

**Cambios físico-espaciales, sociales y económicos del Centro de la ciudad de Montería (2007  
– 2020), causados por la implementación del Plan Centro**

**Estudiante:**

**Samuel David Miranda Romero**

**Directora:**

**Rosana Garnica Berrocal**

**Universidad de Córdoba.**

**Facultad de Ciencias Básicas**

**Pregrado de Geografía**

**Montería – Córdoba**

**2021**

**Agradecimientos:**

Inicialmente, le quiero agradecer a Dios por siempre acompañarme en mi vida y en cada una de las cosas que he emprendido a lo largo de este camino universitario, por siempre brindarme sabiduría y entendimiento para cada obstáculo sobrellevado. De igual forma, darle gracias por poderme brindar la oportunidad de culminar este proyecto y todo el proceso que he vivido con él, sólo él y yo sabemos lo que luchamos para lograrlo. Agradezco inmensamente a mi padre: Huber Miranda y a mi madre: Maribel Romero, por ser esos pilares en mi vida, por siempre estar dispuestos a ayudarme, apoyarme y a verme crecer, por brindarme su amor incondicional y por nunca dejar que me haga falta algo.

Quiero agradecer también a mi tutora, Rossana Garnica Berrocal, por todas sus asesorías y conocimientos en mi trabajo, como también a mis jurados, José Luis Torres y Rubén Godoy, por ser piezas importantes en este proyecto y por cada uno de sus comentarios que fueron de gran aporte. Aprovecho el espacio para agradecer a la Universidad de Córdoba y al programa de Geografía y Medio Ambiente, por todos los aportes brindados a mis conocimientos personales y profesionales.

Por último, pero no menos importante, quiero agradecer a la vida y a todos mis amigos y compañeros que estuvieron presentes en mi vida y en todo mi proceso, sirviendo de apoyo en cada obstáculo que se me presentaba, a Zuleimy Urrea y Dina Pérez, por ser esas amigas incondicionales, a Jonathan Escobar, Kathy Rodiño, Francisco Arroyo, María Lucía Mestra, Luis Espitia y Nelver Santos, ¡GRACIAS POR TODO SU APOYO!

*Con cariño y siempre agradecido, Samuel Miranda*

**Contenido**

<b>Introducción .....</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo 1: Propuesta de Investigación .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1 Descripción del Problema.....</b>	<b>10</b>
<b>1.2 Justificación.....</b>	<b>13</b>
<b>1.3 Objetivos .....</b>	<b>15</b>
1.3.1 Objetivo general .....	15
1.3.2 Objetivos específicos.....	15
<b>1.4 Antecedentes y Fundamentación Teórica .....</b>	<b>16</b>
1.4.1 Antecedentes .....	16
1.4.2 Marco teórico conceptual .....	34
<b>1.5. Marco Metodológico .....</b>	<b>41</b>
1.5.1 Tipo de investigación .....	41
1.5.2 Medición de variables .....	41
1.5.3 Etapas de la investigación .....	43
<b>Capítulo 2: LA Nueva Cara del Centro de Montería y sus Cambios Físico-Espaciales 2007 – 2020.....</b>	<b>49</b>
<b>2.1 Descripción del Plan Centro de Montería.....</b>	<b>49</b>
2.1.1 Definición del Plan.....	51
2.1.2 Visiones del Plan.....	51
2.1.3 Políticas del Plan Centro 2007-2020 .....	52
2.1.4 Estrategias del Plan Centro 2007-2020 .....	54
2.1.5 Normas del Plan Centro 2007-2020 .....	56
2.1.6 Programas del Plan Centro 2007-2020.....	60
2.1.7 Proyectos planteados por el Plan Centro 2007-2020.....	68
<b>2.2 Ejecución de Proyectos Propuestos por el Plan Centro de Montería 2007-2020 .....</b>	<b>72</b>
2.2.1 Espacio público generado a través del Plan Centro de Montería 2007-2020 .....	76
2.2.2 Cambios en el uso del suelo generados por el Plan Centro de Montería 2007-2020.....	85
2.2.3 Intervenciones en el Patrimonio de la ciudad a partir del Plan Centro de Montería 2007-2020.....	92
2.2.4 Mejoramiento de vías, accesibilidad y movilidad del Centro de Montería por medio de su Plan Centro 2007-2020.....	102

<b>Capítulo 3: Cambios Sociales en el Centro de Montería a Través de la Implementación del Plan Centro 2007-2020. ....</b>	<b>108</b>
<b>3.1 Relación del Plan Centro 2007-2022 con los Cambios Sociales en el Centro de Montería. ....</b>	<b>108</b>
3.1.1 Proyectos estratégicos del Plan Centro elaborados en Montería con relación a los cambios sociales .....	109
<b>3.2 Cambios Sociales Originados por el Plan Centro 2007-2020 en la Ciudad de Montería .....</b>	<b>110</b>
<b>Capítulo 4: Los Cambios Económicos Generados por la Implementación del Plan Centro de la Ciudad de Montería 2007-2020 .....</b>	<b>131</b>
<b>4.1 Relación del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020 con los Cambios Económicos en la Zona .....</b>	<b>131</b>
4.1.1 Proyectos estratégicos del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020 relacionados con los cambios económicos .....	132
<b>4.2 Cambios Económicos Generados por la Implementación del Plan Centro de la Ciudad de Montería 2007-2020 en Relación con los Cambios Económicos.....</b>	<b>133</b>
<b>Conclusión .....</b>	<b>146</b>
<b>Referencias bibliográficas .....</b>	<b>149</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>153</b>

**Tabla de figuras.**

Figura 1: Problemas en el Centro de las ciudades. ....	36
Figura 2: Características importantes del Centro. ....	38
Figura 3: Estrategia de Ciudades Amables. ....	40
Figura 4: Medición de Variables. ....	41
Figura 5: Cronograma de Actividades. ....	48
Figura 6: Localización del Área de Estudio Establecida por el Plan Centro, en la Comuna 5 de la Ciudad de Montería, Córdoba, Colombia. ....	50
Figura 7: Visiones del Plan Centro de Montería. ....	51
Figura 8: Políticas del Plan Centro de Montería. ....	52
Figura 9: Funciones de la “Empresa Centro”. ....	54
Figura 10: Estrategias Encaminadas a los Proyectos Estratégicos del Plan Centro de Montería. ....	56
Figura 11: Normas de uso del Plan Centro de Montería. ....	57
Figura 12: Normas de tratamientos del Plan Centro de Montería. ....	58
Figura 13: Programa para la tutela del ambiente físico biótico del Plan Centro de Montería. ....	61
Figura 14: Programa para consolidar la integración del Centro con el río Sinú del Plan Centro de Montería. ....	62
Figura 15: Programa de arborización urbana y reforestación ambiental del Plan Centro de Montería. ....	63
Figura 16: Programa para la consolidación del Centro como primer espacio económico, administrativo y de servicios de la ciudad del Plan Centro de Montería. ....	64
Figura 17: Programa para ordenar y cualificar la actividad económica informal del Plan Centro de Montería. ....	65
Figura 18: Programa para consolidar el nodo de equipamientos integrados al patrimonio inmueble del Plan Centro de Montería. ....	66
Figura 19: Programa para activar la inversión en vivienda y repoblar el Centro del Plan Centro de Montería. ....	67
Figura 20: Programa para mejorar el acceso y la movilidad en el Centro. ....	68
Figura 21: Proyectos estratégicos planteados por el Plan Centro de Montería. ....	68
Figura 22: Proyectos estratégicos establecidos por el Plan Centro en el área de estudio. ....	71
Figura 23: Como va el Plan Centro de Montería en la actualidad. ....	72
Figura 24: Obras ejecutadas en el Centro de Montería contempladas en el Plan Centro. ....	75
Figura 25: Personas descansando bajo los árboles de la carrera 2 del Centro de Montería. ....	78
Figura 26: Caseta de venta de productos alimenticios bajo árboles en el Centro. ....	78
Figura 27: Contraste entre zona sin árboles y zona con árboles en el Centro de Montería. ....	78
Figura 28: Vendedores ambulantes bajo árboles en el Centro de Montería. ....	78
Figura 29: Mapa de espacio público de Montería 2010. ....	79
Figura 30: Proyectos estratégicos planteados por el Plan Centro de Montería con relación al espacio público. ....	80
Figura 31: Andén, ciclorruta y espacio para ejercitarse de la Ronda Occidental de la ciudad de Montería. ....	81

Figura 32: Mapa de espacio público de Montería 2021.....	82
Figura 33: Andén y ciclorruta en la Calle 29 entre carreras 1 y 2. ....	83
Figura 34: Andén en la Carrera 3 entre calles 28 y 29.....	83
Figura 35: Andén amplio en la Carrera 1 entre calles 25 y 26. ....	83
Figura 36: Andén y ciclorruta en la Carrera 2 entre calles 28 y 27. ....	83
Figura 37: Parte final de la avenida primera hasta la calle 41. ....	84
Figura 38: Espacio para ejercitarse dentro de la avenida primera. ....	84
Figura 39: Parte final de la avenida primera hasta la calle 41. ....	84
Figura 40: Ciclorruta en la avenida primera. ....	84
Figura 41: Teatrino dentro de la avenida primera.....	84
Figura 42: Zona de recreación para niños dentro de la avenida primera. ....	84
Figura 43: Museo Zenú de Arte Contemporáneo – MUZAC en la avenida primera. ....	85
Figura 44: Áreas de actividad planteadas por el Plan Centro de Montería 2007.....	86
Figura 45: Mapa de las áreas de actividad de Montería 2010.....	88
Figura 46: Mapa de usos del suelo urbano de Montería 2021. ....	90
Figura 47: Mapa de usos del suelo urbano específicos de Montería 2021. ....	92
Figura 48: Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área del Plan Centro 2002-2007. ....	93
Figura 49: Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área del Plan Centro 2021.....	96
Figura 50: Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área del Plan Centro 2021.....	99
Figura 51: Piezas patrimoniales preservadas y vigentes en la actualidad en el área delimitada por el Plan Centro 2007-2020. ....	100
Figura 52: Centro Cultural Guillermo Valencia. ....	102
Figura 53: Proyectos relacionados con la accesibilidad y movilidad del Centro de Montería. ....	103
Figura 54: Rutas de transporte de Montería en el año 2021. ....	104
Figura 55: Muelle turístico de la ciudad de Montería.....	106
Figura 56: Proyectos estratégicos con enfoque sociales del Plan Centro. ....	109
Figura 57: Diagrama de datos de la edad de los encuestados. ....	111
Figura 58: Diagrama de datos del sexo que define a los encuestados. ....	111
Figura 59: Diagramas del departamento y ciudad de residencia de los encuestados.....	112
Figura 60: Diagrama de datos sobre el conocimiento del Plan Centro de Montería 2007-2020 de los encuestados. ....	113
Figura 61: Diagrama de los datos obtenidos sobre si las personas han notado integración en el Centro de Montería en los encuestados. ....	114
Figura 62: Representación de los datos obtenidos realización de actividades de integración social en el Centro por los encuestados.....	115
Figura 63: Representación de los datos obtenidos en la valoración de las actividades de integración social. ....	116
Figura 64: Representación de los datos obtenidos en el conocimiento de actividades de integración social en el Centro por los encuestados.....	118
Figura 65: Representación de los datos obtenidos en la valoración al conocimiento de las actividades de integración social generadas por el Plan Centro. ....	119

Figura 66: Representación de los datos obtenidos en la realización de actividades generales en el Centro por los encuestados.....	120
Figura 67: Representación de los datos obtenidos en la valoración de las actividades generales en el Centro por los encuestados.....	121
Figura 68: Representación de los datos obtenidos en la realización de las actividades apartes de la integración social en el Centro por los encuestados.....	122
Figura 69: Representación de los datos obtenidos en la valoración de las actividades aparte de las de la integración social en el Centro por los encuestados.....	123
Figura 70: Representación de los datos obtenidos en la realización de deportes y ejercicios en el Centro por los encuestados.....	124
Figura 71: Representación de los datos obtenidos en la valoración de la realización de deportes y ejercicios en el Centro por los encuestados.....	125
Figura 72: Representación de los datos obtenidos en la consideración del Centro como atractivo para vivir en él por los encuestados.....	126
Figura 73: Representación de los datos obtenidos en la consideración de del Centro como atractivo para vivir en él por los encuestados.....	128
Figura 74: Proyectos estratégicos del Plan Centro en función a los cambios económicos realizados.....	133
Figura 75: Diagrama de los datos obtenidos sobre el conocimiento del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020 en los comerciantes.....	135
Figura 76: Diagrama de los datos obtenidos sobre la mejoría de los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.....	136
Figura 77: Representación de los datos obtenidos sobre la existencia de mayor diversificación de productos y servicios en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.....	137
Figura 78: Carrera 2 entre calles 32 y 33 en el Centro de Montería.....	138
Figura 79: Carrera 3 entre calles 33 y 32 en el Centro de Montería.....	138
Figura 80: Representación de los datos obtenidos sobre la existencia de la mejor localización de los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.....	139
Figura 81: “El Boga”: Restaurante-Bar y complejo cultural en la Carrera 1 entre calles 22 y 23.....	140
Figura 82: Evento cultural y artístico en “El Boga”.....	140
Figura 83: Representación de los datos obtenidos sobre la existencia del cambio de la exhibición de productos y servicios en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.....	141
Figura 84: Representación de los datos obtenidos sobre el comportamiento de las ventas de bienes y servicios en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.....	142
Figura 85: Representación de los datos obtenidos sobre el comportamiento de los ingresos en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.....	143
Figura 86: “Centro Comercial a cielo abierto” entre las calles 32 y 33 con carrera 1 y 2.....	145
Figura 87: Comercio a cielo abierto entre la calle 35 con carrera 1 y 2 (Abarcan en las calles 35 y 36 con carreras 1 y 3).....	145

## **Introducción**

En este trabajo se precisan cuáles han sido y serán los cambios físico – espaciales, sociales y económicos en la ciudad de Montería, originados por la implementación del Plan Centro (2007-2020), con el fin de reconocer la conservación, recualificación y recuperación de este espacio, demostrando su multifuncionalidad por medio de la articulación de visiones, políticas, programas, normas y proyectos estratégicos, demostrando el gran avance que ha tenido la formulación e implementación del Plan, en temas importantes como el aprovechamiento de los espacios urbanos, y el fortalecimiento de las diferentes dinámicas socioeconómicas. Dando a reconocer que dicho Plan no ha tenido el reconocimiento necesario y/o esperado en la ciudad y su carencia en términos de redensificación.

Los cambios físicos generados en el Centro de la ciudad por parte del Plan se evidencian dentro de los proyectos estratégicos desarrollados (paseos comerciales y culturales, galería comercial, plazas, parque occidental ronda del Sinú, muelle turístico y centros culturales), que de igual forma han mejorado la visión que se tenía de la ciudad, en cuanto al paisaje urbano y las dinámicas urbanísticas dentro del Centro. En mención del avance positivo por parte del Plan, todas las transformaciones físicas, han tenido una gran acogida por parte de la población situada en la ciudad y en toda la región, teniendo en cuenta que no se han desarrollado aún los proyectos estratégicos en temas de redensificación.

Dentro de los cambios sociales, los cuales están relacionados a las dinámicas de la reactivación de la vida social y la integración ciudadana de la población de Montería, se ha evidenciado un aporte significativo a la ciudadanía, ya que gracias a todas las transformaciones físicas, es posible el desarrollo de ciertas actividades dentro de este espacio, como lo son la celebración de eventos musicales, ferias, prácticas deportivas y recreativas, expresiones de inconformismo, obras de teatro, festividades, cine y muestras de artesanías, lo cual ha generado que el Centro sea un espacio de integración ciudadana. De igual manera, su falencia se concentra en la falta de proyectos residenciales, los cuales no se han desarrollado y generan cierta repercusión en las personas en no considerar el Centro como espacio apto para vivir.

En cuanto a los cambios económicos, se observa un cambio considerable dentro de la reactivación económica en el Centro de la ciudad, generado prácticamente por una mejor organización del espacio y de los locales comerciales y el aprovechamiento de sitios más óptimos

para el desarrollo cada una de sus actividades económicas, permitiendo que este escenario se considere más seguro a la hora de movilizarse dentro de él. Los proyectos estratégicos del Plan Centro, han desarrollado también un cambio en los usos del suelo, relacionado a las nuevas dinámicas (comerciales, educativas y de salud) surgidas por la implementación del mismo.

Es de considerar la valoración general a partir de la implementación del Plan Centro en el área de estudio y la importancia considerable en la creación de planes e instrumentos de planificación urbanas que potencialicen la calidad del espacio urbano de la ciudad de Montería.

## **Capítulo 1: Propuesta de Investigación**

### **1.1 Descripción del Problema**

En todas las ciudades del mundo, en especial las más grandes y las ricas dentro de sus contextos urbanísticos, sociales y económicos, se han generado actividades y dinámicas internas que llevan a un proceso de degradación física, pérdida funcional y del dinamismo socio - económico en el Centro, a pesar de su importancia por ser la primera mancha urbana y el espacio a partir del cual se originó (alberga infraestructura patrimonial).

Es por esto que las ciudades han estado implementando estrategias que lleven a la recualificación del Centro en términos físico-espaciales y socio económicos, tendiendo a su protección, conservación, recuperación y aprovechamiento económico, con el propósito de revitalizar el Centro y así generar cambios urbanísticos, sociales, económicos y ambientales.

Tanto las ciudades grandes como las intermedias, hoy consideradas ciudades emergentes, presentan características similares en torno a la degradación física y social de sus centros históricos y/o espacios centrales. En contraste con las diferencias existentes entre estas marcadas a nivel espacial, funcional y socio económico, donde las grandes ciudades registran una gran influencia sobre las de menor importancia funcional (intermedias y pequeñas) evidenciándose una complementariedad entre estas que aportan a la jerarquía urbana.

