lo a partir de um projeto urbano. Ao interpretar a cartografia, as fotografias e informação de arquivo foi identificado onde e quando surgiram edifícios com mais de doze pisos, e correlacionados com câmbios políticos, econômicos e culturais, as regras de uso do solo e as formas de veja e atue na arquitetura local e global. Este processo confirmou que o crescimento vertical representa oportunidades para compactação da cidade, mas também para concentrar o poder econômico, a dinâmica imobiliária, o aumento do valor da terra e as inovações tecnológicas e design de arquitetos de prestígio. A maior transformação da paisagem ocorreu pela reconstrução, em desequilíbrio em relação à deterioração física e social acumulada requerida pela reconstrução. Enquanto a reconstrução modifica todos os bairros, relativamente recente e melhor qualificada em termos urbanísticos, acumulam-se bolsas de indigência e degradação física, instando urgentemente a uma reurbanização, aparentemente sem atrativos para os investidores.

Palavras-chave: paisagem construída, crescimento vertical, metrópole, Bogotá.

¹ Resultados de la investigación *La edificación frente a la reurbanización en la construcción del Paisaje Urbano de Bogotá*, desarrollada entre 2013 y 2016, financiada por el Departamento de Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Diseño de la Pontificia Universidad Javeriana en Bogotá. Hace parte de la Tesis Doctoral en Geografía que el autor desarrolla en el Programa UPTC-IGAC de Bogotá.

Introducción

La gran altura de las edificaciones refiere a un gigantismo que representa el crecimiento vertical de la metrópoli, genera una pregnancia significativa en el mundo social y una fragmentación espacial que promueve el aislamiento con respecto a su entorno. En Bogotá, este crecimiento se ha producido fundamentalmente a partir de acciones de reedificación, por reemplazo de preexistencias predio a predio, o de reurbanización cuando se interviene para modificar la morfología y actualizar la infraestructura pública mediante un proyecto urbano. Los procesos de reedificación predio a predio han significado una densificación silenciosa (Salazar Ferro, 2008), que ha ocasionado una gran transformación paisajística, en contraste con una renovación urbana directa y efectiva para la actualización de infraestructura y revitalización de áreas degradadas.

La concentración de edificaciones altas obedece a los intereses privados, fundamentalmente por la rentabilidad de la actividad inmobiliaria. Como afirma Samuel Jaramillo “a los inversionistas privados les conviene desde el punto de vista de la rentabilidad de sus inversiones, utilizar distintas técnicas de construcción en altura y por tanto desarrollar sus terrenos con diversos grados de densidad” (Jaramillo, 2011: 1). Adicionalmente, se trata de actuaciones que siguen de manera obsesiva la moda de las formas arquitectónicas, los avances tecnológicos y los modelos de ordenamiento de las ciudades más desarrolladas. Así, el *skyline* de la metrópoli latinoamericana simboliza la fuerza del capital, las pretensiones de modernidad y las conexiones cosmopolitas, constituyendo un punto extremo de polarización socioespacial con relación a las periferias informales y a las viejas estructuras, expoliadas y exhaustas, que desembocaron en la obsolescencia y degradación social paulatina (De Mattos, 2010; Cicolella y Vecslir, 2012).

Este artículo puntualiza su interés en el crecimiento urbano vertical dado por reedificación o reurbanización, y sus respectivos efectos en la formación del *skyline* que caracteriza el paisaje de la metrópoli. Identifica la diferencia entre estas dos formas de producción espacial –reedificación frente a reurbanización– para explicar la incidencia del mercado inmobiliario en la configuración del paisaje vertical, el cual refleja los diferentes momentos de vigor económico (McNeil, 2006). Así mismo, descubre diferencias socioespaciales, a partir de interpretar el urbanismo y la arquitectura, como resultado de sucesivas innovaciones ideológicas y tecnológicas, del desarrollo económico puntualizado en el territorio, y en general, de los diferentes acontecimientos sociohistóricos que inciden desde la esfera global y local (Antrop, 2005).

En contraposición a las explicaciones horizontalitas del crecimiento metropolitano, –los de la bas-tedad y expansión sobre el entorno rural–, este artículo asume un enfoque verticalista (Graham y Hewwitt, 2012), para comprender la implosión y la compactación, desde el crecimiento en altura. Por lo tanto, señala cuándo y dónde surgieron los brotes de la masa edificada altamente visible, que además de aportar los significados e identidades a la metrópoli, representan el conjunto de

acciones dirimidas por agentes sociales y acontecimientos que redefinen cíclicamente el paisaje (Whitehand, 1992).

A partir de lo anterior, cabe preguntarse cómo se produjeron las políticas, ideas, normas y conocimientos del urbanismo y la arquitectura de Bogotá en función de la rentabilidad del suelo. Así como corroborar, en el caso particular de la actual obsesión por la ciudad compacta, que la altura edilicia no ha representado un factor efectivo de compactación del centro, si no, por el contrario, oportunidades de rentabilidad favorecidas cíclicamente por la norma, lo que ha descompuesto la morfología original de la ciudad, en una orgía interminable de reedificaciones que desencadenan, cada vez más, problemas nuevos de consolidación futura.

Premisas teóricas y apuesta metodológica

Los estudios sobre las edificaciones en altura proponen entenderlas como un sistema espacial, artefacto cultural, objeto de valor y signo (Goss, 1988). Como sistema espacial se refiere a formas de crecimiento vertical metropolitano producido por las dinámicas inmobiliarias de densificación y compactación de materia edificada que sobresale del resto y define el *skyline*, visualmente reconocible a largas distancias. Como artefacto cultural se relaciona con la arquitectura –forma, diseño y tecnología– que configura una fisonomía en innovaciones estilísticas sucesivas y de construcción. Como objeto de valor, patrimonial, de uso y de mercado construyen lugares de poder donde se concentran las dinámicas de rentabilidad y de privilegio social. En cuanto a signo, se refiere a la fuerza icónica con la que establece referencias visuales de localización e identidad. Adicionalmente, en el contexto latinoamericano, la altura edilicia representa un factor de conflicto social (Azuela y Cosacov, 2013) y un indicador de segregación y diferenciación socioespacial (O’Neill y Fogarty-Valenzuela, 2013).

El abordaje teórico desde el paisaje permite entenderlo como un fenómeno geográfico de acumulación de grandes edificaciones que tocan tanto la psique colectiva, como el cielo (Jacobs, 2006), alrededor del cual, se teje una lectura social material (McNeil, 2006). Por lo tanto, puede ser explicada a partir de relatos que relacionan la materialidad de los edificios con su fuerza icónica, su valor cultural –que reflejan las ideologías de la arquitectura y el urbanismo–, su valor de cambio –desde la lógica de rentabilidad– y con los hechos sociohistóricos que condujeron las realidades, mitos e identidades de la experiencia urbana. En síntesis, es la descripción de paisajes a partir de una morfología que explica objetivamente localización, distribución y densidad de las acciones de edificación, y subjetivamente, las ideas de la política, el ordenamiento urbano, la arquitectura y la vida social en general (Whitehand, 1992). Esta complementariedad objeto-sujeto pone acento en lo visual como vehículo esencial entre el observador y lo observado, y como hecho de conocimiento más allá de la percepción (Díaz y Mangieri, 2015).

Metodológicamente, el objeto de estudio lo constituyeron las edificaciones mayores a doce pisos identificadas en un SIG –Sistema de Información Geográfica– y analizados espacio temporalmente.

Así, en la superposición de cartografías,² y fotografías cenitales y oblicuas³ de diferentes momentos se identificaron los brotes que produjeron cambios notables de ocupación y edificabilidad. Los rasgos originales del trazado no modificados sino en ocupación y altura constituyen los casos de reedificación, mientras que la reurbanización se reconoció por las alteraciones drásticas, fundamentalmente ocasionadas por acciones de ampliación vial, implementación de otras infraestructuras o redesarrollos de predios obsoletos. A estos, se superpuso la información del crecimiento horizontal –las huellas edificadas en 1932, 1954, 1960, 1970, 1980, 1998, 2005 y 2015–, para resaltar la edad de los tejidos transformados. Adicionalmente, la muestra se completó con fuentes secundarias⁴ y con la información básica de los edificios: fecha de construcción, nombre del inmueble, del arquitecto o de la firma de arquitectos diseñadores o constructores, y los premios o reconocimientos otorgados.

El paisaje metropolitano de Bogotá formado por la edificación en altura

La Figura 1 resume la base de datos para explicar cómo fueron apareciendo las edificaciones más altas –en vertical– según los diferentes planos de zonificación –en horizontal–. Los puntos representan la producción por reedificación –en rojo– o por reurbanización –en azul–. El conjunto deja ver tres brotes del crecimiento vertical –línea punteada– que, a su vez, coinciden con tres quiebres que narran los acontecimientos económicos, sociohistóricos (Kalmanovitz, 1985; Borrero, 2002) y de la planeación urbana y evolución morfológica de Bogotá (Saldarriaga Roa, 2000; Cortés, 2007; Salazar Ferro, 2017; Motoya, 2012).

1. El Bogotazo (1948) marcó el inicio de la metrópolis con la crisis política de dictadura, la ola de migración rural a las ciudades, la violencia y la manifestación en pleno de una modernidad que produjo grandes transformaciones institucionales, tecnocráticas y profesionales. Desde las innovaciones que plantea la nueva planeación,⁵ se ejecutan grandes proyectos de renovación urbana para la ampliación vial y reglamentan nuevas tipologías edilicias que genera un cambio notable en la fisonomía urbana con edificios de mayor altura.
2. Con el decaimiento de la economía por la deuda externa y la desaceleración industrial, durante la década de 1970, empieza una planificación que considera el empleo, la productividad de los ingresos, como factores que inciden en la configuración territorial. Es cuando empiezan a notarse los barrios informales en la periferia, el deterioro social del centro y la expansión por reedificación vertical en prestigiosos barrios del norte de la ciu-

² Planimetrías IGAC con información predial y de ocupación edilicia de 1960, 1988 y 1990, y los recientes del plano digital de Catastro Distrital.

³ Fotomosaicos y fotografías oblicuas del IGAC.

⁴ De las revistas *Proa*, *Anales de Arquitectura en Colombia* y otras fuentes bibliográficas.

⁵ Plan Piloto de Le Corbusier (1950) y sucesivos planos de zonificación: Plan Piloto Distrital (1957-58) y Plan Distrital (1964).

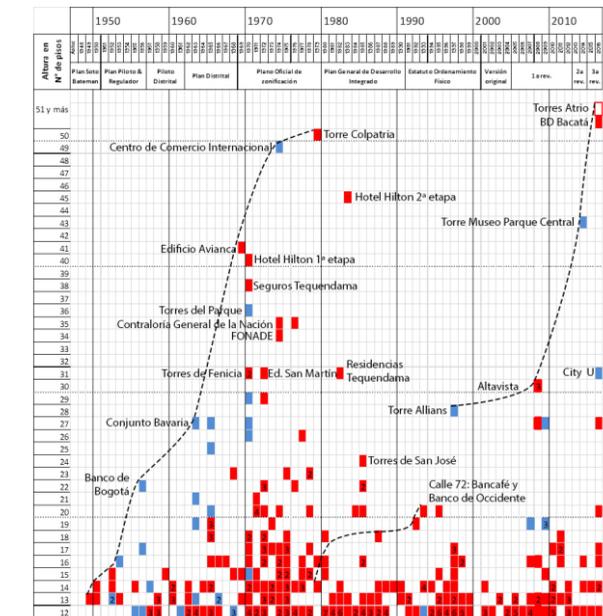
Germán Montenegro-Miranda

Arquitecto de la Universidad Nacional de Colombia (Bogotá, Colombia), Magister en Arquitectura del Paisaje Universidad Politécnica de Cataluña (Barcelona, España), y candidato a Doctor en Geografía, Programa UPTC-IGAC (Bogotá, Colombia). Profesor investigador en la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Pontificia Universidad Javeriana de Bogotá.

dad. En este contexto, el Plan General de Desarrollo Integrado, le apuesta al control de la expansión y a la redensificación, a través de una estructura tentacular de Actividad Múltiple que conectaba multímetros. Estos últimos, aglutinarían torres y equipamientos para las actividades residenciales y económicas generadoras de empleo (Davies Y Walker, 19739).