En este sentido, Montería, siendo una ciudad con una población para el año 2018 de 408.731 habitantes, aproximadamente, según el DANE, en los últimos años ha sufrido y experimentado cambios físico espaciales, sociales y económicos al interior, particularmente en el Centro, lo que ha generado la implementación de estrategias para la gestión y Plan de acción que tienen como objeto el gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, dirigidos a mejorar la competitividad del Centro y la calidad de vida de sus habitantes, por parte de la alcaldía municipal, quienes han buscado la reintegración de esta zona de la ciudad, esto en base a la información suministrada por el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo (Fonade), en el documento de Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería.

Surge entonces la formulación y la implementación del Plan Centro (2007 – 2020) como un instrumento de planeación urbana de Montería, articulado a las decisiones del ordenamiento territorial (Plan de Ordenamiento Territorial 2002 – 2012, de primera generación), revisado y

ajustado en 2010 (vigencia de ejecución 2002 – 2015) y en el 2021 fue aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial 2021 – 2033.

El Plan Centro de la ciudad de Montería cubre un área delimitada, específicamente en la comuna 5 de la ciudad entre las calles 20 y 41, contemplando las carreras 1, 2, 3 y 4 en su totalidad, con espacios enmarcados dentro de la calle 27 y 31 con carrera 5 y calles 27 y 32 con carreras 6 y 7 y también las calles 29 y 30 desde la avenida primera, hasta la Avenida Circunvalar, ya que son ejes viales de acceso al Centro.

Esta área del Centro de la ciudad de Montería no se vuelve ajena a las transformaciones urbanas que se han presentado, mejorando aspectos físico-espaciales entre 2000 y 2018, en relación a la recuperación de espacio público, la construcción de vivienda de interés social, de vías e infraestructuras de transporte, el crecimiento vertical de la ciudad, la oferta comercial y de servicios (educativos, de salud, de transporte y de recreación) a escala regional, tal como lo afirma Garnica y Godoy (2020).

Dentro de los cambios físico espaciales del Centro de la ciudad se observa la articulación del espacio público, tales como: la generación de andenes, plazas, ciclorutas, ciclobandas, siembra de vegetación urbana, cambios en el uso de suelo, construcción de infraestructuras (bulevares comerciales, plazas, muelle turístico), el mejoramiento de vías y equipamientos (Centro de convenciones, palacio de exposiciones, Centro cultural, Teatro Montería y Centros de negocios y eventos); también intervenciones en relación a la protección patrimonial en articulación con el Plan Especial de Protección Patrimonial, que precisa la identificación, valoración, protección, conservación y aseguramiento de la permanencia de los bienes culturales, ya sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal urbano.

En las transformaciones sociales del Centro de la ciudad de Montería, se ha venido trabajando en una compactación de la ciudad desde la formulación del Plan sin que necesariamente se haya dado, buscando redensificar la población y así, atraer a las personas para que habiten en este espacio y en escenarios llamativos para las personas, tales como: espacios públicos (parques, andenes, ciclorutas) y locales comerciales, activación de la vida cultural y social (Eventos musicales, eventos artísticos, bailes, obras de teatro, ferias gastronómicas, celebración de festividades, prácticas deportivas y recreativas, desfiles, expresiones de inconformismo, muestras de artesanía, exposiciones y cine), mejoramiento de la seguridad vial y física de las personas, así

como se han tenido impactos positivos y/o negativos en relación a las transformaciones físicas originadas en el marco del Plan Centro (mejor localización, aumento y/o disminución de ventas, protección de productos, existencia o ausencia de parqueaderos y costos de estacionamiento)

En los cambios económicos se ha presentado una organización de los espacios comerciales dentro del Centro de la ciudad y el mejoramiento de las zonas donde el uso de suelo esté destinado para el comercio y los servicios, la oferta de bienes y productos (clasificación, cuantificación, ingresos) con los siguientes proyectos: paseos o bulevares comerciales, galería comercial, centros comerciales y negocios externos y concentración de comercio especializado. A partir de esto se definirá si estas intervenciones han generado impactos positivos y/o negativos (aumento o disminución de ventas, aumento o disminución de ingresos y demanda de productos)

En base a todo esto, surge la siguiente pregunta: ¿Cuáles han sido y serán los cambios físico – espaciales y socio económicos dentro del Centro de la ciudad a partir de la implementación del Plan Centro?

## 1.2 Justificación

Esta investigación se enmarca en la geografía urbana, la planificación y el ordenamiento territorial tomado como objeto de estudio y de intervención urbanística, la ciudad y su Centro, aportando a la comprensión del fenómeno urbano y a sus procesos de organización espacial y funcional.

Este estudio está referido a las transformaciones físico – espaciales, sociales y económicas, del Centro de la ciudad de Montería, el cual ha sido objeto de planificación urbana y territorial por parte de instituciones aliadas en el orden nacional, local y mundial (FINDETER, FONADE, Alcaldía Municipal, Banco Interamericano de Desarrollo – BID, el Ministerio de Hacienda, la Alcaldía de Montería, la Agence Française de Développement y la Unión Europea). En este sentido se han formulado el Plan de Acción (2012-2032) y el Plan Centro (2007-2020).

Montería al igual que otras ciudades ha tenido procesos de degradación y deterioro físico-espacial y funcional de su Centro, invasión del espacio público, despoblamiento, pérdida de las funciones sociales y culturales, lo que ha llevado al diseño y a la implementación del Plan Centro para gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, que se encuentran dirigidos a mejorar la competitividad del Centro (dada su importancia a nivel comercial y de servicios, siendo la principal centralidad, como según Pérez y Doria (2012) y la calidad de vida de sus habitantes. En consideración a que la ciudad se encuentra en un proceso de emergencia de desarrollo urbano, social, económico, cultural, ambiental y político, que le otorga importancia como ciudad intermedia en el Caribe Colombiano.

La importancia del Plan Centro en la ciudad de Montería se ha hecho notar con avances que transforman la ciudad física y espacialmente (generación y recuperación de espacio público, vehicular, peatonal y de las bicicletas, organización y reactivación del comercio, redensificación y creación de equipamientos para la competitividad del Centro), social (la integración de los ciudadanos a través de la implementación de actividades como: Celebración de eventos, celebración de festividades, eventos musicales, ferias, prácticas deportivas y recreativas, expresiones de inconformismo, obras de teatro, puestas de cine, muestras de artesanía y la redensificación), y económicamente (organización, reactivación, ventas, generación de ingresos y diversificación de productos).

Este trabajo toma importancia para la academia porque contribuye en la generación de conocimiento sobre los cambios físico-espaciales y socioeconómicos que se producen en el Centro de la ciudad en el marco de la implementación del Plan Centro, toda vez que no existe un documento investigativo de este tipo. Este servirá de insumo, consulta y apoyo para la reflexión y toma de decisiones que las administraciones municipales deseen llevar a cabo en torno a intervenciones del espacio público, de patrimonio cultural, organización de la actividad comercial y de servicios, redensificación, fortalecimiento a la vida cultural, social y económica. En este sentido, hará aportes en el mejoramiento de la población que reside, labora y visita el Centro, considerando las condiciones que constituyen la Unidad de planeamiento UDP 210-280 (Pieza Urbana Ciudad Centro), particularmente la UDP 220 con mezcla de actividad comercial, de servicios y residencial a escala urbana y regional y la UDP 240 Sector Centro, según Garnica, Godoy y Pacheco (2020) y Pacheco (2018).

### **1.3 Objetivos**

#### ***1.3.1 Objetivo general***

Interpretar los cambios físico - espaciales, sociales y económicos, surgidos en el Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007 hasta la actualidad, en el marco de la implementación del Plan Centro.

#### ***1.3.2 Objetivos específicos***

1. Describir los cambios físico - espaciales en la ciudad de Montería originados por la implementación del Plan Centro (2007-2021) para evidenciar si el Centro se ha vuelto un espacio multifuncional.
2. Valorar los cambios sociales que han surgido en la ciudad de Montería a partir de la implementación del Plan Centro (2007-2021) con el fin de mostrar la reactivación de la vida ciudadana.
3. Relacionar los cambios económicos y físico - espaciales que han surgido en la ciudad de Montería a partir de la implementación del Plan Centro (2007-2020) a través de la comparación entre estos.

## **1.4 Antecedentes y Fundamentación Teórica**

En esta parte se incluye la revisión de antecedentes investigativos y los planteamientos teóricos sobre las ciudades intermedias, emergentes, los centros históricos, centros y/o áreas centrales (importancia y problemáticas), su relación con las propuestas de renovación urbana y los instrumentos de planeación urbana.

### ***1.4.1 Antecedentes***

Los estudios relacionados con los cambios físico – espaciales, sociales y económicos, surgidos a través de implementaciones de planes como lo es el Plan Centro en la ciudad de Montería, no se encuentran de forma clara, es por eso que se realizó una búsqueda de manera un poco general en la temática, haciendo evidencia de trabajos con relación a la preocupación por el Centro Tradicional de las ciudades y la implementación de estrategias para mejorar estos espacios, apuntando así a la gentrificación causada en ellos y los impactos que han tenido estas estrategias en la sociedad.

En un aspecto global, se tuvo en cuenta la tesis titulada *Transformación social del territorio a partir de la implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo del Río San Francisco en el Centro Histórico de Puebla*, realizado por Velásquez (2017), donde se estudió, entre otras cosas, el comportamiento social y el impacto que generó en la población del barrio San Francisco la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, por medio de un Megaproyecto llamado Angelópolis. Este estudio se abordó desde un sustento teórico que ayudó a justificar y comprender el comportamiento de los principales afectados, los del entorno, las organizaciones de los barrios aledaños a manera de apoyo. Se analizó entonces el cambio social considerando a los actores que han producido el escenario que se tiene hoy día y en donde existe un centro comercial con una serie de equipamientos propios y aledaños a la zona de los barrios y se obtuvo como resultado que al caminar por el espacio público existente de las calles 12 norte, el bulevar Héroes del Cinco de Mayo, la 14 Oriente, es posible observar grandes conglomerados físicos que han sido producto de la integración de manzanas, propiedad de particulares y que segregan los usos de calles aledañas y en los aspectos sociales, los usos del suelo manifiestan las actividades humanas, dándole vida y seguridad a las calles, según comentarios de la misma población.

Aparte, el Centro de Convenciones atrae eventos que al mismo tiempo incrementan el flujo de las personas que son ajenas al dinamismo cotidiano de las residentes en la zona o del barrio, redefine las actividades desde su construcción, así como las costumbres de estar y disfrutar más los espacios públicos, que relacionan la vida de barrio. Así, los usos de suelo de: un centro comercial San Francisco, un cine, comercios, dos restaurantes y cafés entre otros, han modificado, mejorado y reestructurado la vida y estructura social en los barrios del Alto, Analco y la Luz.

También, se consideró el artículo titulado *Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires*, realizado por Baer (2010), el cual se basa o se interesa en ubicar y relacionar los procesos urbanos que replantean la estructura, los usos de suelo y el paisaje de la ciudad con los efectos de estas transformaciones en las condiciones de vidas, prácticas colectivas y las representaciones sociales, recorriendo las intervenciones urbanas que han reestructurado el barrio del Abasto ubicado en la ciudad de Buenos Aires entre 1998 y 2004. Estas transformaciones han impulsado el sector privado y ha consistido en el acondicionamiento de grandes emplazamientos urbanos para usos netamente comerciales, también residenciales y de entretenimiento. En esta investigación se estudian estos cambios urbanos desde las prácticas y representaciones del día a día de los residentes presentes en las Torres de Abasto, los cuales son un grupo de personas que se mudaron al barrio cuando había comenzado su proceso de reconversión, además se analizan los vínculos y las representaciones que se relacionan con dicho complejo residencial.

Las transformaciones urbanas presentes, para el año de 1995, la empresa “Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima” (IRSA) en asociación con la constructora “Parque Arauco”, compraron el edificio que ocupaba anteriormente el mercado del Abasto, el cual fue el primer proceso de reconversión del barrio. Desde entonces, el grupo empresarial comenzó a expandirse por medio de la compra de muchas casas y terrenos alrededor al edificio del antiguo mercado, hasta el punto de llegar a obtener dos manzanas y cinco esquinas estratégicas, una de ellas donde funcionaba el emblemático Chanta Cuatro.

Una vez que se pudo adquirir casi que la totalidad de 4 manzanas entre las calles Anchorena, Lavalle, Sánchez de Bustamante, Guardia Vieja, Agüero y la avenida Corrientes, es grupo APSA se hizo cargo de la transformación urbana de todo el barrio del Abasto, iniciando por la reconstrucción del edificio donde antes funcionaba el antiguo mercado mayorista. Su espacio

físico de casi 120.000 m<sup>2</sup>, se acondicionó y se propuso a diversos usos de suelo, también se impulsó para poder crear un Centro Comercial, el más grande del país, el cual se conoce como “Shopping Abasto” (SA).

Luego, para el año de 1997, se empezó a construir el edificio de las Torres de Abasto (TA), cuando el Centro Comercial ya estaba avanzado. Este complejo trata de un complejo residencial cerrado, de cuatro torres con 545 departamentos de dos, tres y cuatro ambientes. Estas torres se denominaron como Carlos Gardel, Astor Piazzolla, Enrique Santos Discépolo y Osvaldo Pugliese para seguir con la tradición de la zona y disponen también de un jardín de uso común con alberca, solárium, un camino aeróbico, juegos infantiles y un arenero. Cuando se construyeron los primeros cuatro pisos del complejo, IRSA decidió ejercer su tercera intervención urbana en la manzana ubicada entre las Torres de Abasto y el Shopping Abasto, el cual se trataba de la construcción de un hipermercado que fue vendido a la sociedad Coto CICSA.

La conexión de estos tres grandes desarrollos urbanísticos (eje TCS), constituyen los emplazamientos urbanos principales de la zona, el efecto que tuvieron, en aspectos urbanísticos, fue acompañado de la apertura de 22 nuevas sucursales bancarias y un sin número de desarrollos comerciales, inmobiliarios, gastronómicos y artístico – culturales. En aspectos sociales, la construcción de este eje TCS, fue celebrado por casi todos los vecinos que estaban inconformes por el pasado reciente del barrio, dadas las calles deterioradas y percibidas como “tierra de nadie”, pues habían empezado a tener mayor circulación de autos y peatones, como también tuvieron una mejor iluminación y presencia de la seguridad pública y privada. La calle Carlos Gardel, se incorporó a este proceso masivo de transformación urbana, emprendida por IRSA y se ha convertido en un corredor peatonal con un nuevo y mejorado alumbrado.

De igual forma se tuvo presente de igual manera la tesis realizada por Quishpe (2017) que tiene por nombre *Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978*, se plantea el interrogante relacionado a cómo las intervenciones públicas pueden repercutir en la habitabilidad y en las dinámicas urbanas del Centro Histórico de Quito, analizando las transformaciones urbanas y su incidencia en la habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como patrimonio de la humanidad. Se plantea una metodología en base a los procedimientos y herramientas, partiendo una investigación documental y de campo, se relacionan los diferentes

documentos y sistematización con respecto a la transformación y la habitabilidad, teniendo en cuenta una periodización.

Se obtuvo que el Centro Histórico de Quito ha sufrido cambios muy significativos en las últimas décadas, en aspectos físicos, funcionales, ambientales y sociales; y a pesar de la protección que este espacio tiene por ser patrimonio de la humanidad, estas acciones realizadas han modificado la configuración y aquellas dinámicas urbanas con estas intervenciones públicas y privadas, que han sido implementadas bajo el concepto de revitalización. Estas transformaciones han cambiado por los periodos de gestión y teniendo en cuenta también los acontecimientos de la historia en el Centro. Desde la declaratoria de la zona como patrimonio de la humanidad, se han identificado periodos de crisis y bonanzas, que han repercutido en las inversiones públicas de la ciudad, por lo cual, el CHQ es privilegiado por múltiples intervenciones.

Estas intervenciones se han visto reflejadas en el sector de estudio para esta investigación, han estado basadas en la conservación del CHQ, en donde se han producido diversos proyectos con la visión de producir modificaciones en sus aspectos formales y funcionales. Se establecen así 8 periodos de acuerdo al tiempo de alcaldías en las intervenciones significativas en edificaciones y espacio público. En los primeros periodos del estudio, las localizaciones de las intervenciones se realizaron principalmente en la zona central, cerca de la Plaza Grande y en barrios como la Tola, luego, en los siguientes periodos, se logra observar en la investigación, que estas intervenciones se expanden a los otros barrios de la envolvente. Y para los últimos periodos, se evidencian que estas intervenciones se presentan en ejes principales como la 24 de mayo y proyectos que se establecen cerca del área de amortiguamiento.

En el espacio público se resalta la intervención de las plazas del eje 24 de mayo por 3 ocasiones en el periodo del estudio, dos con cambios muy significativos en obras de renovación urbana, que fueron culminadas en los años 1995 y 2011 respectivamente. Otro espacio público intervenido con las mismas características es la Plaza de Teatro, seguidamente la Plaza de San Blas y Hermano Miguel con 2 intervenciones cada uno. Igualmente se tienen en cuenta otros espacios públicos como plazas y calles, que resaltan cambios en la imagen urbana del CHQ. El área de amortiguamiento para el periodo de análisis de la investigación, muestra modificaciones urbano-arquitectónicas, en donde se logra identificar así transformaciones de tipo morfológico, por un lado, la liberación de edificaciones para la generación de espacio público o vialidad y por otro lado

con la incorporación de ciertos edificios para equipamientos e infraestructuras de transporte. Ejemplo de esto se presentan en la investigación la Plazoleta de la Merced en el que se encuentra el centro comercial Hermano Miguel y también la apertura del viaducto de la 24 de Mayo entre las calles Venezuela y Murgueytio con ruptura de manzanas y pérdida de edificaciones patrimoniales.