3. Comienza a notarse con los efectos de la apertura económica y las políticas de competitividad con el fin de captar inversiones externas, lo que incrementa el protagonismo del sector privado. Las estructuras económicas y políticas se ven impactadas por el incremento de los servicios y el marketing urbano (Kalmanovitz, 1985) lo que contrasta con el debilitamiento del Estado, quien deshace la institucionalidad que había construido en la década de 1950. Entre 2009 y 2013 hay una bonanza económica por el incremento del precio del petróleo que incidió positivamente en el mercado de la construcción, atrayendo agentes inmobiliarios internacionales que reviven la producción de rascacielos como forma de competitividad de las metrópolis. Como resultado de la nueva Ley de Ordenamiento Territorial (Congreso de Colombia, 1997), se plantea el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (DAPD, 2000). Bajo la influencia de la experiencia española (Motoya, 2012), se proponen instrumentos intermedios de planeación y se reitera la discusión sobre la idea de Ciudad Compacta frente al agotamiento del suelo de expansión.

Figura 1. Surgimiento de los edificios de gran altura según los diferentes planes de ordenación urbana (1948-2016)



Fuente: elaboración propia.

Primer ciclo de formación del paisaje vertical: reurbanización con reedificación incompleta

El Bogotazo representó una oportunidad de cambio conducido por las ideas modernas del Plan Piloto de Le Corbusier de 1950 que, posteriormente, desató la serie de planos de zonificación del Plan Piloto Distrital (1957-1958) y del Plan Distrital (1964). Entre estos

se produjo la ruptura de la morfología clásica de calle y manzana, a partir de desarrollar la tipología de torre aislada sobre plataforma y planta libre (SPD, 1963), lo que condujo a la demolición de la cuadrícula colonial para ampliar las calles que hoy conforman la malla vial principal que conecta el centro con el resto de la ciudad. Esto y el virus de la arquitectura moderna, significó el inicio de una transformación paisajística sin precedentes.

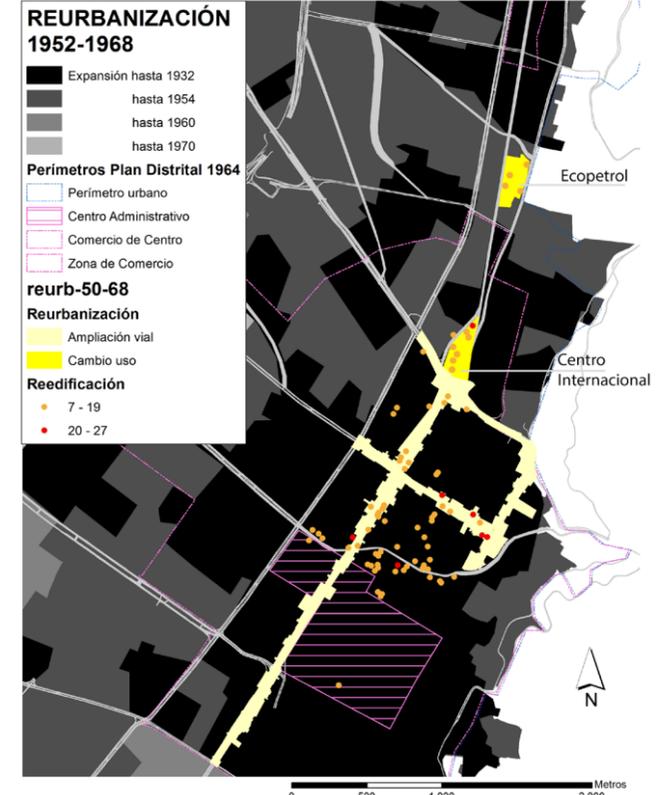
La ampliación vial ocasionó englobes prediales que quedaron vacantes o con usos obsoletos –como la vieja Escuela Militar–, que constituyeron una oportunidad de edificación en altura. Así, sobre la infraestructura moderna de los “puentes de la Veintiséis” surgieron edificios aislados entre doce y veintisiete pisos (Figura 2 y Figura 3). Allí se asentaron arquitecturas innovadoras como el Hotel Tequendama (1952) de las firmas Cuéllar Serrano Gómez y Holabird, Rood, Burgee; las Residencias Tequendama (1962) de Cuéllar Serrano Gómez; y el Conjunto Bavaria (1965) de Obregón Valenzuela, la torre más alta del momento, premio nacional de arquitectura en 1966. Edificios que se notan en el paisaje por sus grandes fachadas con geometrías reticulares fundidas en concreto.

Otro afloramiento notable surge por las empresas petroleras que se instalan en Bogotá, aprovechando el lote del colegio del Sagrado Corazón (Figura 2 y Figura 4). Allí se construyen alturas no mayores a trece pisos para los edificios de la ESSO (1957) de las firmas Lathrop Douglas, de Nueva York y Martínez Cárdenas & Cía. de Colombia; de ECOPETROL (1958), Premio Nacional de Arquitectura, diseñado por la firma Cuéllar Serrano Gómez; de COLGÁS (1963) de los arquitectos Llorente & Ponce de León Ltda; y el Pan American Life Insurance (1964) de la firma Esquerro, Sáenz, Urdaneta y Samper. Igualmente, los bordes de las nuevas avenidas, que habían quedado desbastados, comienzan a recomponerse con edificios como el Banco de Bogotá (1956) de las firmas Martínez Cárdenas y Cía Ltda. & Lanzetta y S.O.M. (Skidmore, Owings & Merrill). Esta trae la novedad de la caja rectangular forrada con paneles de ventanearía, al estilo de otros edificios que la firma norteamericana había construido en Nueva York. Mientras que edificios como Seguros Bolívar (1956) de Cuéllar Serrano Gómez; y las Residencias Sabana (1963) del arquitecto Roberto Martínez Silva (Figura 5), presentan la técnica del concreto y el ladrillo, más cercano a las expresiones locales.

El ícono urbano de los negocios y las conexiones internacionales siguió su configuración con los edificios más altos (hasta de 49 pisos) en los bordes de los puentes de la Avenida 26. En su mayoría, corporaciones bancarias y de seguros, cuyos diseños obedecieron al estilo de caja rectangular acristalada, empataada en los bajos con las construcciones vecinas a través de plataformas. La Torre Colpatria (1979) de la firma Obregón y Valenzuela ostentó la máxima altura hasta hace poco, junto con los del Centro de Comercio Internacional (1974) de Cuéllar Serrano Gómez; Seguros Tequendama (1970); y UGI (1973). De manera aislada, entre las viejas casas del centro, surgen las torres de Avianca (1969) de la firma Esquerro, Sáenz, Urdaneta y Samper; y del Banco Ganadero (1972) (hoy es la sede de la Procuraduría General de la Nación) del arquitecto Hernando Vargas Rubiano (Figura 7).

Así mismo, aparecen conjuntos torres residenciales hasta de 30 pisos en altura en la periferia del centro tradicional: las Torres Blancas

Figura 2. Edificaciones mayores a 12 pisos generadas por la reurbanización entre 1952-1968 y 1969-1979



Fuente: elaboración propia.

Figura 3. Centro Internacional Saúl Orduz, 1965, aproximadamente



Fuente: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, Colección Museo de Bogotá.

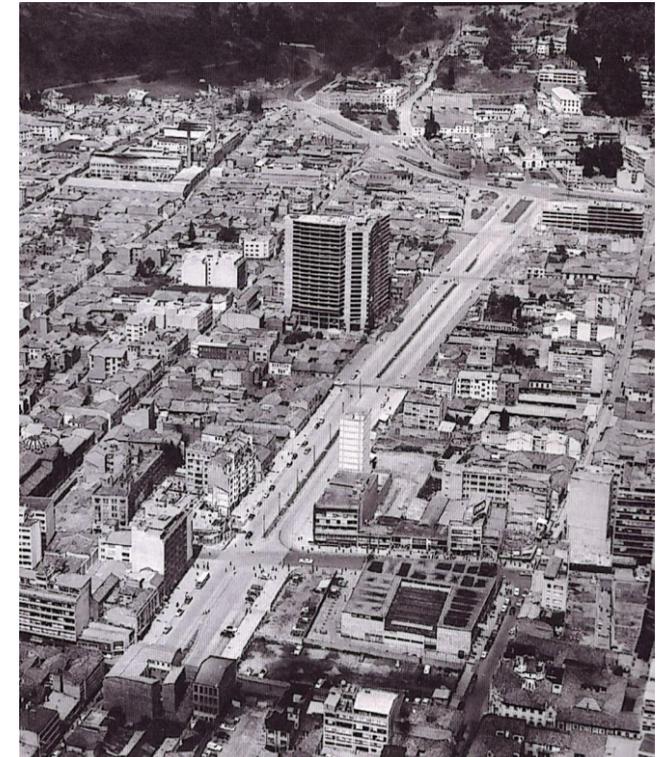
(1975) y Gonzalo Jiménez de Quesada (1969) del arquitecto Diego Llorente Martínez. Las Torres de Fenicia (1970) del arquitecto Juan José Vargas Ramírez que utilizó el viejo lote de la fábrica de cristales. Las Torres del Parque (1970), del arquitecto Rogelio Salmona, las cuales dan origen a la tendencia de los volúmenes fragmentados y a la construcción de ladrillo en altura, que aportan pinceladas terracotas y subvierten el estilo imperante de la caja rectangular modulada con la ventanearía.

Figura 4. Ecopetrol



Fuente: Fotografías oblicuas del IGAC, 1970.

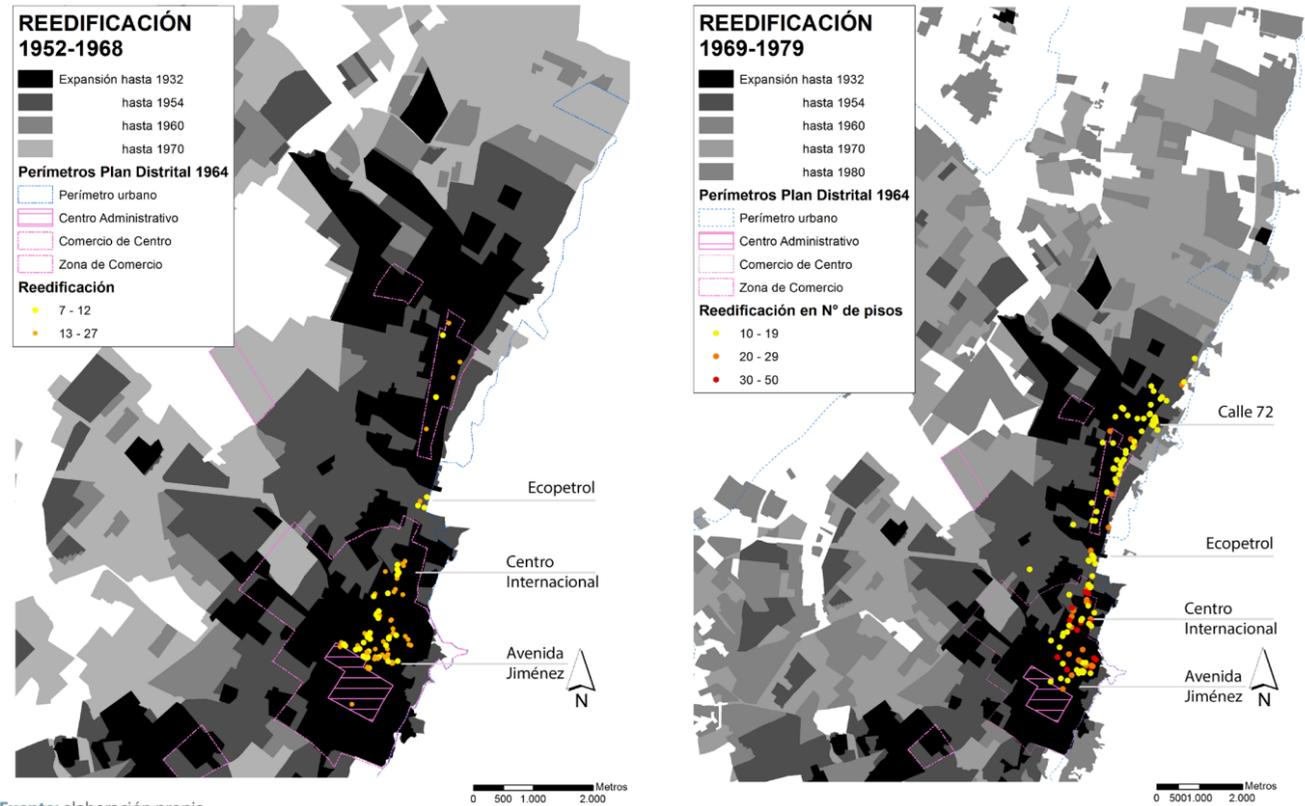
Figura 5. Apertura vial de la Avenida 19 con el edificio Residencias Sabana



Fuente: Saúl Orduz, 1963, Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, Colección Museo de Bogotá.