Otros ejemplos claros y recientes que presenta la investigación con respecto a transformaciones morfológicas en la zona son la Plazoleta de las Conceptas, Plazoleta del Huerto de San Agustín, Plaza de Santa Clara y el puente peatonal que se encuentra sobre el que antiguamente era el terminal Cumandá.

Estas intervenciones públicas han generado cambios en los usos del suelo, donde se han desplazado ciertas actividades a otros sectores de la ciudad, los inmuebles han sido abandonados y rehabilitados para funciones administrativas y comerciales. En estas actividades han sido generadas desde el sector público, donde lo religioso evidencia cambios realizados para uso cultural, dando paso a inmuebles que han sido habilitados para espacios de exposición o museos.

Desde lo público se han promovido e intervenido los inmuebles para el uso social, que han estado localizados en la parte sur del área de estudio de esta investigación, pero estos equipamientos públicos como lo son albergues, comedores, centros de tratamiento, entre otros, son concebidos como equipamientos peligrosos por parte de las personas y residentes. Queda demostrado así que los cambios en los aspectos que logran caracterizar el Centro Histórico de Quito, han provocado efectos en su habitabilidad, generando mejorías en su morfología urbana y social.

A nivel nacional, se introduce en uno de los primeros planes parciales del país, el cual se desarrolla en el artículo *Plan Parcial de Renovación para la zona de la antigua Galería de Pereira. Ciudad Victoria* para el año 2007 por Ana Valencia, el cual parte de la memoria urbana de la ciudad y sus hechos fundacionales, buscando recuperar uno de los sectores más tradicionales. El área de estudio es un borde del Centro de la ciudad con área aproximada de 10 Ha, siendo un punto focal y estratégico por su relación con el resto del municipio de Pereira, con el área metropolitana y de la Región del Eje Cafetero. Las intervenciones urbanas dieron respuesta a través de procesos de renovación urbana y de desarrollo a problemas de deterioro físico y conflictos sociales debido a los usos de alto impacto que acompañaban las actividades comerciales realizadas en la antigua Galería.

El proyecto se realizó de acuerdo con políticas urbanas del POT, en torno a “la movilidad del área y su relación con la ciudad, la descongestión del Centro, la jerarquización vial y reconocimiento del sistema de transporte masivo” (P. 92). Se potencializó la construcción de nuevos espacios públicos y de áreas de protección del colector Egoyá (parque lineal) en busca del uso y disfrute de la ciudadanía, generándose 25 mil metros cuadrados en la plaza cívica Ciudad Victoria, el parque lineal Egoyá y la plazoleta San José. A nivel de uso del suelo se consolidó el Centro con su gran potencial comercial en distintas escalas, ubicando áreas comerciales de mayor impacto, con relación a la movilidad (espacios públicos, recorridos peatonales y parqueaderos públicos en complemento con el sistema de transporte masivo Megabus). Se propuso desarrollo de vivienda mezclada con usos comerciales y de servicios y en relación directa con actividades culturales, soportado en el Centro cultural metropolitano.

Igualmente, en el trabajo llamado: *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta. Estudio de caso: Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Periodo 2000-2011*, realizado por Vives (2013) quien busca analizar la renovación urbana como una estrategia basada en la recuperación del Centro Histórico de la ciudad de Santa Marta, principalmente basándose en aquellos resultados del Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta (PEP), específicamente lo que concierne a la renovación urbana en las plazas y en los parques.

Esta investigación es descriptiva, tiene análisis cuantitativo y cualitativo, con el fin de establecer la relación existente entre la hipótesis con los resultados obtenidos. Esto teniendo en cuenta aquellas obras que se ejecutaron hasta los finales de 2009 por el Plan y las inversiones a las que fue objeto el Centro Histórico, ya que el PEP contempló intervenciones en bienes de interés cultural, espacios públicos y construcción de vías peatonales, y desde aquí partió la recuperación del ambiente en cuanto a la estética, la seguridad y uso de la zona. Se tuvo como resultado en esta primera etapa del Plan, que el transporte de carga pesada que circulaba por la Avenida El Ferrocarril hacia el Puerto fuera eliminado con la construcción de la vía alterna al mismo, evitando la movilidad de grandes camiones cerca al Centro Histórico. A su vez, se eliminó una calzada en el malecón, que resultó atractivo para el peatón, permitiendo que el transporte urbano se concentrara en la Avenida El Ferrocarril, el Malecón y la carrera 5.

Otras intervenciones realizadas por el PEP, fueron las plazas de San Francisco y de la Catedral; los parques de Bolívar, San Miguel y de los Novios; el Malecón sobre la Bahía; la recuperación de los andenes de la calle 14, 15 y la carrera 5a, y la peatonalización de la carrera 3 y 4, la calle 19 y el Callejón del Correo. Con la renovación y la rehabilitación de estos espacios públicos, se logró detener el deterioro físico, se mejoró el entorno y el Centro se convirtió en un lugar más agradable, con atracción para los turistas por su patrimonio y arquitectura colonial. Así mismo se reactivaron las inversiones en la zona, se construyeron edificios como la Casa del Río e incentivó el retorno a la vivienda por parte de muchos propietarios, las cuales se encontraban en arriendo para reacondicionarlas y convertirlas en lujosos restaurantes u hoteles boutiques.

En el proyecto llamado *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del Centro Histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva Santa Fe), en el periodo 1976-2000*, realizado por Hurtado (2011), tiene como objetivo el reflexionar acerca de la forma en que se desarrolló la renovación urbana en su área de estudio por medio de una revisión a referencias pertinentes a los conceptos de renovación urbana que se desarrollaron a finales de la década de los 70s y a comienzos de los 80s, para analizar el proceso de renovación urbana al Barrio Santa Bárbara Colonial o Nueva Santa Fe. Se realizó un recorrido histórico de los aspectos que dieron lugar a las condiciones que se necesitaban para proponer un proceso de renovación urbana en este sector y así evidenciar el papel que jugó el nuevo asentamiento como una estrategia de recuperación del Centro Histórico.

Con esta base argumentativa, se plantea esta investigación de tipo cualitativa, que tuvo como resultado, entre otras cosas, aunque en la propuesta inicial se referían a 1920 unidades de vivienda que ocuparían 9 manzanas y que proyectaban un área total de 135.283.93 m<sup>2</sup>, luego de la ejecución del proyecto, se haya consolidado la construcción solamente del 40% aproximadamente, es decir 761 apartamentos. Y en cuanto a los locales comerciales, se han construido el 44%, es decir, 78 locales de los previstos, lo que representa menos del 50% del total del proyecto.

También se obtuvo el análisis de la generación de condiciones espaciales de alta calidad que han logrado satisfacer los residentes de Nueva Santa Fe, respecto a las expectativas que tenían cuando adquirieron los inmuebles. Aparte, desde que la comercialización del proyecto comenzó, las ventas fueron un éxito gracias a la ubicación estratégica que este tiene, lo que ha permitido a

cientos de familias tener una excelente condición de accesibilidad. Otro de los puntos a favor que expresan quienes están habitando en los conjuntos residenciales es la centralidad que tiene el proyecto y la cantidad de servicios que ellos pueden acceder de una forma sencilla, como lo son bancos, instituciones educativas, lugares de trabajo, centros culturales, generando así condiciones de vida de alta calidad tanto como para adultos, como también para jóvenes.

En el trabajo denominado *Análisis de procesos de renovación urbana en áreas centrales. Influencia de la estrategia de renovación urbana en la dinámica de consolidación del sector de San Victorino en Bogotá (1996 – 2010)*, por Vargas (2014), se analizan las intervenciones urbanas que han logrado desarrollar cambios funcionales y físicos y que han incidido en el proceso de la consolidación, que también obedecen al propósito de conservar, mejorar y promover la vocación del sector, la cual es comercial. Esta investigación parte de una caracterización del contexto que permite revisar aquellas dinámicas espaciales que son producidas en un periodo de estudio, con el objetivo de poder establecer el impacto que han tenido estas intervenciones en el sector, las cuales son: la Avenida Jiménez - Eje Ambiental, la Avenida Colón, la Carrera Décima, la Avenida Caracas, la Avenida Comuneros, el Parque Tercer Milenio, la Plaza de la Mariposa. Con base en esto, se plantearon algunos intereses particulares, los cuales se basan en identificar las intervenciones urbanas de San Victorino, establecer cómo las intervenciones urbanas tuvieron incidencias en los cambios físicos y funcionales y poder observar la transformación física del sector, basándose en un alcance netamente descriptivo y explicativo que pueda establecer las principales características del proceso de consolidación físicas y que estén orientadas por las dinámicas que presenta el sector.

Como se mencionó anteriormente, las intervenciones en este sector son la Avenida Jiménez - Eje Ambiental, la Avenida Colón, la Carrera Décima, la Avenida Caracas, la Avenida Comuneros, el Parque Tercer Milenio, la Plaza de la Mariposa, que de cierta forma han incidido en la consolidación del sector de San Victorino. Gracias a esto, hoy día San Victorino hace parte del Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá, el cual estuvo enmarcado dentro del Plan de Desarrollo Bogotá Humana 2012 – 2016, el cual le apostó al patrimonio cultural como una oportunidad que pueda mejorar las condiciones de vida en la población. Estas intervenciones que se han realizado hasta el momento han buscado la recuperación del espacio físico, manteniendo y mejorando sus condiciones habitacionales para la población.

El artículo realizado por Albor y Ramos (2009) que lleva por nombre *Renovación urbana del centro histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del proceso*, expone las características principales que existen alrededor del proceso de renovación urbana en el Centro Histórico de la ciudad, realizando una revisión bibliográfica acerca de la problemática que ha generado este proceso de renovación y el papel que ha jugado tanto el sector público, como el privado, por medio de las instituciones en torno a dicho proyecto. Su objetivo principal entonces, es lograr comprender y plasmar la manera cómo se ha desarrollado este proceso a lo largo del tiempo (casi 2 décadas), los logros alcanzados y lo que aún falta por recorrer para poder considerar una recuperación integral del Centro Histórico de Barranquilla.

Se tiene entonces que el Centro Histórico de Barranquilla ha sido tenido en cuenta en los últimos 20 años, ya que se han establecido estrategias de desarrollo de la ciudad y que la acción de la política pública es muy importante por el papel ejercido por el Estado como ente responsable del bien común y capaz de proveer las herramientas de acción para poner en marcha procesos complejos y de largo plazo. Con estos proyectos, se han implementado estrategias e intervenciones para la recuperación del espacio público del Centro Histórico de Barranquilla, incluyendo la elaboración del diseño y los estudios técnicos de los espacios públicos del Conjunto de San José, las plazas de San Roque y San Nicolás, el paseo de las Palmas y la plaza del Hospital.

Otro elemento muy importante acerca de la recuperación del Centro Histórico de Barranquilla ha sido la participación del sector privado. Las acciones de recuperación en un punto urbano en deterioro, no podrían verse favorables sin la participación activa de este sector, pues al no tener la participación de los propietarios de los inmuebles, los comerciantes, la empresa privada y los usuarios, resultaría poco probable poder desvincular el proceso de deterioro que cada vez más estaba consumiendo el Centro Histórico de Barranquilla desde los años sesenta.

Se ha demostrado espacialmente en la zona, la habilitación de edificaciones que en años anteriores estaban en estado de ruinas y hoy en día, sin centros comerciales que logran aglomerar una gran cantidad de personas y que también han adquirido una gran dinámica económica. Lo importante de esto, es que los procesos de recuperación del espacio deteriorado, deben ser capaces de poder capturar el interés de los consumidores, que a la hora de comprar o de adquirir bienes y/o servicios, en estas áreas, logran sustentar el proceso a largo plazo.

Antes de estos procesos de intervención del Estado, la imagen del Centro Histórico de Barranquilla era de un sitio en ruinas y con graves problemas ambientales, altos niveles de delincuencia, desorden urbano e invasión del espacio público. Aunque muchos de estos problemas aún persisten, como la invasión del espacio público por el fenómeno socio – económico y la falta de autoridad del ente público, es cierto que la aceptación del Centro ha mejorado, no sólo por parte de las personas que acuden a comprar, mirar y/o negociar, sino también por los inversionistas privados que han reflejado cierta confianza en la instalación de negocios y la participación activa en la recuperación. Así, la renovación del Centro Histórico de Barranquilla, ha contribuido no sólo a mejorar el entorno urbano, socio – económico y ambiental, de este punto de la ciudad, sino que también se convierte en una herramienta clave para el desarrollo social, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y entregar beneficios económicos y sociales a sus usuarios, además, contribuye a la imagen del Centro de Barranquilla.

Para Barranquilla también se realizó el trabajo titulado *La Renovación Urbana del Centro Histórico de Barranquilla y su Transformación Física-Espacial del Espacio Público Bajo Implementación de Instrumentos de Planificación 2000-2018*, realizado por Vargas 2019, quien analiza la renovación urbana el Centro histórico de la ciudad y en su área de influencia, basándose en las transformaciones territoriales presentadas en el espacio público a partir de una serie de instrumentos de planificación urbana, a través de un método de investigación inductivo, el cual parte de una realidad singular como lo es el análisis de la renovación urbana en el área de estudio, a partir de las transformaciones territoriales que fueron apareciendo con el tiempo, a través de propuestas y proyectos empleados dentro de los instrumentos de planeación. En esta investigación, se interpretan los cambios físico – espaciales en el Centro Histórico de Barranquilla y en su área de influencia (Barranquillita, Barlovento y la Loma), con el objetivo de comprender la reordenación en base al espacio público y la creación de equipamientos patrimoniales.

Gracias a esto se obtuvo que, a través del tiempo, el Centro Histórico de Barranquilla ha sido espacio con dinamismo económico, social, cultural y político, que para el siglo XX fue determinado con una importancia portuaria, industrial, comercial y de servicios, y que a su vez se encuentra rodeado por grandes afluentes marítimos y fluviales. En base a esto, tal como lo afirma la autora, desde los años noventa, esta ciudad empezó a interesarse por planificar el espacio público en su Centro Histórico, pero sin contar con estatutos de planificación, donde se incluyó la

ampliación de la calle 30 entre carrera 38 y 56 y la recuperación del canal del mercado y su ronda. Entre los años de 1994 y 1998, se reubicaron a más de 2000 vendedores estacionaros que se encontraban sobre la calle 30 y el caño del mercado en el área de influencia del Centro Histórico, interviniendo en el Playón, en la ampliación del mismo, en el Mercado EPM, el Mercado Miami II, el Mercado de la antigua cárcel municipal, la Magola y la Plaza Ujueta.

Seguido de esto, se intervino el Centro de la ciudad, con la restructuración de infraestructuras patrimoniales, como el edificio de la Aduana. Del mismo modo, se pensó en la construcción del Museo del Caribe, en 1998 que con el tiempo se fue declinando ya que no era financieramente sostenible, pero generó intereses para rescatarlo con inversiones por parte de Promigas. Así, el Centro de la ciudad logra comprender un área conservación patrimonial que se encuentra ubicado dentro de los barrios San Roque, Rosario, Centro y Barrio Abajo.

Además de estos desarrollos de carácter normativo que surgieron a partir de los procesos de renovación urbana durante los años 90, a partir del siglo XIX aparecieron otros en pro de regular el Ordenamiento Territorial y la conservación del patrimonio. Pero este proceso de salvar estas áreas deterioradas en la zona se dio con la iniciativa de la renovación urbana que estableció el POT de la ciudad para el año 2000, encaminada a incorporar macroproyectos en la zona de Barranquillita, buscando el acercamiento al río Magdalena, como también de la Loma. Aquí se manifestó, la recuperación, reconstrucción y el mantenimiento de los espacios abiertos que incluían plazas y plazoletas, como la de San Nicolás, el Parque Cultural del Caribe en las instalaciones de la Aduana y la Plaza y el parque entre los edificios gubernamentales de la alcaldía, la gobernación y la Aduana. Dentro de este POT se identifican algunos inmuebles de conservación patrimonial, en preservación de la memoria urbanística, que reflejan las épocas y el estilo de la ocupación del territorio, relacionados a la zona del Centro Histórico construida por los barrios de Barrio Abajo, El Rosario, El Centro y San Roque.

Se ha logrado también la protección de cuatro plazas y la garantía de su permanencia en esta zona, sin ningún tipo de invasión informal, como bien sucede con los parques de San José y La Aduana; y la Plaza del Centro Cívico y el Rosario. Aunque del mismo modo, otras han sido abiertas e invadidas como en el Paseo Bolívar y el Parque Gaitán, donde existe la presencia de vendedores informales que comercializan libros, ropa, alimentos, plásticos y licores.

De este modo, el proceso de renovación urbana del Centro Histórico para la ciudad de Barranquilla, ha generado transformaciones físico – espaciales que evidencian a través de una serie de proyectos basados en la recuperación del espacio público y la conservación de su patrimonio, como también se ha logrado el rescate de lugares de invasión, inmuebles abandonados, vías peatonalizadas, zonas verdes e interconexión vial. Cabe resaltar que existieron del mismo modo procesos de reubicación de los vendedores informales que se habían apoderado del espacio público en el Centro de la ciudad para generar una mejor imagen de la ciudad. Esta reubicación se realizó a los comerciantes que se encontraban en el Paseo Bolívar, Plaza San Nicolás y Sanandresito, realizada en diferentes inmuebles reconstruidos con el fin de su acondicionamiento en un lugar óptimo para sus ventas, proporcionando mejoras en su salud, en el cuidado de sus productos y en su seguridad.