Hacia el norte, la verticalización corporativa coloniza la calle 72 con el edificio pionero Avenida Chile (1970) (Figura 8) de los arquitectos Jaime Camacho & Julián Guerrero, quienes siguen la tendencia de volumetrías fraccionadas, en una secuencia de edificaciones posteriores en la misma zona: edificios 70-31 (1977), Acciones y Valores (1982), y Mazuera (1984). También se hicieron evidentes las torres residenciales que reemplazaron suntuosas mansiones de uno y dos pisos, cuyos lotes amplios y costosos representaron una buena

Figura 6. Reedificación mayor a 12 pisos entre 1952-1968 y 1969-1979



Fuente: elaboración propia.

Figura 7. Entorno reedificado por la Torre del Banco Ganadero en el centro de la ciudad



Fuente: Revista Proa, 1973: 33.

oportunidad de densificación con alturas de entre 15 y 28 pisos: Torre Panorama (1970) de Delgado Luque y Cía.-Solano & L. Morales; la Unidad Residencial El Castillo (1972) de la firma Ospina y Cía.; el edificio Kalamari (1975) de Enrique Sudarsky & Jackes Aghion; y Las Torres San José (1978) de los arquitectos Dornbush & Corkidi.

En síntesis, el resultado paisajístico, que podría denominarse de “manzana mordida”, fue un producto combinado de acciones de reurbanización y reedificación. Ellas produjeron una heterogenización percibida por variaciones notables de ocupación, densidad y altura que reflejan momentos estilísticos y normativos que se acumularon en un el mismo lugar, como puede apreciarse en la Figura 7 en el centro tradicional y en la Figura 8 en los barrios prestigiosos del norte.

Figura 8. Bajos con caja de estacionamientos y entorno reedificado de la torre Avenida Chile, al norte de la ciudad.



Fuente: Anuario de la Arquitectura en Colombia, 1972-1973: 205.

Los decretos que reglamentaron los planes de 1950, 1957-58 y 1964 incentivaron las máximas alturas en áreas del centro, que lo distinguía como “área transformable”, bajo parámetros de edificación que debían responder matemáticamente a índices de ocupación y de construcción. Esto dio pie a la aplicación de índices predio a predio que determinaban una “altura resultante” y que poco consideró las condiciones preexistentes. Así las cosas, los ciclos económicos e inmobiliarios se detenían antes de terminar la consolidación de la reedificación, lo que produjo paisajes incompletos abocados a la saturación de las infraestructuras preexistentes y, en otros casos, al deterioro.

Segundo ciclo: reedificación sin reurbanización

A finales de la década de 1970 la metrópoli vertical se visualiza en el horizonte por los edificios más altos que formaron el skyline del centro. El brote, principalmente surgido por reedificación y reurbanización, se distingue de las formas de edificación de la expansión horizontal de la metrópoli: la suburbanización y la urbanización formal periférica, hacia el norte, para las clases más favorecidas. Esta expansión se hace coherente con el mercado inmobiliario que también genera un eje de verticalización interior hacia el norte, en franca oposición a la ciudad informal autoconstruida que se concentraba en el sur-occidente de la ciudad (Figura 9).

Las tendencias de verticalización en este periodo estuvieron guiadas por las ideas de “Multicentros” y “Actividad Múltiple”, del Plan General de Desarrollo Integrado (DAPD, 1979) y del Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá (DAPD, 1990). Los multicentros debían conformar “áreas paisajísticas con variedad de usos que generarían empleo, entre edificios públicos y torres residenciales, libres del tráfico vehicular dándole prioridad al peatón” (Davies y Walker, 1973: 8). Las áreas de actividad múltiple definían una centralidad tentacular sobre los ejes viales principales, las cuales ostentan las mayores densidades y alturas.

Adicionalmente, el plano de zonificación del Plan General de Desarrollo Integrado –más conocido como Acuerdo 7–, definía los tratamientos urbanísticos de rehabilitación y redesarrollo que regularían las intenciones de reedificación y reurbanización. Esta última se llevó a cabo sin instrumentos efectivos a parte de una modalidad de concertación que surgía de la iniciativa de los propietarios para conseguir centros de manzana en áreas comerciales. Por su parte, la rehabilitación continuó la redensificación que transformó funcional y ambientalmente barrios con buenas dotaciones y espacios libres que, en las décadas de 1930 y 1940, habían sido planificados en baja densidad, definidos de “conservación ambiental” (DAPD, 1988). Previamente, el Decreto 1025 (DAPD, 1987) había facilitado la redensificación predio a predio sobre medidas volumétricas que incentivaban compensaciones de estacionamientos y espacio público por el incremento de altura. Adicionalmente, ratificaba la práctica de planes anteriores sobre “proyectos especiales” que exigían normas específicas que podían ser aprobadas por un Comité Técnico Asesor de Desarrollo Urbano.

El Acuerdo 6 precisa los tratamientos de renovación urbana y actualización, este último como evolución de la rehabilitación

del Plan anterior, la cual regula la reedificación predio a predio. La renovación urbana

está dirigida a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones para detener procesos de deterioro físico y ambiental... el mejoramiento del nivel de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura, la habilitación de bienes históricos y culturales [...] la descongestión del tráfico urbano y la reutilización más eficiente de los inmuebles urbanos con mayor beneficio para la comunidad (DAPD, 1990).

Sin embargo, la renovación urbana carecía de los instrumentos necesarios para responder a la complejidad del deterioro promovidos por los cambios sociales y físicos que presentaba la metrópoli.

Mientras tanto, el tratamiento de conservación, que fue activado y desactivado según impulsos cambiantes de la norma, produjo paisajes fusionados entre arquitecturas del presente y del pasado. La conservación urbanística⁶ admitió la reedificación en altura, ocasionando que barrios residenciales bien cualificados fueran paulatinamente absorbidos por la mancha de tercerización que se expandía linealmente hacia el norte, junto con la congestión vehicular y la demanda de estacionamientos. Estos últimos representaron una exigencia normativa importante, la cual incentivaba su área a partir de compensaciones en altura, lo que produjo tipologías edilicias con la caja cerrada para estacionamientos en sótanos, semisótanos y primeros pisos. A diferencia de las máximas alturas erigidas en las décadas de 1960 y 1970, esta vez no superaron los 30 pisos.