En el trabajo de grado que lleva por nombre de “*Transformaciones físicas del espacio público en el Centro de Medellín y su influencia en la modificación de la imagen oficial de la ciudad*” realizado por Arboleda (2016), se definieron las transformaciones físicas del espacio público ubicado en el Centro cívico de Medellín y las consecuencias generadas en la modificación de la imagen de la ciudad. Esto a través de la identificación de aquellos momentos que han sido definitivos para la formación de la imagen de la ciudad y así lograr entender la importancia de comprender estas transformaciones. Con el objetivo de analizar las transformaciones físicas que se han presentado en el espacio público del Centro de Medellín, generadas principalmente por la aparición de la Alpujarra, Plaza Mayor y el Parque de las Luces, siendo estos espacios los que de cierta forma son los encargados de recibir nuevos usuarios que llegan a la ciudad.

Así, se obtuvo como resultado la contextualización de que el Centro de Medellín ha sido el lugar que ha visto crecer a la ciudad, teniendo así variadas transformaciones físicas, que han generado la intervención en la idea no sólo del sector, sino también de la ciudad. Sabiendo que esta investigación sólo se centra en el estudio específico del espacio público del Centro Administrativo, La Alpujarra, el Centro de Convenciones Plaza Mayor y el Parque de las Luces, se deben tener en cuenta también los lugares que anteriormente se encargaron de darle ese significado al Centro para entender su transformación.

Con respecto al centro administrativo, se encontraba alrededor de la Plaza Botero, donde anteriormente se dirigían las personas para realizar diferentes tipos de trámites (político –

administrativos y jurídicos), pero poco a poco este sector empezó a deteriorarse y tras el paso de estas actividades a los nuevos edificios de la Alpujarra, se empezó a tener en un mismo lugar todos los poderes. En este momento, el espacio público se vuelve simplemente un lugar de paso, de vendedores ambulantes y de muchos autos, es por eso que se comienzan a realizar acciones y proyectos para recuperarlos, entre ellas, la peatonalización de varias calles, como la paralela al actual Palacio de la Cultura y la carrera Carabobo, convertido en un pasaje comercial.

Comienza así una transformación no sólo espacial y física en el Centro, lo cual generó que un mayor número de personas, empezaran a dirigirse a este espacio y a utilizarlo, ya que estas tenían una conexión directa con los diferentes parques y plazas del sector como el Parque Berrio, la Plaza Berrio, la Plaza de Botero y el mismo Parque de las Luces. La construcción entonces de este centro administrativo se vuelve un desencadenante de toda la transformación en la zona, esto es de observar en lo que era la antigua Plaza de Cisneros y su decadencia, su invasión por parte de los indigentes, vendedores de drogas, comerciantes, entre otras personas al ser transformada en un nuevo espacio público de carácter monumental.

Teniendo en cuenta los tres espacios seleccionados por la investigación, estos poseen características diferentes, ya que mientras en la Alpujarra y Plaza Mayor contienen piezas arquitectónicas y su sensación es de mayor distancia, en el Parque de las Luces se percibe un carácter barrial.

Es evidente que Medellín ha pasado por importantes cambios, que no sólo han sido económicos, sino también aspectos físicos y sociales, modificando la imagen que representa la ciudad y demostrando que se ha transformado en la priorización de la calidad de vida de las personas y su experiencia para con los espacios públicos, que piensa en el peatón antes que en el vehículo y que siempre está en la búsqueda de nuevas alternativas para continuar con su desarrollo.

A escala local, se hace el abordaje de *la Fase II del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP del Centro Histórico de Santa Cruz de Lorica y su zona de influencia, ubicado en el departamento de Córdoba*, elaborado por el Ministerio de Cultura de la República de Colombia para el año 2010, donde en el Diagnóstico se reiteran las condiciones de decadencia en las zonas centro de las ciudades, generadas por la alta demanda de actividades comerciales y de servicios. Se evidencian dos elementos que caracterizan el proceso del deterioro de los centros históricos de las ciudades y problemáticas sociales (“... inseguridad, la ubicación de habitantes de la calle en el

centro histórico, el consumo de licor en las calles, la ubicación de excrementos, el desorden, y la prostitución...” (P. 213). Estos han sido generados por los estigmas territoriales que guardan relación con la residencia en espacios decadentes y la creciente informalización de la economía. De este modo, la recuperación no sólo se entiende en términos físicos, sino también en ámbitos sociales y económicos, aprovechando el espacio y su potencial con elementos que tengan en cuenta a la población que lo establecen como un lugar estratégico de generación de actividades económicas de escalas. Con respecto a los bienes intangibles y culturales que son de orgullo para la población de Lórica, se sitúan la gastronomía y sus expresiones artísticas, donde cuentan con una producción artística que los identifica (literatura, pintura y la danza). Es por esto que de los 11 festivales que se desarrollan en Lórica, 3 de ellos se realizan en el Centro Histórico de la ciudad, evidenciando que existen espacios dentro del Centro que se prestan para la realización de estas expresiones culturales, ahí se puede evidenciar el Festival cultural del Sinú, la Procesión de la Virgen del Carmen y el Festival Nacional de Acordeoneros de Santa Cruz de Lórica.

El PEMP propone en la Formulación, que el Centro Histórico de Lórica y su Zona de Influencia se consolide como una centralidad municipal y epicentro regional de abastecimiento, con alta calidad ambiental, con potencial para actividades culturales, comerciales, recreativas y turísticas. Se reconoce el conjunto urbano, el malecón del río, las ciénagas y los caños, como lugares apropiados para transmitir los valiosos legados culturales hacia el futuro. Entre los lineamientos de manejo, protección y preservación de los elementos constitutivos del Centro Histórico y su Área de Influencia se plantea, entre otros, la dinámica del sistema de espacios públicos, buscando el mejoramiento físico y de imagen paisajística de las plazas Alcides Bersal, Concordia y Cruz de Mayo y del Parque Veinte de Julio, del Malecón sobre el Río Sinú y el Caño Chimalito, con la ejecución de obras de restitución, peatonalización de vías circulantes de estos espacios y eliminación de bahías de parqueo. También la revegetalización y potencialización como espacio público de los elementos ambientales, donde cobra relevancia la fauna y la flora.

Igualmente se busca la protección y valorización de los continuos urbanos (Malecón o Muralla) y Borde del Caño Chimalito, articulando ahora con el borde de la Ciénega del Chimalito, como articuladores de la estructura urbana ambiental y consolidación de los bordes del conjunto urbano. Así mismo se pretende preservar los inmuebles patrimoniales, como elementos singulares y de conjunto que refuerzan el valor cultural del Centro Histórico y su zona de influencia.

La Formulación con respecto a los bienes inmuebles genera un nivel de intervención de Conservación Integral, donde se recomienda el mantenimiento periódico de estos escenarios con el fin de mantener y conservar dichos bienes, además según el decreto 763/2009 se elaboran estudios técnicos, diseños y proyectos con el fin de determinar las intervenciones que se ejecutarán en las obras (“Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación”) (P.17). Estos inmuebles de conservación integral son: la Iglesia Santa Cruz de Lorica, el Palacio Municipal, el Edificio González, el Edificio Afife Matuk, el Edificio Dolores M. de Caraballo, el Edificio La Isla, la Residencia Nicolás Sánchez Arteaga, el Edificio Teresita Corrales de Martínez, el Edificio Josefina Jattin de Manzur, el Edificio Usme Alarcón, el Edificio Julia Jattin de Jattin, el Edificio Edilberto López Sánchez y la Vivienda Ana Gabriela Martínez de M.

Con respecto al Nivel de Intervención Conservación de tipo Arquitectónico, se atribuye a características que son representativas en los términos de la implantación de los predios en el territorio rural o urbano, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales que se deben conservar. Al interior de Centro Histórico se encuentran los siguientes inmuebles: la Casa Cural, el Pilador Lorica, el Club Lorica, la Vivienda de William y Olga Saleme, entre otros. Fuera del Centro Histórico también se ubican inmuebles con estas características como el Teatro Martha, el Pilador Sansón, la Edificación de Patricia Emilia Sossa, el Cementerio Central, el Antiguo Banco del Comercio, entre otros.

Dentro del espacio público se destaca en Malecón sobre el río Sinú, seguido del conjunto conformado por el parque (Parque Simón Bolívar) y las plazas (Plaza del Pastelillo, Plaza de la Concordia, Plaza de la Cruz de Mayo, Plaza Lácides Bersal). En el área de influencia se destaca en el Caño Chimalito espacios como el Bulevar Barrio Cascajal, la Plaza Eva y María, el Polideportivo, entre otros.

Dentro de la ciudad de Montería, también se logran evidenciar estudios que sirven de insumo para esta investigación, tal es el caso del trabajo titulado. *Montería: una ciudad intermedia del Caribe Colombiano*, realizado por Garnica y Godoy (2020) donde se explican las transformaciones sociodemográficas y urbanas de la ciudad, como la base económica que esta tiene. Su tipo de investigación es explicativa, puesto que da respuesta al interrogante relacionado con las transformaciones sociodemográficas y urbanas, con respecto a los fines de esta investigación. Dicho trabajo, tiene un enfoque cualitativo que describe y explica la información

prevista. Así, en esta investigación, se definen y se detallan los cambios físico-espaciales que ocurrieron en la ciudad de Montería en el periodo de 2000 al 2018, apuntando en temas como la recuperación del espacio público (andenes, parques, escenarios deportivos, recreativos y culturales), igualmente la construcción de viviendas de interés social. Igualmente mencionan la transformación urbana que ha tenido la ciudad con la aparición de la oferta de comercio y servicios. Si bien este estudio se realizó a manera general de la ciudad, ciertos apuntes están dirigidos a temas del Centro de la ciudad, específicamente el área de la investigación tratada.

Se hace mención entonces del Plan de Acción de Montería Ciudad Amable y Sostenible (2015) donde se proponen 4 ejes estratégicos, donde para fines de la investigación, los autores hicieron énfasis en 2, los cuales son: 1) El río como corredor ecológico del Sinú, por medio del parque ecoturístico de la Ronda del río Sinú y su intervención de más de 83 parques recuperando así el espacio público. 2) La proyección de las intervenciones físicas dentro del territorio con la plena articulación de los componentes ambientales y urbanos, haciendo énfasis en el Centro Tradicional de la ciudad y el costado occidental. Con este eje se busca la conexión de corredores verdes con la articulación de parques y otros espacios como lo son los culturales, al igual que el sistema de movilidad.

De igual forma, los autores analizan 4 intervenciones en el Centro de la ciudad, los cuales son: 1) El Plan Integral para la recuperación del Centro tradicional, el cual se basa en el Plan Centro (el tenido en cuenta para la investigación desarrollada), elaborado por el Fondo Nacional de Desarrollo - FONADE, 2007, planteando la recuperación de este espacio, mediante procesos de renovación urbana y recuperación de espacio público, además de la adopción de instrumentos de planificación y de gestión del suelo para el Centro tradicional, lo que garantizaría su desarrollo. 2) La revitalización del espacio público para renovar el Centro histórico de Montería, lo que se ha realizado con las obras de la Ronda del Sinú hasta la calle 41 con avenida primera, transcurriendo por el muelle turístico, la plazoleta María Varilla y los alrededores del mercado Central. 3) La restauración del mercado central, por medio de la implementación de la estrategia urbana integral de barrio mercado, para sí poder consolidar este sector, logrando la construcción del centro cultural y artesanal del río, quedando pendiente la intervención en la plaza de los 4 patios, el paseo de los libros y la recuperación de los bordes urbanos y del mercado central. 4) Cerrando brechas desde las dos orillas, donde se relaciona la margen izquierda de la ciudad y su falta de equipamientos e

infraestructuras, aunque lo que compete para la investigación desarrollada, es la elaboración de la Ronda Sinú en este costado y añadiendo espacio público con esta obra.

Igualmente se tuvo en cuenta el trabajo de diplomado titulado *Cambios de usos del suelo en las comunas 5 y 7 de la ciudad de Montería para el período comprendido entre los años 2002 – 2020*, realizado por Mejía (2020) donde se busca su análisis. En este estudio se utilizaron instrumentos de recolección de información como lo son las entrevistas no estructuradas y la implementación de los SIG; también se recolectó información por medio de libros, revistas, artículos y Google Maps.

Los aportes que tiene este trabajo para la investigación desarrollada se basan en los cambios de uso de suelo presentes en algunas zonas de la comuna 5 de la ciudad de Montería, dada la delimitación de la zona de estudio, así, teniendo en cuenta que la autora utiliza la clasificación de usos de suelo general, detallados para el año 2002, donde para este año el uso de suelo residencial pasó de un 78% a un 67% en el año 2020, disminuyendo un 11%, el uso de comercio y de servicios de un 19% a un 27%, aumentando su área, el uso dotacional incrementó de un 3% a un 5% y el uso de suelo sin urbanizar de un 0% a un 1%, debido a espacios que quedan vacíos en la zona.

Los cambios de uso de suelo más significativos en este estudio, se presentan en la Avenida Primera se ubica la Ronda del río Sinú que se extiende desde de la calle 20 hasta la calle 41, existe una mezcla de actividades económicas, entre las calles 26 y 31 donde se tienen discotecas, ventas de comida y sedes bancarias; dentro de las calles 31 y 35, se localizan Joyerías, venta de insumos agropecuarios, compraventas y hoteles; y entre las calles 31 y 38, se encuentran graneros, el mercado de los 4 patios, la casa y plaza cultural y restaurantes.

En el barrio El Centro, que es un área dentro de lo correspondido por el Plan Centro, últimamente se ha transformado en un barrio comercial, donde se inicia la actividad comercial de la comuna y en general de la ciudad. Así, el comercio se fue organizando poco a poco en la zona, generando un aumento en la demanda del uso comercial y de servicios, haciendo que se perdiera el área residencial, encontrando hoy por hoy “locales de calzado, ropa, joyerías, accesorios para el hogar, panaderías, farmacias, hoteles, entre otros” (P. 44).

“En las calles 21, 22, 23, entre carreras segunda y quinta” (P. 38), ha pasado de ser un área con predominancia residencial a comercial, por la cercanía que se tiene con el Centro de la ciudad

y la avenida Circunvalar. La calle 24, pasó de ser un área residencial y con poca actividad comercial y dotacional, a ser una zona con servicios de salud y educación. En las calles 28 y 29 también tuvieron cambios como los anteriores a nivel comercial y de servicios y se han mantenido infraestructuras como la Cámara de Comercio, el Comando de la Policía, corporaciones universitarias como CECAR, entre otros.

### ***1.4.2 Marco teórico conceptual***

Este apartado contiene los aspectos teórico – conceptuales que argumentan la investigación acerca de los cambios físico - espaciales, sociales y económicos en el Centro de la ciudad de Montería, a partir de la implementación del Plan Centro.

Esta investigación está enmarcada dentro de la ciudad de Montería, una ciudad intermedia que durante los últimos años ha tenido ciertas dinámicas urbanas, sociales y económicas que han hecho crecer la ciudad en todos los sentidos. Una ciudad intermedia, anteriormente sólo era definida y clasificada en temas específicos con apartados demográficos y aspectos cuantitativos, pero se ha venido teniendo en cuenta otros aspectos como la capacidad de servir como articuladora para otras ciudades, como explica Ballet y Llop (2004):

Del concepto ciudad media, que parece centrarse en tallas demográficas y aspectos cuantitativos, se pasa al de ciudad intermedia que destaca la función que realiza este tipo de ciudades en el territorio y su vocación de articular los espacios concretos con otros nodos y territorios más o menos lejanos. (p.1)

Con esto, no sólo se pueden ver las dinámicas de las ciudades intermedias, sino también su importancia para con las demás ciudades alrededor que no presentan características internas y urbanas que satisfagan todas sus necesidades. Pero ¿cómo se puede evidenciar una ciudad intermedia según su población o sus mismos núcleos urbanos? Ballet y Llop (2004), también hacen referencia a esto y expresan que «en un extremo, se sitúan las grandes aglomeraciones urbanas, en el otro, los núcleos urbanos más pequeños y, en una posición intermedia, las ciudades medias» (Pág. 2). Esto quiere decir, que estas ciudades con especificaciones de carácter intermedio necesariamente no tienen que presentar aglomeraciones urbanas o presentar demasiados núcleos urbanos, pero tampoco son características insignificantes para ellas. Se evidencia que estas ciudades emergentes comprenden cierta población que, aunque no tan grande en comparación a otras ciudades de mayor tamaño, pueden generar en la ciudad o en espacios específicos, como el área de estudio de esta investigación, ciertos desgastes urbanos.

En dichas ciudades intermedias, sus áreas centrales, siendo la primera marcha urbana que evoca la historia y memoria, desde sus inicios registrando las primeras dinámicas urbanas, sociales y económicas, aquí se construyeron las primeras edificaciones y avenidas que empezaban a conectar la ciudad, destacándose su importancia, como lo expresa Bazant (2012):

El Centro fundacional de la mayoría de las ciudades del país, que tuvieron distintos orígenes como minería, agrícolas, portuarios, comercio, entre otros, tienen similares patrones urbanos basados en una plaza

central –zócalo- alrededor de la cual se ubicaron las principales edificaciones y a la que convergieron las principales avenidas que habían de comunicarla con otras ciudades y poblados de la región. (Pag.2).

Como lo identifica Bazant (2012) en lo expresado por Sánchez de Carmona: “En el Centro se ubica la plaza principal o “zócalo” alrededor de la cual se ubica el palacio de gobierno, la catedral, la universidad y escuelas, las casas de los notables de antaño y un sin número de comercios” (Pág.6). Se ha notado que el Centro de las ciudades presenta ciertos escenarios y equipamientos muy importantes para la ciudad como tal. Esta es una de las características que otorgan importancia a este espacio, aparte del contexto histórico, así como los usos y actividades que en este espacio se pueden realizar, demostrando un valor significativo a la sociedad, que bien lo menciona Troitiño (2003) cuando cita a Salinas, afirmando que “de la diversidad de usos y actividades que conviven en los centros históricos, así como en su entorno, deriva una compleja realidad funcional y social que enriquece la vida urbana de estos espacios y les da singularidad” (Pág. 133).

A pesar de lo anterior, los centros urbanos e históricos, no son ajenos a problemáticas generadas por su dinamismo urbano, como el crecimiento que incide en el deterioro, tal lo afirma Bazant (2012):

La dinámica de crecimiento de una ciudad es muy compleja, pues inciden una gran diversidad de variables que al estar interconectadas entre sí generan en las periferias la expansión de la ciudad de acuerdo al sector socio-económico, la revitalización y densificación de una zona intermedia o el decaimiento y el deterioro de otra zona como un barrio o el centro histórico. (Pág.4).

En este mismo orden de ideas, los problemas que presenta el Centro o el Centro histórico de las ciudades, pueden ser visto como un enfrentamiento a cambios funcionales y también sociales, pero que aparte de esto, se relacionan con otras características propias de la ciudad, como lo plantea Troitiño (2003)

Los centros históricos se enfrentan a profundos cambios funcionales y sociales. En ellos se imbrican centralidades históricas, económicas, culturales, turísticas y simbólicas, también se configuran realidades urbanas conflictivas donde conviven en tensión permanente, la tensión del cambio, viejas y nuevas funciones. (Pág. 131)

Esta problemática acarrea para los centros históricos y en general, al centro, ciertos elementos que se encuentran en el artículo de Troitiño, como bien lo son: el deterioro de la

edificación, condiciones de habitabilidad precarias, la pérdida de vitalidad funcional en estos espacios, el vaciamiento demográfico, el envejecimiento, el desaprovechamiento residencial, muchas dificultades en cuanto a la movilidad y de aparcamiento, el nivel de equipamientos y servicios precarios.

Otro autor como Camallonga (2013) también identifica y describe estos problemas que se originan en el centro de las ciudades en la siguiente figura (figura 1):

### **Figuras 1**

#### *Problemas en el Centro de las Ciudades.*

<b>Problema.</b>	<b>Descripción.</b>
Deterioro material.	Existen viviendas deterioradas y vacías, espacios obsoletos, redes de alcantarillado, iluminación, etc., que no responden a las necesidades actuales de la población ni a su bienestar.
Degradación social.	Ya incluso en el siglo XIX se produce un desplazamiento de la población más acomodada hacia el ensanche. El vacío tiende a ser reemplazado por población de estatus social inferior al anterior: grupos étnicos marginales, inmigrantes procedentes del éxodo rural o población envejecida.
Pérdida de la mezcla social.	En los centros históricos la mezcla social tiende a desaparecer, produciéndose un fenómeno de polarización social. Este fenómeno es el resultado de la degradación social.
Excesivo peso del sector terciario.	En la apuesta por la recuperación de los centros históricos la dependencia de las actividades comerciales y terciarias ha supuesto que en ocasiones estos centros aparezcan monoespecializados en este uso, perdiéndose otros igual de importantes como el residencial.
Congestión de tráfico.	Los centros históricos no fueron diseñados para la circulación rodada de vehículos de motor, por lo que surgen problemas: estrechez del callejero, ocupación de las aceras para el aparcamiento, ruido, contaminación, mala señalización, trazado irregular, la dificultad de accesibilidad y movilidad, entre otras.
Vaciamiento y envejecimiento demográfico.	Provocado por fenómenos de sustitución e invasión funcional. Ha ido unido siempre al deterioro del patrimonio edificado, a la inadecuación de la mayoría de las viviendas para las exigencias de la vida moderna y a las preferencias residenciales de los segmentos más jóvenes de la población por las nuevas áreas suburbanas.
Proliferación de comportamientos incívicos.	Los distintos usos que se le puede dar a estos espacios a determinadas horas del día pueden suponer inconvenientes para la población que allí reside o tiene idea de desplazarse: ocio nocturno, presencia de grupos marginales, botellón.

*Nota:* Identificación de los problemas en el centro de las ciudades. Elaboración propia, con base en información recolectada en *Centros históricos: análisis y perspectivas desde la Geografía*, Camallonga, 2013 (<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4111470>).

Los autores reconocen que estos problemas no sólo afectan a las características físicas del Centro, sino también a los niveles sociales, económicos y culturales, como la propia degradación social, obligando de cierta forma a que la población que antes residía en este espacio, migre hacia otros lugares de la ciudad donde se sienta más seguro o más cómodo conforme a su calidad de vida. Se hace evidente en el Centro la congestión de tráfico que por la inadecuación de vías aptas para soportar las actividades de una población que cada vez más crece y requiere dirigirse a este espacio, decae, generando un caos urbano.

En este sentido, Camallonga (2013) reconoce que los centros atraviesan coyunturas de cambios a nivel económico, social, cultural y morfológico, por lo cual deben ser estudiados y considerados en el marco general de las problemáticas urbanas y territoriales, ya que estos problemas atienden a una de “las manifestaciones de los desequilibrios intraurbanos.

Es por eso que los gobiernos, algunas entidades y fondos de financiamiento, han realizado planes, proyectos, estrategias y políticas, en busca de mejorar, renovar y/o recuperar el Centro de las ciudades. Esta búsqueda de mejorar las condiciones del Centro, deben tener ciertos instrumentos que puedan ser eficaces a la hora de lograr sus objetivos, que van enmarcados dentro la relación de las dificultades presentes entre la realidad física de la ciudad con las características sociales y económicas de la población, bien lo menciona Troitiño (2003):

En la vida de una ciudad, en cuanto realidad urbana viva y dinámica, las políticas de protección y recuperación, para ser eficaces, tienen que dotarse de instrumentos capaces de regular la tensión existente entre unas realidades físicas estáticas y unas realidades socioeconómicas cambiantes. (Pág. 131).

Estas estrategias tienen el objetivo de recuperar estos espacios y para proteger ciertas características presentes en este, tales como, lo plantea Camallonga (2013) en la siguiente figura (figura 2):

**Figura 2:***Características Importantes del Centro.*

<b>Características.</b>	<b>Descripción.</b>
Monumentalidad.	Todos los cascos históricos son, de algún modo, contenedores de edificios de valor monumental. Pero la misma monumentalidad, como función, tiene sus exigencias de movimiento.
Historicidad.	Más común es el componente histórico porque está presente en todos los centros antiguos.
Habitabilidad.	Un centro histórico no es solamente un conjunto de edificios o una concentración de monumentos, porque por encima de todo, lo que importa es hacer de los centros lugares habitables espacios vividos, un entorno de calidad, sin tener que padecer una situación injusta de sus posibles habitantes.
Centralidad.	Todos los centros históricos han sido en algún momento determinado el Centro de la ciudad, y en muchos casos sigue siéndolo. Por lo tanto, se ha de buscar una mejor accesibilidad para hacer de estos lugares más atractivos.
Vitalidad.	La vitalidad del centro histórico hace referencia a la animación del centro histórico y a su realidad de espacio vivo dentro de la ciudad. Su tratamiento exige la revitalización, la recuperación de la vida que en otro tiempo pudo tener o que en algunas ocasiones mantiene en parte.

*Nota:* Caracterización de los puntos importantes presentes en el centro de las ciudades.

Elaboración propia con información tomada de *Centros históricos: análisis y perspectivas desde la Geografía*, Camallonga, 2013 (<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4111470>).

Camallonga (2013) continúa afirmando que en los centros históricos las políticas de renovación y de rehabilitación “son los instrumentos que se han llevado a cabo para intentar mejorar los distintos centros históricos, así como volver a hacer de estos lugares habitables, funcionales y adaptados a la vida moderna” (Pág. 124).

Otra apreciación acerca de la renovación urbana se concibe en lugares estratégicos donde se establezcan nuevas actividades y que relacione un ordenamiento óptimo del espacio público y otras características del territorio, como lo menciona Uribe (2007), cuando hace referencia al plan nacional de desarrollo del país:

...se fomentarán acciones de renovación y redensificación de zonas estratégicas de las ciudades, que permitan la localización de nuevas actividades, con mayor intensidad en lugares con provisión y

ordenamiento adecuado del espacio público, servicios públicos domiciliarios y transporte urbano, asegurando la conservación del patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental existente. (Pág. 175)

En este sentido, los planes de renovación urbana, específicamente de las áreas centrales, en palabras de Luque, citado por Constela (2013) se conciben como: “estrategias posindustriales de reconversión de los modelos productivos de las ciudades, teniendo como finalidad la puesta en valor productivo de las condiciones de centralidad provistas por estas áreas” (Pág. 502). Lo que devuelve la importancia urbanística del Centro o Centro Histórico de la ciudad, dejando atrás los procesos industriales, para darle prioridad a las características productivas que están presentes en estas zonas específicas.

En la conceptualización de la renovación urbana, no hay que pensar que este proceso sólo se basa en aspectos arquitectónicos y urbanísticos, sino que también se refiere a un ambiente general en que está situado, como lo afirma Vergara (2006):

El Centro histórico como un todo, forma parte de la ciudad y así la renovación y conservación del Centro histórico se obtiene, también, a través del desarrollo de su economía y mejoramiento de la calidad de vida y de las condiciones sociales de sus habitantes. Si a través de la renovación del Centro histórico, se mejora la calidad de vida de sus habitantes, el propio Centro histórico se puede convertir en un instrumento de potenciación de la comunidad y de apropiación de sus medios de desarrollo (Pág. 9)

Esto se refiere a que las características urbanas que obviamente están presentes en los procesos de renovación, también deben incorporar desarrollo en aspectos económicos y sociales, a través del mejoramiento de la calidad de vida y condiciones sociales de sus habitantes. Si estos procesos sociales y económicos se logran a través de la renovación urbana del Centro Histórico, este puede convertirse en un instrumento de suma importancia para el desarrollo de la comunidad (identidad, economía, organización u otros).

A su vez, en las ciudades se formulan instrumentos de planeación como los Planes Centro, constituyéndose en un instrumento complementario de los Planes de Ordenamiento territorial a partir del diseño de la visión, las políticas y las estrategias de desarrollo territorial a desarrollar en el corto, mediano y largo plazo. Esto a partir de la definición de los componentes sociales, económicos y urbanísticos pendientes a alcanzar el desarrollo territorial a través del diseño de programas y proyectos estratégicos, así como de normas para el logro de tales fines.

A nivel nacional el Tomo I del Plan Nacional de Desarrollo (2007-2010), propuso la estrategia de Ciudades Amables, asociada a la adecuación de espacios donde habitan y relacionan los ciudadanos. Ésta requiere soportarse sobre un modelo de desarrollo urbano planificado y de uso eficiente del suelo, para optimizar la localización de sus habitantes en relación de sus diferentes actividades y potenciar las ventajas de los territorios urbanos para lograr un desarrollo sostenible. La estrategia de Ciudades amables está compuesta por políticas específicas encaminadas al desarrollo urbano, la vivienda, el agua potable, el saneamiento básico y el transporte, como identifica en la figura 3:

**Figura 3:**

*Estrategia de Ciudades Amables.*



*Nota:* Reproducida de Estrategias de ciudades amables, Departamento Nacional de Planeación, 2007 (<https://www.dnp.gov.co/Plan-Nacional-de-Desarrollo/PND%202006-2010/Paginas/PND-2006-2010.aspx>).

La estrategia de Ciudades Amables se articula al desarrollo urbano de ciudades compactas y sostenibles con la formulación de tres lineamientos de políticas y programas integrales, y particularmente la última, se fomenta en zonas estratégicas de las áreas urbanas tras permitir la localización de nuevas actividades, con mayor intensidad en lugares de acceso y ordenamiento adecuado del espacio público, los servicios públicos domiciliarios y el transporte urbanos, asegurando la conservación del patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental presente (Departamento Nacional de Planeación, 2007). En este contexto, resultan espacios estratégicos los

centros históricos, centros de las ciudades y/o áreas centrales, y Montería no ha sido ajeno a ello, de allí la formulación e implementación del Plan Centro 2007-2020.

## 1.5. Marco Metodológico

Esta parte presenta el tipo de investigación, la medición de variables y el muestreo Aleatorio Simple (MAS).

### 1.5.1 Tipo de investigación

El método de investigación inductivo, el cual parte de una realidad particular, como son los cambios físico – espaciales, sociales y económicos en el Centro de la ciudad de Montería a partir de la implementación del Plan Centro. El tipo de investigación es descriptivo-analítico ya que describe las transformaciones físicas del espacio urbano del Centro, valora los cambios a nivel social originados por el Plan y relaciona los cambios económicos generados a partir de las intervenciones físicas.

### 1.5.2 Medición de variables

En el siguiente grupo se relacionan los objetivos específicos, las variables y su operacionalización (figura 4).

#### **Figura 4:**

#### *Medición de Variables.*

Objetivos específicos	Variable	Tipo de variable	Operacionalización
Describir los cambios físico - espaciales en la ciudad de Montería originados por la implementación del Plan Centro (2007-2021) para evidenciar si el Centro se ha vuelto un espacio multifuncional.	Cambios físico – espaciales.	Cualitativa	Generación de espacio público (andenes, plazas, ciclorutas, ciclobandas, plantación de árboles)  Cambios en el uso de suelo.  Construcción de infraestructuras (bulevares)

			<p>comerciales, plazas, muelle turístico).</p> <p>Mejoramiento de vías.</p> <p>Creación de equipamientos (Centro de convenciones, palacio de exposiciones, Centro cultural y teatro Montería y Centro de negocios y eventos).</p> <p>Intervenciones en el patrimonio cultural (protección, recuperación y desaparición)</p>
<p>Valorar los cambios sociales que han surgido en la ciudad de Montería a partir de la implementación del Plan Centro (2007-2021) con el fin de mostrar la reactivación de la vida ciudadana.</p>	Cambios sociales.	Cualitativa	<p>Reactivación de la vida social e integración ciudadana: realización de actividades sociales y culturales (Celebración de eventos, musicales, ferias, prácticas deportivas y recreativas, expresiones de inconformismo, obras de teatro, festividades, cine, muestras de artesanía). Se medirá con respecto a la valoración de importancia y conocimiento de las actividades con relación a la reactivación social en un grado de 1 a 5, donde de 1 a 2 correspondería a baja valoración, 3 sería mediana valoración y de 4 a 5: Alta valoración (Anexo 1).</p> <p>Redensificación (avances logrados, proyectos</p>

			residenciales localizados en el Centro).
Relacionar los cambios económicos y físico - espaciales que han surgido en la ciudad de Montería a partir de la implementación del Plan Centro (2007-2020) a través de la comparación entre estos.	Cambios económicos.	Cualitativa	<p>Organización y diversificación de los productos y servicios.</p> <p>Localización y acceso a los productos y servicios.</p> <p>Exhibición de los bienes y productos (seguridad y protección del clima, de robos, visibilidad y amplitud de los espacios)</p> <p>Cambios y precios de uso del suelo (comercio – comercio, comercio – servicio, servicio – comercio).</p> <p>Aumento o disminución de ventas.</p> <p>Demanda de productos y servicios.</p> <p>Aumento o disminución de ingresos.</p>

### ***1.5.3 Etapas de la investigación***

La investigación se llevó a cabo durante tres etapas, que son: Recolección de información, organización, tabulación y procesamiento de la información, y análisis de la misma.

#### **1.5.3.1 Recolección de información**

La fase inicial de este trabajo consistió en la obtención de información primaria y secundaria. Se partió de la revisión bibliográfica del documento del Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería (2007-2020) (Definición del Plan, visiones, políticas, programas, estrategias y proyectos), el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el periodo 2002-2015

(Uso de suelo urbano, espacio público y el inventario de patrimonio urbano cultural para el año 2010), el Documento Técnico de Soporte del POT de Montería 2018-2032 (Inventario del Patrimonio urbano Cultural y espacio público). A su vez, se tomaron publicaciones informes de empresas relacionadas con las intervenciones urbanísticas en la ciudad de Montería en el marco del Plan Centro, disponibles en la página web de la Entidad de Montería Amable (sección del Sistema Estratégico de Transporte) (La pavimentación y creación de andenes en las carreras de la primera a la 5, como también de las calles 28 y 29 desde la carrera 1 hasta la Avenida Circunvalar. También la reconstrucción de las calles y andenes entre la 21 a la 29, con excepción de la calle 24 y desde la calle 30 hasta la calle 34 entre carreras 1 y 5) y noticias locales tomadas de la Razón (La inauguración del Pasaje Comercial y cultural del Río y la recuperación de la carrera segunda frente al edificio de la DAN) y El Meridiano (Importancia al río para Montería).

La observación directa a partir de la revisión documental se apoyó en tablas y cuadros que registren información y datos sobre el proyecto, su definición y la visión, política, programa, periodo de tiempo y estado con el que este se relacione (Figura 4).

Se continuó con la recolección de información en campo en donde se observó la ejecución de proyectos propuestos por el Plan Centro, con un registro fotográfico actual para evidenciar la generación de andenes, construcción de infraestructuras, creación de equipamientos, las intervenciones el patrimonio y el uso de suelo actual. Para la recolección de datos también se realizaron dos encuestas (una para cambios sociales y otra para cambios económicos) y una entrevista.