Así, continua la consolidación la Avenida Chile como otro centro financiero con construcciones corporativas alrededor de 20 pisos (Figura 9). Las torres Suramericana (1979) de Ospinas y Cía.; Profinanzas (1980), Liberty Seguros (1989), Banco de Occidente (1993), Bancafé (1995) y QBE Seguros (1998), todos de la firma Cuéllar Serrano Gómez. También, los edificios del Grupo Central (1981) de los arquitectos Angulo y Benincore; el Centro Granahorrar (1982) de Luis Raúl Rodríguez Arquitectos Asociados; y Davivienda (1985) de los arquitectos Jaime Camacho y Julián Guerrero. Esto produjo el reemplazo paulatino de casas de valor patrimonial de los prestigiosos barrios de El Nogal y La Cabrera, aledaños a la calle 72. Particularmente en los bordes del espacio libre y arborizado del prestigioso Gimnasio Moderno, donde la firma Cuellar Serrano Gómez proyecta el edificio en ladrillo Profinanzas (1980). La reedificación se hace más notoria en los bordes de riqueza paisajística, donde se concentran las torres residenciales que aprovecharon el valor adicional de la calidad visual. Los brotes edilicios, con tintes corporativos, seguirán reproduciéndose más hacia el norte, como en la calle 100 con el edificio del Word Trade Center (1986) de Hernando Vargas Rubiano.

⁶ Hay que aclarar aquí que la conservación urbanística no se refería a la conservación de edificaciones, sino de las condiciones ambientales y aquellas propias de la urbanización que, fundamentalmente, respetaba usos, antejardines y aislamientos contra edificios.

Figura 9. La reedificación mayor a doce pisos comparada entre 1980-1990 y 1990-2004



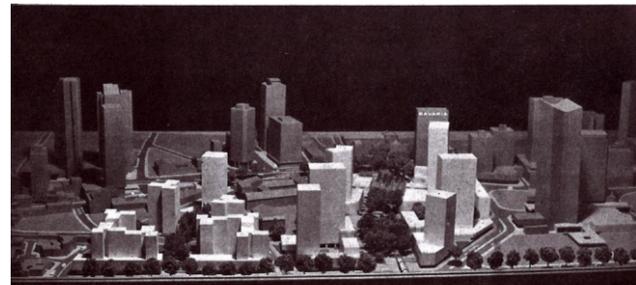
Fuente: elaboración propia.

Aunque la renovación urbana pretendía enfocarse en las áreas deterioradas, el proyecto emblemático de esta índole surgió de la reurbanización de una vieja fábrica al costado del Centro Internacional: el Parque Central Bavaria. Concebido entre 1988 y 1990 por la firma Ospinas y Cía., según la maqueta del proyecto (figura 10), el grupo de edificios altos organizaban un eje de espacio público, con una importante dosis de paisajismo que enfocaba los cerros. Esto constata que el Plan de Desarrollo Integrado fue sensible con el tratamiento de paisaje, pues su decreto disponía que las alturas máximas no pudieran entorpecer la perspectiva visual de valor paisajístico (DAPD, 1979).

Desde la década de 1970 se percibe un deterioro paulatino de partes del centro, que entraron en parálisis inmobiliaria por el desprestigio de un paisaje feo e incompleto, donde los niveles de inseguridad e indigencia marcaron un giro hacia el deterioro físico y social. La conexión rural-urbana que se establecería a través la plaza de mercado y las terminales intermunicipales de transporte –tren y bus–, por donde entró la migración del campo, dejaron de funcionar (SDIS, 2010). Esto propició áreas funcionalmente muertas que fueron ocupadas por actividades informales e ilegales, y aceleraron la expulsión de los moradores tradicionales. Desde entonces, estas áreas se distinguieron en los planos de zonificación con necesidades de renovación urbana.

⁷ Oscar Borrero (2002) define como deterioro la desvalorización continua de las construcciones y del suelo que ocupan, hasta tal punto que su precio no compensa, es menor al crecimiento de la inflación durante un período de tiempo relativamente prolongado.

Figura 10. Imágenes de la maqueta del proyecto Parque Central Bavaria



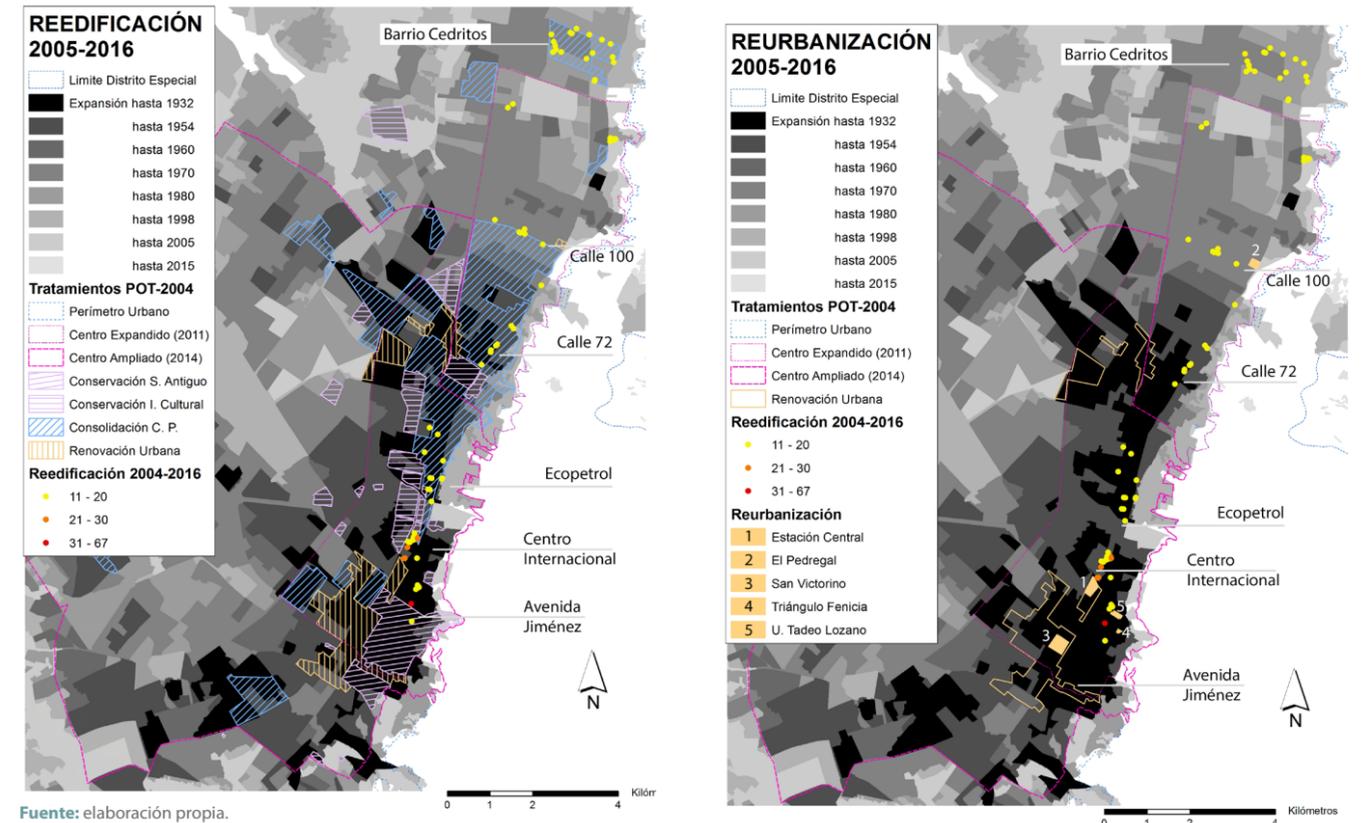
Fuente: Revista Escala: 23.