La encuesta referida a los cambios sociales se aplicó a habitantes - residentes y a visitantes del sector comprendido del Plan Centro, aquí se tuvieron en cuenta datos como: el conocimiento del Plan Centro en la ciudad de Montería 2007 – 2020, la apreciación de integración de la población que visita y reside en el Centro de la ciudad de Montería, las actividades realizadas habitualmente por ellos, la participación de estas personas en actividades de integración social y cultural promovidas por la implementación del Plan Centro de la ciudad 2007 – 2020, las compras que realiza en el Centro, las actividades de integración social promovidas por la implementación de dicho Plan que estas personas conocen y que se realizan en el Centro, los deportes y/o ejercicios que practica en el espacio público del Centro de la ciudad, la consideración del Centro de Montería

como un lugar atractivo para residir y la promoción del uso residencial a través de las intervenciones urbanísticas en el área de estudio (Anexo 1).

En la encuesta económica, que se realizó a los comerciantes quienes trabajan en los locales del Centro, se obtuvo la siguiente información: el conocimiento del Plan Centro en la ciudad de Montería 2007 – 2020, la mejora en la organización de los locales comerciales en el Centro de la ciudad de Montería entre los años de estudio, mayor diversificación de los productos y/o servicios en el local comercial, el favorecimiento en condiciones localización y accesibilidad hacia el local, exhibición de los bienes y productos (seguridad y protección del clima, de robos, visibilidad y amplitud de los espacios) en los últimos años, aumento o disminución de las ventas de bienes y/o servicios y de los ingresos (Anexo 2).

En la entrevista dirigida al arquitecto y perito evaluador del IGAC y de la Lonja de Propiedad Raíz, donde se obtuvo información referente a lo tratado en el Plan Centro 2007 – 2020 de la ciudad de Montería, la afectación a los precios del suelo en la zona de estudios con la implementación del Plan a través de los periodos de tiempo establecidos, los usos de suelo urbano que se han visto mayormente o menormente favorecidos en el precio del suelo por medio de las intervenciones del mismo. También se tuvo información acerca de las intervenciones del Plan Centro a nivel físico – espacial en los periodos de tiempo propuestos, los cambios en aspectos sociales que ha generado el mismo y la posible reactivación económica en el Centro de la ciudad generado por la implementación del Plan (Anexo 3).

### **1.5.3.2 Organización, tabulación y procesamiento de la información**

La información obtenida en la entrevista, se organizó e interpretó para comprender los cambios físico – espaciales, sociales y económicos que han generado las intervenciones del Plan Centro de Montería, en el área de estudio.

Con respecto a la información recolectada por medio de las encuestas, se tabuló en el programa Microsoft Office Excel versión 21.01, teniendo en cuenta las respuestas obtenidas y generarán tablas y gráficas para una mejor comprensión de los datos. También se tomaron los datos recopilados en la fase inicial y la información recogida en campo (con la observación en campo y la relación manual del uso actual con los predios en una representación gráfica de la zona, luego

se creó la tabla de atributos en el software ArcGIS en la versión 10.7 con la clasificación del CIU en base a esta información y se digitalizó en el shapefile de predios de la ciudad de Montería; en base al espacio público se detalló la generación y la recuperación de este (parques, plazas, andenes, ciclorutas, entre otros) y al patrimonio cultural según la clasificación del Ministerio de Cultura (Arquitectura militar, habitacional, religiosa, para la industria, institucional, para el comercio, para el transporte, arquitectónico y obras de ingeniería).

Una vez creada la tabla de atributos, se seleccionaron los campos de interés en la propiedad del shapefile y su simbología se seleccionó en la celda correspondiente para cada mapa y así representar con un color significativo o en relación a la clasificación dada y el tipo de cartografía que se realizó.

### **1.5.3.3 Análisis de la información**

En este apartado se estudiaron e interpretaron los resultados obtenidos por medio de las gráficas, tablas y mapas realizados a partir de la información brindada por la revisión bibliográfica, la observación en campo, las encuestas y la entrevista, lo que permitió establecer un análisis más detallado de los cambios físico - espaciales, sociales y económicos, surgidos en el Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007 hasta la actualidad, en el marco de la implementación del Plan Centro.

### **1.5.4 Muestreo aleatorio simple (MAS)**

En las encuestas realizada para definir los cambios económicos, se aplicó el muestreo aleatorio simple (MAS) con el fin de determinar el número total de infraestructuras y de equipamientos de comercio que se encuentran localizados en el área de estudio dentro del Centro de Montería.

Muestra para el área del Plan Centro.

- Nivel de confianza (Z) es de 90% = 1,65
- Grado de error (e) es de 10% = 0.1
- Probabilidad de ocurrencia (p) = 0.5
- Probabilidad de no ocurrencia (q) = 0.5

- nc: número total de infraestructuras y equipamientos comerciales = 619
- ns: número total de infraestructuras y equipamientos de servicio = 387

Reemplazando la fórmula de la muestra se tiene:

$$n = (Z^2 pqN) / (Ne^2 + Z^2 pq)$$

$$nc = ((1.65)^2 (0.5)(0.5)(619)) / ((619)(0.1)^2 + (1.65)^2 (0.5)(0.5))$$

$$nc = ((2.7225) (0.5) (0.5) (619)) / ((619) (0.01) + (2.7225) (0.5) (0.5))$$

$$nc = 421.306875 / 6.870625$$

$$nc = 61.32 \rightarrow nc \approx \mathbf{61}$$

$$ns = ((1.65)^2 (0.5)(0.5)(387)) / ((387)(0.1)^2 + (1.65)^2 (0.5)(0.5))$$

$$ns = ((2.7225) (0.5) (0.5) (387)) / ((387) (0.01) + (2.7225) (0.5) (0.5))$$

$$ns = 263.401875 / 4.550625$$

$$ns = 57.88 \rightarrow ns \approx \mathbf{58}$$

Se aplicaron 119 encuestas en total para los cambios económicos, teniendo en cuenta el estudio del muestreo aleatorio simple, donde 61 estarán dirigidas a establecimientos netamente comerciales y 58 a los de servicio.

En un aspecto general, estas etapas se realizarán en 6 meses, establecidos en la figura 5:



## **Capítulo 2: LA Nueva Cara del Centro de Montería y sus Cambios Físico-Espaciales 2007 – 2020.**

Montería, gracias a su desarrollo físico, económico y social, en los últimos años se ha convertido en un espacio con significativas dinámicas urbanas, las cuales se ven reflejadas en los alcances urbanos como la expansión de esta, la creación de nuevos espacios, entre otras. Sin duda alguna, estas apreciaciones son importantes y positivas para la ciudad, pero de igual manera, esto ha generado ciertos conflictos en su estructuración, tales como el deterioro de espacios específicos y significativos, como es el caso de su Centro, el cual es la pieza más antigua y en donde se presentan las principales actividades económicas y sociales por parte de los habitantes de la ciudad.

### **2.1 Descripción del Plan Centro de Montería**

En el Centro de la ciudad de Montería, se han generado actividades y dinámicas de manera interna, que han significado un proceso de degradación física, como también de pérdida funcional y así mismo, del dinamismo socio – económico en esta área. Es por eso que se ha venido implementando desde el año 2007 en la ciudad, un plan estratégico denominado el Plan Centro, que ha buscado la recualificación del Centro, en términos específicos, apuntando a temas físico-espaciales y socio – económicos y que tienden a la protección, conservación, recuperación y el aprovechamiento económico, esto con el propósito de poder revitalizar el Centro y así generar cambios urbanísticos, sociales, económicos y ambientales.

Este Plan está detallado en una zona específica del Centro de la ciudad, dentro de la comuna 5 de la ciudad entre las calles 20 y 41, contemplando las carreras 1, 2, 3 y 4 en su totalidad, con espacios enmarcados dentro de la calle 27 y 31 con carrera 5 y calles 27 y 32 con carreras 6 y 7 y también las calles 29 y 30 desde la avenida primera, hasta la Avenida Circunvalar, ya que son ejes viales de acceso al Centro. De forma más precisa y espacialmente, se puede observar en el siguiente mapa (figura 6):

**Figura 6:**

*Localización del Área de Estudio Establecida por el Plan Centro, en la Comuna 5 de la Ciudad de Montería, Córdoba, Colombia.*



En el proceso de la identificación y descripción de los cambios físicos que han ocurrido en el Centro de la ciudad, es importante la revisión bibliográfica del propio Plan Centro, en donde se encuentra su definición, visiones, políticas, programas, estrategias y proyectos propuestos para la concertación y transformación de la ciudad de Montería, en un espacio dinámico y multifuncional.

Estas características que posee el documento del Plan y que fueron mencionadas anteriormente, se presentan de una manera articulada y conjunta, desarrollando una visión general de las condiciones que presentaba la ciudad de Montería y lo que se quería lograr con cada una de las intervenciones físicas para la idealización de una ciudad mucho más completa.

### 2.1.1 Definición del Plan

En primera instancia, se define el Plan Centro, específicamente de la ciudad de Montería, como un instrumento complementario al POT, tal como lo define FONADE (2008) en el documento de Diseño del Plan Centro:

El Plan Centro de Montería es un instrumento de ordenamiento complementario al POT, que determina la visión, las políticas y las estrategias de desarrollo territorial para el Centro de la ciudad a corto, mediano y largo plazo; define los componentes sociales, económicos y urbanísticos para alcanzar ese desarrollo y establece las normas, los programas y los proyectos estratégicos que deberán llevarse a cabo durante su vigencia.

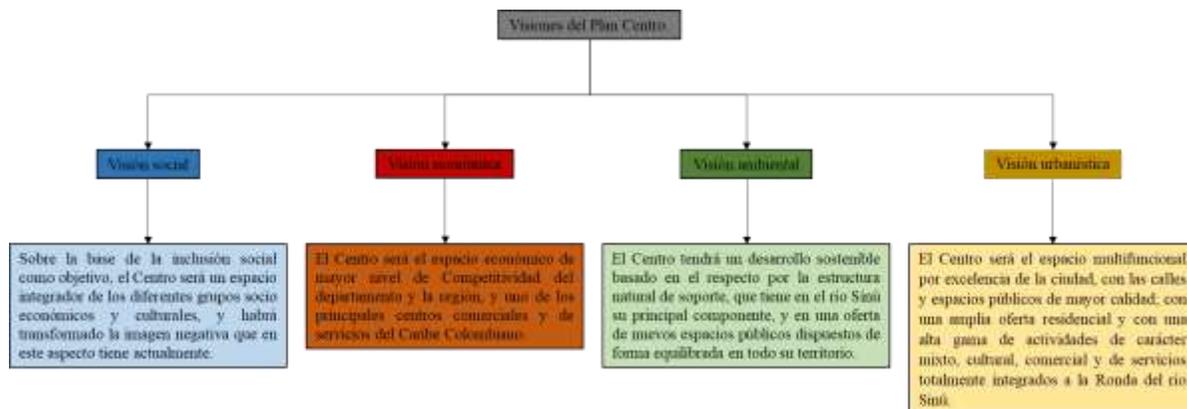
En base a la definición del Plan Centro y a lo que apunta, se observa la importancia de adopción de visiones que ayudan a la integración de ámbitos sociales, económicos, ambientales y urbanísticos, y que se relacionen con la construcción de una mejor ciudad, articulando así aspectos importantes de la ciudad de una forma junta y no de manera aislada.

### 2.1.2 Visiones del Plan

Es por lo anterior que el Plan Centro plantea las siguientes visiones presentes en el documento de Diseño del Plan Centro de Montería, las cuales se pueden observar en la siguiente figura (figura 7):

#### Figura 7:

*Visiones del Plan Centro de Montería.*



*Nota:* Definición de las visiones adoptadas por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.*

### 2.1.3 Políticas del Plan Centro 2007-2020

Partiendo de las visiones del Plan Centro 2007-2020, para la creación de una ciudad multifuncional y que actúan en relación para dicho propósito, se llega a las políticas que deben cumplirse para la eficaz participación de estas. Es por eso, que el Plan Centro plantea 8 políticas en total, basadas en las visiones, actuando como directrices para que cada objetivo pueda cumplirse en su conjunto (figura 8).

#### Figura 8:

##### *Políticas del Plan Centro de Montería.*

POLÍTICAS	PROPÓSITOS
<b>1. Política ambiental</b>	a. Reconocer, recuperar y preservar los valores ambientales, culturales y paisajísticos del río. b. Proteger el corredor ecológico del río Sinú en concordancia con las determinaciones que establezca la CVS, y aquellas que se adopten en el marco de la formulación del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Sinú. c. Reducir la contaminación visual, auditiva y de emisiones de partículas en suspensión.
<b>2. Política económica</b>	Consolidar el Centro como el más importante espacio económico, financiero, cultural y turístico de la ciudad y la región, y nodo estratégico de una ciudad de primer orden.
<b>3. Política urbana</b>	a. Mejorar la competitividad del Centro y atraer la inversión privada, a través de la ampliación de la oferta de nuevas oportunidades para el desarrollo de grandes proyectos ligados a actividades comerciales, residenciales, culturales, turísticas y de servicios. b. Consolidar el Centro como el espacio de mejor calidad urbana de la ciudad, mediante la recuperación de plazas, parques y andenes. c. Promover de manera prioritaria proyectos integrales de renovación urbana en sectores en deterioro. d. Valorar el patrimonio inmueble y promover la protección, recuperación e intervención de las edificaciones y sectores de interés cultural. e. Controlar la contaminación visual.

<b>4. Política de vivienda</b>	Recuperar y consolidar al Centro como uno de los principales espacios residenciales de la ciudad, promoviendo el incremento del número de habitantes.
<b>5. Política de movilidad</b>	Mejorar la accesibilidad al Centro y su movilidad interna, mediante acciones asociadas al sistema de transporte masivo, al mejoramiento y regularización de las vías y los sentidos del tráfico, a la dotación y ordenamiento de los sistemas de control de tránsito, al sistema de estacionamientos públicos y privados, al desarrollo de la red de ciclorrutas, al mejoramiento e implementación de los sistemas de transporte fluvial y al ordenamiento y control del mototaxismo.
<b>6. Política social</b>	Garantizar la atención de personas en condiciones de vulnerabilidad, y de aquellas involucradas en las dinámicas generadas por la implementación del Plan Centro y promover la capacitación de las organizaciones sociales para que gocen de los beneficios de las acciones de recuperación del Centro.
<b>7. Política de comunicación</b>	Crear una nueva imagen del Centro, basada en sus valores culturales, económicos, sociales, políticos y de calidad urbana y ambiental, mediante el desarrollo de una estrategia de comunicación y mercadeo.
<b>8. Política de armonización</b>	Propender por la articulación y armonización de las determinaciones del Plan Centro con las políticas, proyectos, programas y regulaciones establecidas Para tales fines se adoptan las siguientes fases del Plan Centro: Primera fase - corto plazo: 2008 - 2011 Segunda Fase - mediano plazo: 2012-2015 Tercera Fase - largo plazo: 2016-2019

*Nota:* Definición de las políticas adoptadas por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

Estas políticas contribuyen al cumplimiento de las visiones del Plan Centro, al igual que los objetivos que éste tiene de volver la ciudad de Montería como espacio dinamizador y multifuncional. Estas visiones requieren de unas políticas para ser cumplidas y estas a su vez, de

estrategias y proyectos para complementarse y desarrollarse en aras de mejorar las condiciones sociales, económicas, ambientales y urbanas.

#### **2.1.4 Estrategias del Plan Centro 2007-2020**

La primera estrategia planteada en el Plan Centro, está basada en la creación de la Empresa Centro 2019, por parte de la administración municipal y la Alcaldía (FONADE, 2008), cuyo objetivo planteado ha sido el de gestionar, liderar, promover y coordinar, por medio de sistemas de cooperación, integración inmobiliaria y reajustes de tierras, la ejecución de todos los proyectos estratégicos que están adoptados dentro de este Plan, encaminados a mejorar la competitividad del Centro y la calidad de vida de los habitantes.

De este modo, la “Empresa Centro 2019” tendrá las siguientes funciones según el Plan Centro 2002-2007 (figura 9).

#### **Figura 9:**

##### *Funciones de la “Empresa Centro”.*

#	Funciones
1	Gestionar, liderar, promover y coordinar el desarrollo de los programas y proyectos estratégicos adoptados en el presente Plan.
2	Promover la elaboración y formulación de planes parciales y unidades de actuación urbanística y coordinar los procesos necesarios para su formalización e implementación.
3	Diseñar, proponer o adoptar fórmulas y mecanismos tendientes a facilitar la creación de entidades gestoras público - privadas para el desarrollo de los proyectos estratégicos y programas adoptados en el Plan y establecer con precisión la forma de participación de la administración pública.
4	Promover y apoyar la aplicación de los instrumentos y mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, con el fin de obtener los inmuebles requeridos para dar cumplimiento a los proyectos establecidos y adoptados en el presente Plan.
5	Promover la participación democrática y facilitar los procesos de concertación con las comunidades vinculadas en planes y programas para el Centro, adoptados en el presente Plan.
6	Celebrar los contratos, convenios y demás actos requeridos para el cumplimiento del objeto y las funciones de sí misma.
7	Cobrar honorarios, comisiones u otro tipo de remuneración, por los servicios que preste conforme a sus estatutos.
8	Celebrar contratos de participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma de colaboración empresarial que garanticen y promuevan el desarrollo de su objeto.

*Nota:* Definición de las funciones de la “Empresa Centro” catalogadas por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

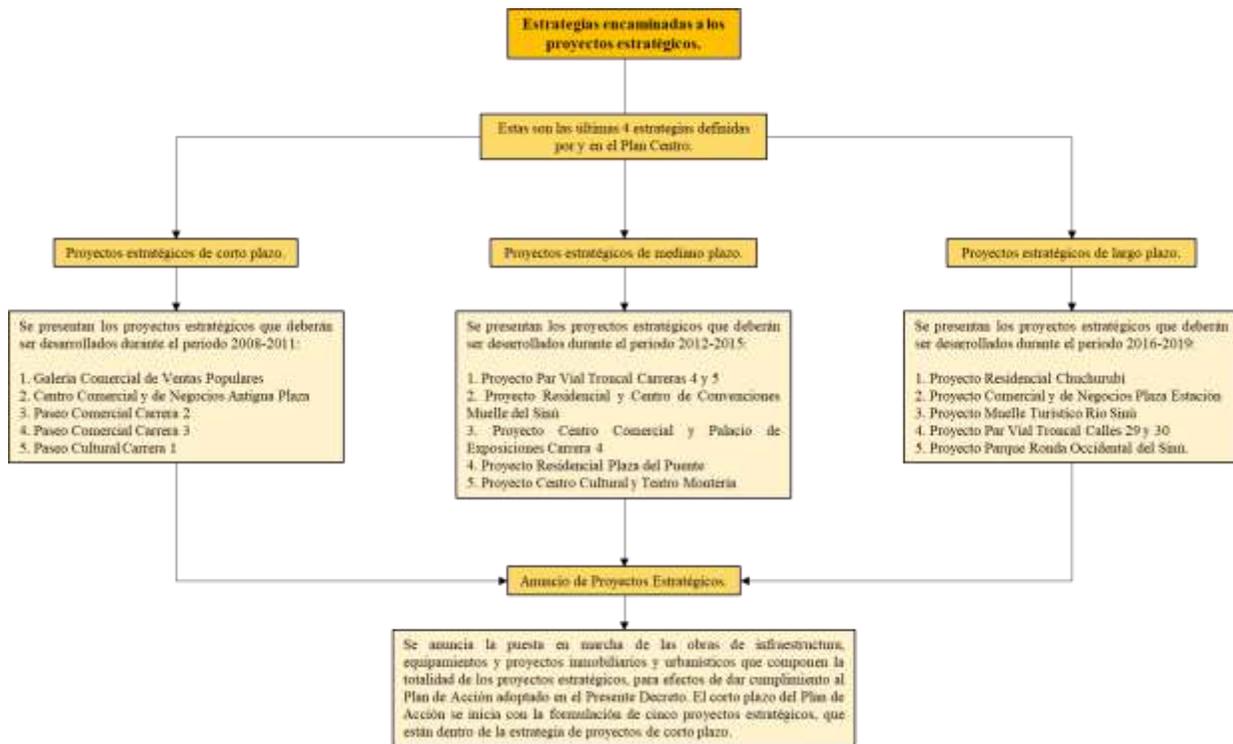
La segunda estrategia se basa en los instrumentos de financiación de los proyectos estratégicos, donde se menciona en dicho Plan que, para la ejecución de todos los proyectos estratégicos adoptados aquí, se deberán incluir en el presupuesto que están respectivamente en los planes de Desarrollo, los cuales son mecanismos de cobro por valorización, tarifas y/o recaudo de plusvalía y que al juntarlos con la vinculación del capital privado, garantiza el cumplimiento de lo que se desea para el Plan.

La tercera estrategia es para la gestión social del Plan, donde según el documento, la Alcaldía municipal, a través de la Empresa Plan Centro 2019 o la Entidad que coordine la ejecución del Plan, deberá garantizar la formulación y adopción de un Plan de Gestión Social, el cual oriente todas las acciones e intervenciones con carácter institucional. Así, el Plan de Comunicación, deberá considerar como criterios que forman parte de los procesos de reconstrucción del Centro, todas las actividades culturales, artísticas y educativas que actualmente se llevan a cabo.

Las siguientes 4 estrategias se basan en los proyectos y la organización en el tiempo de ejecución de cada uno, presentando estratégicamente por medio de periodos de tiempo, un corto, mediano y largo plazo, con una estrategia adicional, basada en la promoción o el anuncio de estos proyectos relacionándolos con el Plan Centro, esto se observará en la siguiente figura (figura 10):

**Figura 10:**

*Estrategias Encaminadas a los Proyectos Estratégicos del Plan Centro de Montería.*



*Nota:* Definición de la primera estrategia del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.*

Estas estrategias que velan por apartados sociales y económicos, también se interesan por la ejecución de los proyectos programados por parte del Plan, es decir, aportando en la construcción de elementos urbanísticos, alterando los usos del suelo del lugar previsto y de igual manera, la implementación de tratamientos, tal y como se ven previsto dentro del Plan.

### **2.1.5 Normas del Plan Centro 2007-2020**

De acuerdo a lo anterior, el Plan Centro, contiene 2 tipos de normas sobre usos y tratamientos urbanísticos (figura 11 y 12).

**Figura 11:***Normas de uso del Plan Centro de Montería.*

<b>Normas de usos de suelo.</b>	<b>Definición</b>
Áreas de Actividad Central	Son las que designan el suelo para la localización de actividades que responden a las funciones de carácter central. 1. Área de Actividad Central de Comercio y Servicios. 2. Área de Actividad Central de Equipamientos 3. Área de Actividad Central de Intensificación Residencial
Área de Actividad Central Comercio y Servicios	Designa un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios, bajo el concepto de Centro Comercial a Cielos Abiertos.
Planes de Regularización e Implantación - criterios para su formulación.	Tiene en cuenta los siguientes criterios: 1. Que se desarrollen bajo el concepto de "Centro Comercial de Cielos Abiertos" el cual busca combinar el comercio tradicional de Centro de ciudad con el concepto de agrupación de locales comerciales 2. Que se relacionen directamente con el espacio público existente, teniendo en cuenta la tipología comercial de Centro de ciudad.
Área de Actividad Central de Equipamientos	Designa preferencialmente un suelo para la localización de equipamientos de diferentes tipos y escalas, especialmente de aquellos relacionados con los servicios necesarios para la vivienda y el comercio.
Planes de Regularización e Implantación - criterios para su formulación	Tiene en cuenta los siguientes criterios: 1. Que contribuyan al mejoramiento y/o incremento del espacio público de las zonas aledañas. 2. Que tengan en cuenta las características del sector en consulta de los usos, actividades y tipologías del Centro. 3. Que tengan en cuenta la no afectación de los valores patrimoniales de los inmuebles de interés cultural.
Área de Actividad Central de Intensificación Residencial	Designa un suelo para la residencia, bajo el entendido que la habitación permanente de personas favorece el uso y apropiación del Centro.
Normas arquitectónicas y volumétricas generales para el Centro	Las Normas generales responden al Modelo de Ordenamiento previsto y las políticas del presente Plan, en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial y representan la guía para la revisión y ajuste de las Unidades de Planeamiento.
Sectores normativos.	Los sectores normativos se determinan con base en las Áreas de Actividad y los Tratamientos urbanísticos y tienen como objetivo la determinación diferenciada de usos principales, complementarios y restringidos, así como las exigencias de estacionamientos.

Parámetros de edificabilidad	de	Los índices máximos de ocupación y de construcción se determinan en relación con las Áreas de Actividad Central.
------------------------------	----	--

*Nota:* Clasificación de las normas del Uso del Suelo presentadas por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

Ahora bien, como se ha mencionado, el Plan Centro también menciona Normas de Tratamiento que se tienen en cuenta en el desarrollo de las actividades presentes, estas se evidenciarán en la siguiente figura (figura 12):

### Figura 12:

*Normas de tratamientos del Plan Centro de Montería.*

Normas de tratamientos	Definición
Finalidad de los tratamientos urbanísticos.	Considerando los actuales conflictos, y potencialidades del Centro, el Plan contempla dos tipos de tratamiento, Renovación urbana y Conservación, los cuales se complementan en perspectiva de generar procesos de transformación y al mismo tiempo, de protección del patrimonio existente.
Tratamiento de Renovación por Reactivación	Se asigna el tratamiento de renovación bajo la modalidad de reactivación, en aquellas áreas donde se pretende favorecer procesos de recualificación y sustitución paulatina del edificado.
Tratamiento de Renovación por Redesarrollo	El tratamiento de renovación bajo la modalidad de redesarrollo busca mejorar sustancialmente las condiciones de la estructura urbana, en áreas donde el Modelo de Ordenamiento apunta al repoblamiento y a la implantación de servicios complementarios de manera intensiva.
Criterios para la delimitación definitiva y formulación de Planes Parciales de Renovación Urbana.	Se tienen en cuenta los siguientes criterios para la delimitación definitiva de los Planes parciales: <b>1. Para la delimitación definitiva de los Planes parciales:</b> a. Que conforme un área de planificación que asegure la dotación de servicios públicos, equipamientos colectivos y espacios públicos suficientes. b. Que evalúe los elementos y condiciones de la Estructura Ecológica, la Estructura Económica y la Estructura Funcional del Centro, la división predial, la situación jurídica específica de los predios y la escala y/o complejidad de la intervención. c. Que el desarrollo y funcionamiento del área de planeamiento facilite el proceso de gestión e implementación del plan parcial.

	<p>d. Que contemple los aspectos funcionales del área a delimitar y las condiciones necesarias para la conservación y/o recuperación de los elementos que hagan parte del patrimonio inmueble del Centro.</p> <p><b>2. Para la formulación de los planes parciales:</b></p> <p>a. Que garantice la participación de los propietarios y poseedores moradores del área de planificación.</p> <p>b. Que responda a la meta de corto, mediano y largo plazo de repoblamiento.</p> <p>c. Que recualifique y dote el área de planificación con equipamientos y espacios públicos, vías y recuperación de patrimonio.</p> <p>d. Que proyecte la densidad total y la demanda de redes de servicios e infraestructura.</p> <p>e. Que prevea los suelos necesarios para la localización de los componentes de los sistemas de servicios públicos, equipamientos y espacios públicos que se requieran.</p> <p>f. Que valore el patrimonio existente en el área de planificación.</p> <p>g. Que, en caso de existir población vulnerable no propietaria, se formulen programas de acompañamiento.</p> <p>h. Que defina con toda claridad los esquemas para la participación pública y privada.</p> <p>i. Que promueva la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación definidos en la Ley 388 de 1997.</p> <p>j. Que garantice un mejor aprovechamiento de la estructura urbana existente.</p>
Tratamiento de Conservación	El tratamiento de Conservación se aplica a grandes inmuebles, manzanas e inmuebles dispersos en manzana y tiene por objetivo proteger, recuperar y valorar el patrimonio construido del Centro.
Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Conservación.	<p>El Tratamiento de Conservación tiene cinco modalidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conjuntos. Están definidos por la aglomeración de inmuebles de interés cultural que conforman ámbitos de gran significación para la ciudad.</li> <li>2. Grandes Inmuebles. Se trata de equipamientos de la ciudad que revisten gran importancia como referentes del Centro, dado su tamaño y significado.</li> <li>3. Manzanas. Se trata de unidades morfológicas que actualmente presentan una conformación heterogénea, dada las distintas tipologías edilicias que las conforman.</li> <li>4. Inmuebles dispersos en manzana. Son inmuebles cuyos atributos propios justifican su preservación, si bien su localización en la manzana es de carácter disperso.</li> </ol>

	5. Espacios públicos e infraestructuras. Estos elementos tienen un valor especial dentro de la estructura urbana y por tanto su reconocimiento dentro del patrimonio del Centro.
Clasificación de los inmuebles en el Tratamiento de Conservación.	Las acciones y tipos de obra asociadas a las categorías de intervención, de acuerdo con las modalidades contempladas en el Tratamiento de Conservación.
Normas comunes a los tratamientos.	Está basado en la designación de las medidas comunes para la implementación del desarrollo de los tratamientos, específicamente de la exigencia y la destinación de estos.

*Nota:* Clasificación de las normas de tratamiento presentadas por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

Si bien estas normas ayudan a entender las directrices que se deben tener en cuenta para la adecuación del suelo en el área de estudio, deben ir acompañadas por una serie de programas que complementen la idea llevada a cabo mediante planes estratégicos y que igualmente apunten a la integración de aspectos urbanos, ambientales, económicos y sociales.

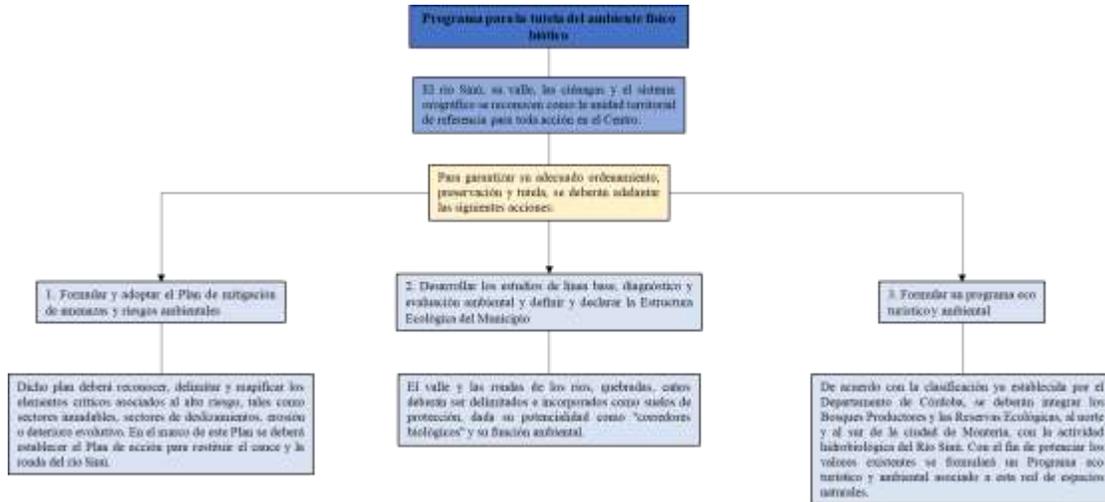
#### **2.1.6 Programas del Plan Centro 2007-2020**

FONADE (2008) plantea los siguientes programas basados en la concertación de los aspectos mencionados, apuntando a la protección del río Sinú, la integración de éste al Centro, la arborización de la zona, la consolidación del Centro como un espacio multifuncional, la ordenación de la economía informal, la preservación del patrimonio de inmuebles y la redensificación en el Centro.

El primer programa está basado en una tutela vinculada al ambiente físico – biótico, donde integra la estructura ecológica de la ciudad de Montería en referencia para la acción en el Centro y así garantizar su adecuado ordenamiento, se verá más a detalle en la siguiente figura (figura 13):

**Figura 13:**

*Programa para la tutela del ambiente físico biótico del Plan Centro de Montería.*

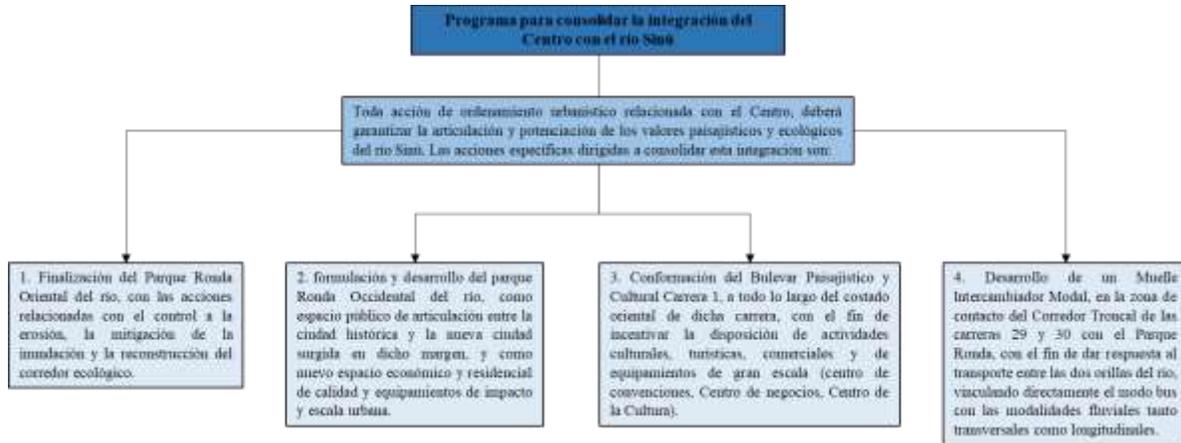


*Nota:* Definición del primer programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020).  
Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

El segundo programa está basado en la consolidación por medio de la integración del Centro con el río Sinú, apuntando a la oferta paisajística y ecológica ofrecida por el mismo y su adecuada articulación en el contexto urbano de este sector, como se observa en la figura 14.