Tercer ciclo: reconquista del cielo

La Ley de Reforma Urbana (Congreso de Colombia, 1997) imprime una nueva visión en la planeación, resaltando los derechos ecológicos y sociales de la propiedad como primacía del bien general sobre el particular. Surge el interés por regular una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano e inmobiliario, y establece nuevos instrumentos como el Plan Parcial, importado de la legislación española.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá de 2000 acentuó la necesidad de controlar la expansión de la ciudad promoviendo un orden regional. Este define un Centro Metropolitano que concentrarían la mayor densidad, las actividades terciarias y los equipamientos de cobertura regional (SDP, 2000). En revisiones posteriores, se concreta la discusión sobre la compactación de la ciudad, frente al agotamiento inminente de suelo de expansión. Así, se proponen un

Figura 11. Edificaciones de mayores de 12 pisos generadas por reedificación y reurbanización entre 2004 y 2016



Fuente: elaboración propia.

Centro Expandido para consolidar y concentrar la mayor cantidad de unidades económicas y empleo en la ciudad (SDP, 2011), y un Centro Ampliado como estrategia de localización cercana al empleo, los servicios sociales, culturales y financieros en un perímetro amplio definido sobre la capacidad infraestructural que permite soportar mayores densidades (SDP, 2013). Estas inquietudes, que ya se habían formulado en la década de 1970 se repiten en el polémico Decreto 562 de 2014 (SDP, 2014), que generó controversias enormes porque desató el rango de alturas, promoviendo la verticalización por reedificación en barrios residenciales bien cualificados.

La bonanza petrolera y la injerencia del capital global se manifiestan en una reconquista del cielo en el centro tradicional e internacional. Aparecen nuevas torres entre los 30 y 66 pisos, superando las alturas máximas conseguidas en la década de 1970 (Figura 11): el DB-Bacatá (2106) del grupo Alfonso Balaguer –una alianza entre arquitectos, ingenieros y empresas inmobiliarias de Nueva York, Barcelona y Bogotá–, reemplazó un edificio de 16 pisos. Las Torres Atrio (en construcción), donde participa el reconocido arquitecto británico Richard Rogers. También se han erigido el Museo Parque Central (2009) y la Torre Altavista (2008) de la firma Cusezar que, a diferencia de los anteriores, mantienen la expresión local del ladrillo, lo que insinúa que la injerencia externa de la globalización trae consigo nuevos estilos, recursos constructivos y tecnológicos.

La renovación urbana, que debería ir atada al Plan Parcial, se plantea como un proceso de redensificación y reconversión de usos, que debe garantizar la debida estructura de soporte, mediante la inversión pública que se orienta a captar la inversión privada para

consolidar el centro de la ciudad (SDP, 2004). Reafirma el esquema en el cual el Estado gestiona y ejecuta la infraestructura pública, reacondicionando los predios donde se produce el desarrollo inmobiliario guiado por la empresa privada. Esto explica por qué en las áreas de deterioro los proyectos de renovación urbana sólo han funcionado para la generación de infraestructura (vías o parques), sin que converja el interés del sector inmobiliario que se siente más cómodo en las actuaciones de reedificación.

Los proyectos de reurbanización requeridos para revertir el deterioro físico y social del centro no logran concretarse, a diferencia de áreas seleccionadas por intereses inmobiliarios particulares: el Plan Parcial de El Pedregal –en construcción– sobresale en la calle 100 con 37 pisos para usos empresariales y los Planes Parciales de las Universidades en el centro tradicional, con alturas de 20 y 30 pisos para vivienda estudiantil: CityU de la firma QBO; la Torre Barcelona (en construcción) (Figura 12), un negocio estructurado por el BCN Group, y varias empresas de ingeniería, arquitectura e interiorismo.

Barrios periféricos del norte de la ciudad siguen la escalada de reedificación en altura, es el caso particular de Cedritos (Figura 13), donde los vecinos se quejan por el desbordamiento nauseabundo de las alcantarillas y la congestión del tráfico.⁸

⁸ Para mayor información ver: “Redes no dan abasto en Cedritos. El Acueducto no tiene capacidad para atender nuevas aguas residuales” (El Tiempo, 4 de septiembre de 2012). “Construcciones en Cedritos se limitarían a seis pisos, ante el futuro colapso de servicios sanitarios y de movilidad” (El Tiempo, 20 de abril de 2015).

Figura 12. Torre Barcelona, Proyecto en el centro tradicional de Bogotá



Fuente: fotografías del autor, 2017.

Figura 13. Proyecto de torres residenciales en la reedificación del barrio Cedritos



Fuente: fotografías del autor, 2017.

Adicionalmente se han formulado varios proyectos ambiciosos de reedificación pendientes de ejecución, entre otros, el Proyecto B de 60 pisos de la firma Murphy/Jahn, una asociación de arquitectos alemanes y norteamericanos, que propuso reemplazar el Conjunto de Bavaria (1965), Premio Nacional de Arquitectura; la Torre Entrecalles con 80 pisos en una manzana del centro tradicional. Mientras tanto, las áreas del deterioro físico y social avanzan en la concentración de la población indigente, que, según la Secretaría de Integración Social, sobrepasa las 9.000 personas (DANE-SDIS, 2011).⁹ El paisaje visible de los edificios altos rehace lo que ya está hecho, entre tanto, la renovación que debe transformar lo que se ha estropeado por la carga social que ha soportado requiere una atención que no es atractiva para los inversionistas.

A manera de conclusión y discusión final

La diferencia efectiva entre reedificación y reurbanización representa un factor de diferenciación social frente a las oportunidades del desarrollo urbano e inmobiliario: primero, porque las normas han favorecido la dinámica inmobiliaria desde una lógica de rentabilidad que no ha considerado –aunque si se hayan promulgado en los diferentes planes– los equilibrios con relación a la infraestructura, los ciclos de vida de las edificaciones y las cargas de la actividad que soportaron. Esto establece diferencias sociales notables entre una ciudad que se rehace permanentemente sobre sí misma y otra que se paraliza, se degrada y genera un desinterés por la complejidad de su descomposición. Lo anterior hace pensar en la coherencia que debería existir entre las ideas de los planes que encaminan las acciones públicas para estructurar la ciudad con el dinero de todos los ciudadanos y la norma edilicia que regula el desarrollo inmobiliario en función de la rentabilidad del sector privado.

En segunda medida, cabe notar que este esquema de acciones diferenciadas por las conveniencias de edificación ha producido una verticalización del paisaje, con una tendencia de extensión territorial sobre la mejor y más reciente urbanización planificada. Si se considerara esta urbanización como un recurso de la ciudad, cabría preguntarse si vale la pena seguir desbaratando lo que está hecho en lugar de completar lo que falta o lo que requiere verdaderamente una renovación, para reducir los niveles de estrés que registran estructuras expoliadas y exhaustas por su explotación excesiva. Esta pregunta llevaría a pensar el crecimiento vertical dentro de una visión más inteligente, que no comprometiera las infraestructuras con un peso superior a su capacidad sólo por satisfacer el apetito de la rentabilidad privada. Este desequilibrio estaría en contradicción con el principio fundamental de la Ley de Ordenamiento Territorial colombiana, que prioriza el derecho general de las personas por encima de los particulares, derechos que empiezan a generar una geografía del conflicto ligada a la pérdida de la calidad de vida relacionada directamente con la saturación de la edificación. 

⁹ El 47% dedicada al reciclaje, el 18% a la mendicidad, el 14% prestan servicios no cualificados, un 5% a la delincuencia, y el resto al tráfico de estupefacientes y prostitución entre otros (DANE-SDIS, 2011).

Bibliografía

- ANTROP, M. (2005). "Why landscapes of the past are important for the future". *Landscape and Urban Planning*, 70 (1-2): 21-34.
- Anuario de la Arquitectura en Colombia. (1972-1973).
- AZUELA, A. y COSACOV, N. (2013). "Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires". *Eure*, 39 (118). Consultado en: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=So250-71612013000300007&lng=es&nrm=iso
- BORRERO, O. (2002). "Formación de los precios del suelo urbano". Panamá, Lincoln Institute of Land Policy, material del curso Profundización en Políticas de Suelo Urbano en América Latina.
- CICOLELLA, P. y VECSLIR, L. (2012). "Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8: 23-41.
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1997). *Ley 388 de 1997*. Consultado en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>
- CORTÉS, R. (2007). "Del urbanismo a la planeación en Bogotá (1900-1990)". *Bitácora Urbano Territorial*, 11 (1): 160-2017.
- CURRIE, L. (1969). *Alternativas para el desarrollo urbano de Bogotá*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- DANE-SDIS. (2011). *VI Censo de habitantes de calle en la ciudad de Bogotá*. Bogotá: DANE.
- DAPD. (1979). *Plan General de Desarrollo Integrado*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- DAPD. (1987). *Decreto 1025 de 1897*. Consultado en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1985>
- DAPD. (1988). *Decreto 067 de 1988*. Consultado en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3006>
- DAVIES, L. y WALKER, F. (1973). *Estudio de desarrollo urbano para Bogotá, Fase II. Informe técnico*. Bogotá: DAPD.
- DE MATTOS, C. (2010). "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado". *Revista de Geografía Norte Grande*, 47: 81-104.
- DÍAZ, A. y MANGIERI, R. (2015). "Para una semiótica-cinematográfica del paisaje". *Tonos Digital*, 28. Consultado en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4952473>
- GOSS, J. (1988). "The built environment and social theory". *The professional Geographer*, 40: 392-403.
- GRAHAM, S. y HEWITT, L. (2012). "Getting off the ground: on the politics of urban verticality". *Progress in Human Geography*, 37 (1): 72-92.
- JACOBS, J. (2006). "A geography of big things". *Cultural Geographies*, 13: 1-27A.
- JARAMILLO, S. (2011). *Construcción en altura: mecanicismo económico y acciones de política. La "participación en plusvalías" y el "suelo creado"*. Bogotá: Universidad de Los Andes.
- KALMANOVITZ, S. (1985). *Economía y nación. Una breve historia de Colombia*. Bogotá: Siglo XXI.
- MCNEIL, D. (2006). "Skyscraper geography". *Progress in Human Geography*, 29 (1): 41-55.
- MOTOYA, J. (2012). *Bogotá: crecimiento urbano y cambio morfológico*. Québec: Université de Laval, tesis para optar al título de Doctorado.
- O'NEILL, K. y FOGARTY-VALENZUELA, B. (2013). "Verticality". *Journal of the Royal Anthropological Institute*, 19: 378-389.
- Revista Escala. 155.
- Revista Proa. (1973).
- SALAZAR FERRO, J. (2008). *Ciudad densa y compacta. Documentos sectoriales para la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá*. Bogotá: Cámara de Comercio de Bogotá.
- SALAZAR FERRO, J. (2017). *Construir la ciudad moderna: superar el subdesarrollo. Enfoques de la planeación urbana en Bogotá (1950-2010)*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- SALDARRIAGA ROA, A. (2000). *Bogotá Siglo XX. Urbanismo, arquitectura y vida urbana*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SDIS, S. D. (2010). *El Cartucho. Del Barrio Santa Inés al Callejón de la Muerte*. Bogotá: Alcaldía Mayor.
- SDP. (2004). *Decreto 190 de 2004*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SDP. (2011). *Modificación al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Equidad, productividad y sostenibilidad*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SDP. (2013). *Modificación excepcional de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SDP. (2014). *Decreto 562 de 2014*. Consultado en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=60137>
- WHITEHAND, J. (1992). *The making of the urban landscape*. Oxford: Institute of British Geographers. Chicago: Wiley.