**Figura 14:**

*Programa para consolidar la integración del Centro con el río Sinú del Plan Centro de Montería.*

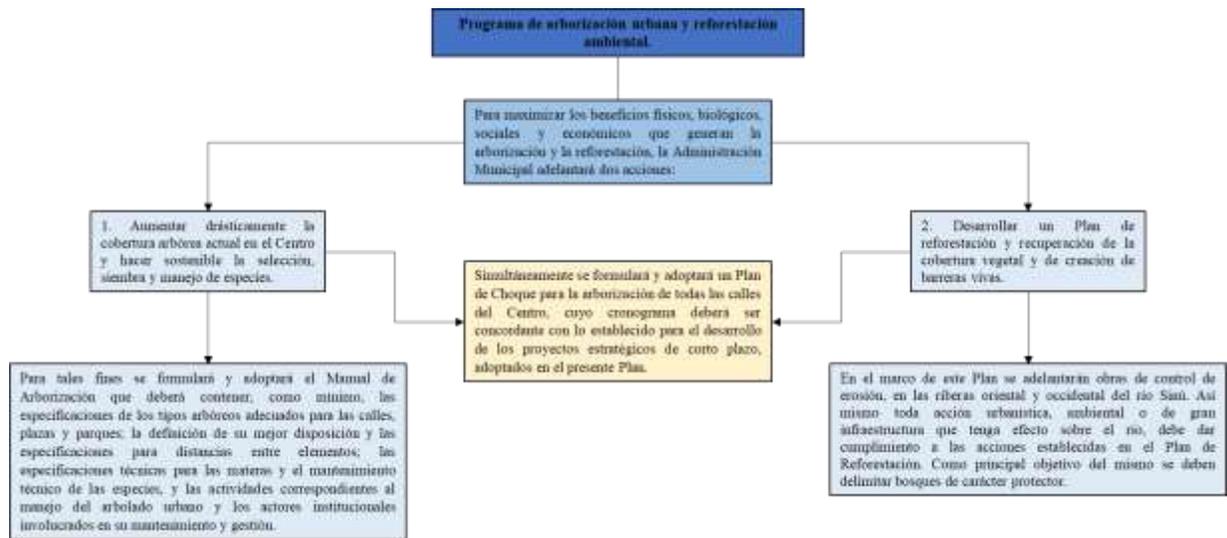


*Nota:* Definición del segundo programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.*

En el tercer programa se apuesta a la arborización urbana y a la reforestación ambiental en el Centro de Montería, visionando una completa maximización de toda la oferta y de los beneficios físicos, biológicos, sociales y económicos que genera, por lo que se plantean dos líneas de acción para ello y que se muestran en la figura 15:

**Figura 15:**

*Programa de arborización urbana y reforestación ambiental del Plan Centro de Montería.*

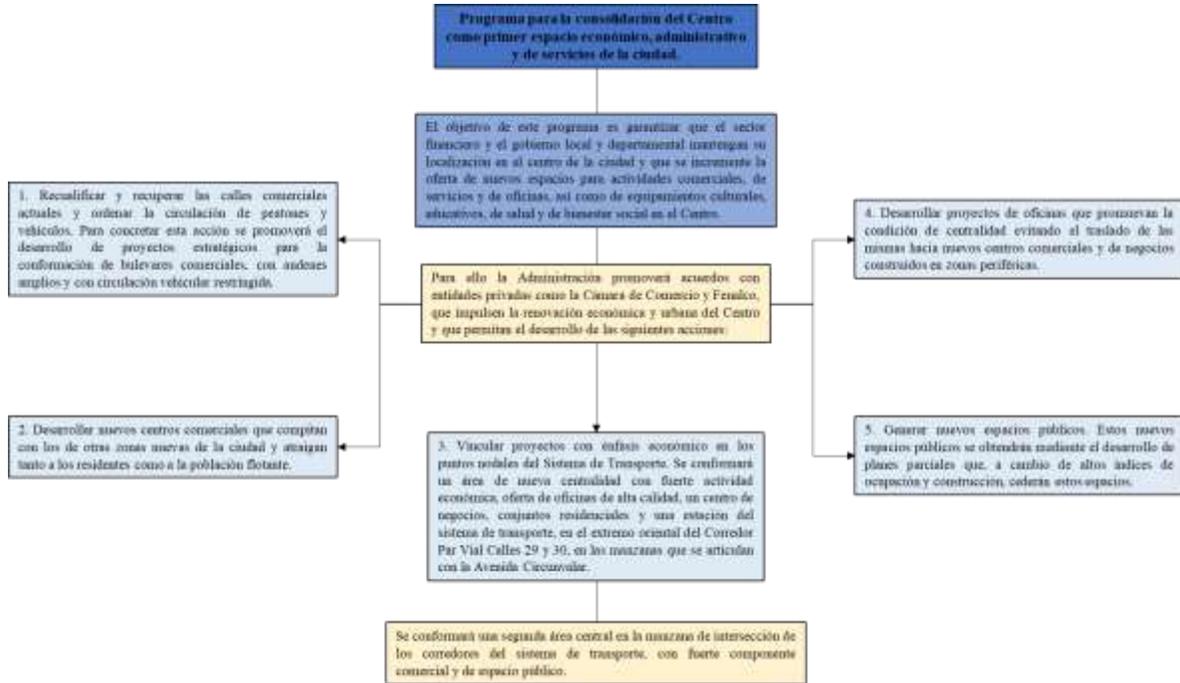


*Nota:* Definición del tercer programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

El siguiente programa también apuesta a aspectos económicos y se basa en la consolidación del Centro como un espacio multifuncional y dinámico en este sentido, siendo el primero en contener ámbitos económicos, administrativos y de servicios en la ciudad, garantizando así que el sector financiero y el gobierno local y departamental, puedan mantener su localización dentro del Centro de la ciudad. Para esto, es necesario que la Administración promueva acuerdos con las entidades privadas, tal como lo expresa la figura 16:

**Figura 16:**

*Programa para la consolidación del Centro como primer espacio económico, administrativo y de servicios de la ciudad del Plan Centro de Montería.*

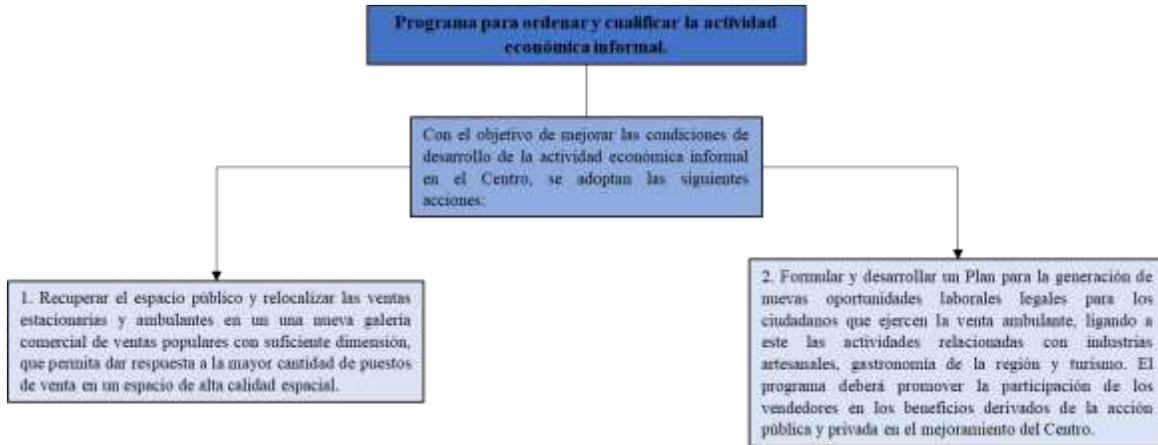


*Nota:* Definición del cuarto programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

El quinto programa está focalizado en la ordenación y la cualificación de la actividad económica de forma informal, visionado al mejoramiento de las condiciones en que se encuentra el desarrollo de esta actividad, como se representa en la figura 17:

**Figura 17:**

*Programa para ordenar y cualificar la actividad económica informal del Plan Centro de Montería.*

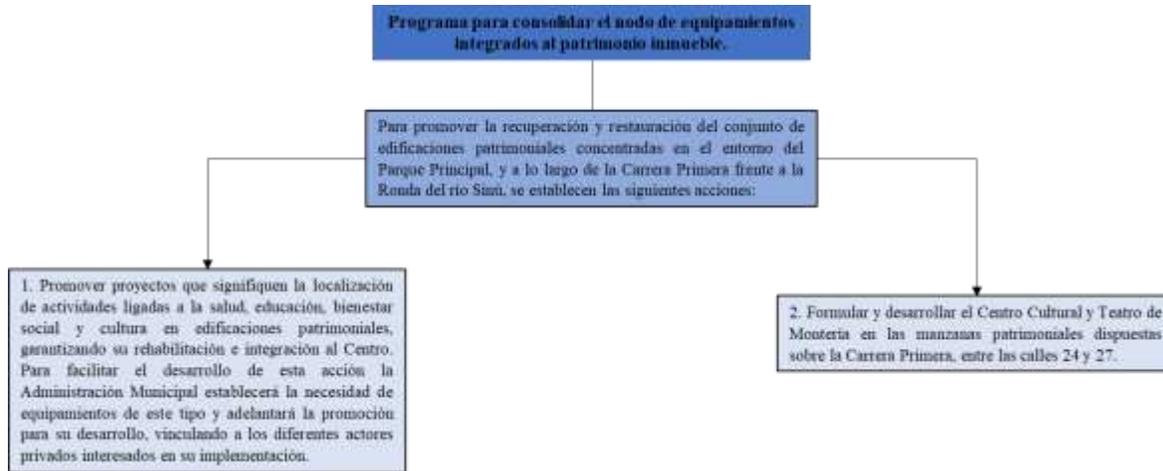


*Nota:* Definición del quinto programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.*

El sexto programa se preocupa en el patrimonio de la ciudad, específicamente en la consolidación de un nodo de equipamientos pertenecientes al patrimonio inmueble, promoviendo la recuperación y restauración de las edificaciones patrimoniales que se concentran en áreas específicas del Centro y que se expresan en la figura 18.

**Figura 18:**

*Programa para consolidar el nodo de equipamientos integrados al patrimonio inmueble del Plan Centro de Montería.*

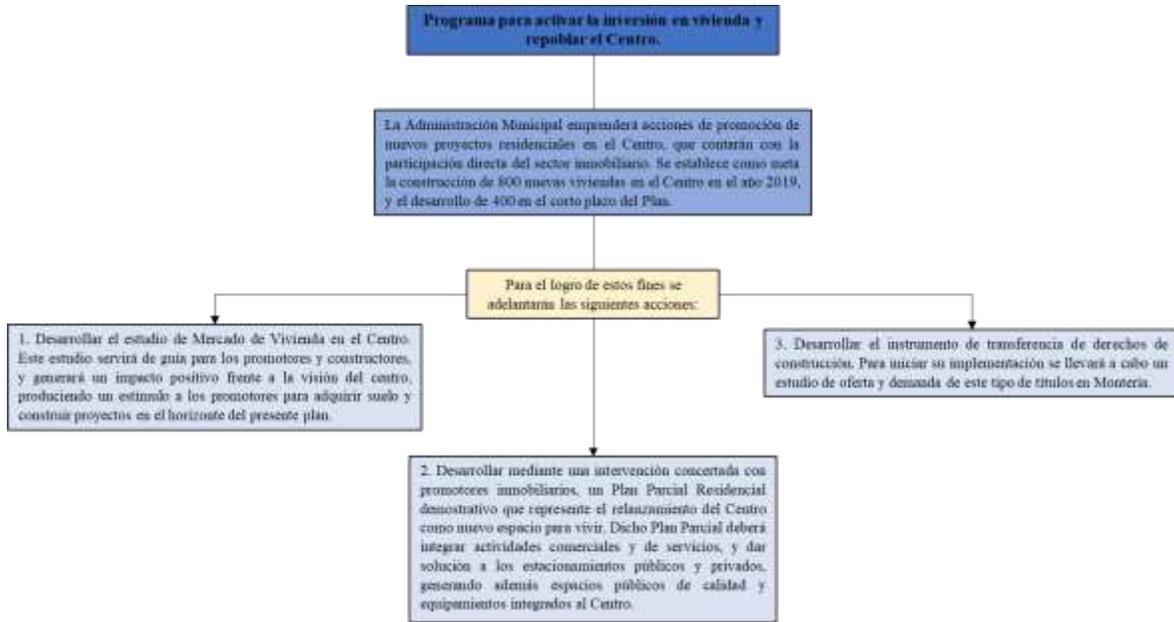


*Nota:* Definición del sexto programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

El séptimo programa propuesto por FONADE dentro del Plan Centro, visiona la activación de la inversión en vivienda, la redensificación y el repoblamiento del Centro, en donde la administración municipal deberá emprender acciones que promocionen nuevos proyectos residenciales dentro del área, planteando así 3 acciones necesarias para lograr el objetivo, los cuales se observan en la figura 19:

**Figura 19:**

*Programa para activar la inversión en vivienda y repoblar el Centro del Plan Centro de Montería.*

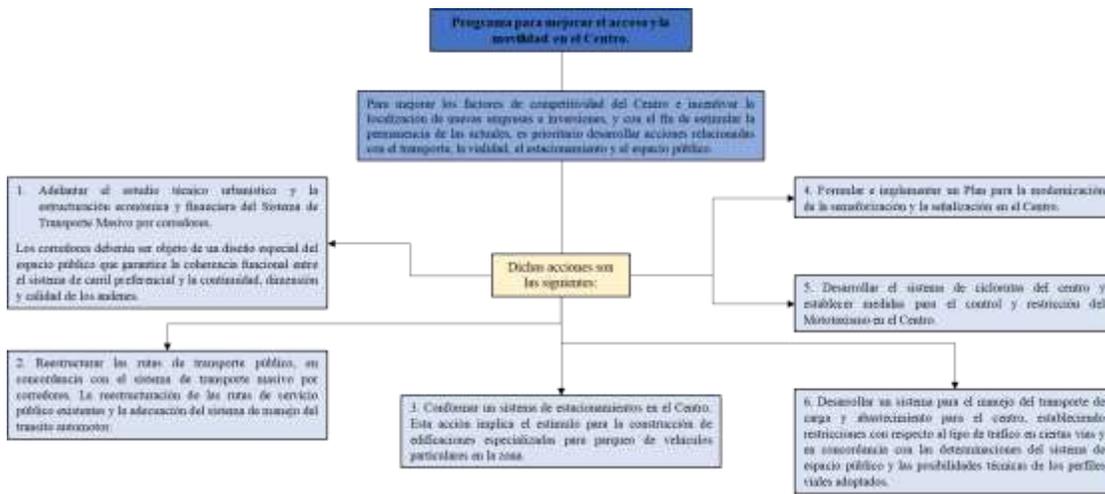


*Nota:* Definición del séptimo programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

El Octavo y último programa planteado por FONADE contempla el mejoramiento del acceso al Centro de la ciudad e igualmente su movilidad interna con el fin de estimular los factores de movilidad e incentivar la ubicación de empresas e inversiones en la zona por medio del desarrollo de una serie de acciones relacionadas con el transporte, la viabilidad, el estacionamiento y el espacio público; dichas acciones se ven contempladas en la figura 20.

**Figura 20:**

*Programa para mejorar el acceso y la movilidad en el Centro.*



*Nota:* Definición del octavo programa del Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.*

**2.1.7 Proyectos planteados por el Plan Centro 2007-2020**

Luego de observar las visiones del Plan Centro, sus políticas, las estrategias, normas y programas, y su articulación para la construcción de un Centro multifuncional, basado en la preservación ecológica, la reactivación de la economía y la integración social y cultural, se plantean los proyectos estratégicos por el mismo. Si bien ya se han mencionado dentro del desarrollo del trabajo, en la figura 21 se detalla su definición, la localización prevista en el Plan y su periodo propuesto.

**Figura 21:**

*Proyectos estratégicos planteados por el Plan Centro de Montería.*

Nombre del Proyecto	Definición	Localización	Periodo propuesto.
1. Paseo Comercial Carrera 2	Constitución de un Bulevar conformado por andenes laterales amplios y continuos, arborizados y amoblados y una calzada con circulación vehicular restringida	Carrera 2, desde la calle 20 hasta la 41	2008-2011
2. Paseo Comercial Carrera 3	Conformación de un conjunto comercial integral con el Paseo Comercial de la Carrera 2	Carrera 3, desde la calle 20 hasta la 41,	2008-2011

		y vincula las calles que comunican con el Paseo de la Carrera 2	
3. Paseo Cultural Carrera 1	Conformación de un paseo cultural, comercial, lúdico y de contemplación a todo lo largo de la Carrera 1	Carrera 1, entre las calles 20 y 41	2008-2011
4. Galería Comercial de Ventas Populares	Recuperación del espacio público en el entorno de la actual Plaza de Mercado y el desarrollo de una nueva Galería Comercial	Calles 38 y 39, entre las carreras 1 y 3	2008-2011
5. Proyecto Parque Ronda Occidental del Sinú	Reconocer, recuperar y preservar los valores ambientales, culturales y paisajísticos del río Sinú y convertir su margen occidental en uno de los principales elementos para la integración funcional, espacial y paisajística del Centro con la ciudad y la región	Margen izquierda del río	2016-2019
6. Proyecto Residencial y Centro de Convenciones Muelle del Sinú	Desarrollo de un nuevo Centro comercial y un complejo ligado a la promoción de negocios de alto nivel en la manzana ocupada actualmente por la Plaza de Mercado. Incluye además el desarrollo de un proyecto residencial	Calles 36 y 37 y las carreras 1B y 2	2012-2015
7. Proyecto Centro Comercial y de Negocios Antigua Plaza	Renovación total del área de mayor deterioro del Centro	Calles 36 y 41 y las carreras 1 y 1B	2008-2011
8. Proyecto Residencial Chuchurubí	Intervención que, juntamente con el Proyecto Residencial Plaza del Puente, busca conformar un nodo de articulación urbana con énfasis residencial, en un punto de gran potencial de transformación y de alto nivel de accesibilidad que se dispone como puerta al Centro	Calles 21 y 22, entre las carreras 1 y 4	2016-2019
9. Proyecto Residencial Plaza del Puente	El proyecto es una intervención que busca conformar un nodo de articulación urbana con énfasis residencial, en un punto de gran potencial de transformación y de alto nivel de accesibilidad que se dispone como puerta al Centro	Calles 20 y 21 y entre las carreras 1 y 3	2012-2015
10. Proyecto Comercial y de Negocios Plaza Estación	Consolidación de un área de concentración de comercio especializado con superficies amplias y un Centro de negocios, de oficinas y residencial equidistante, de alta calidad urbana y de alto nivel de accesibilidad, correctamente servido por el sistema de transporte público y con todos los servicios y	Calles 29 y 30, entre las carreras 11 y Avenida Circunvalar	2016-2019

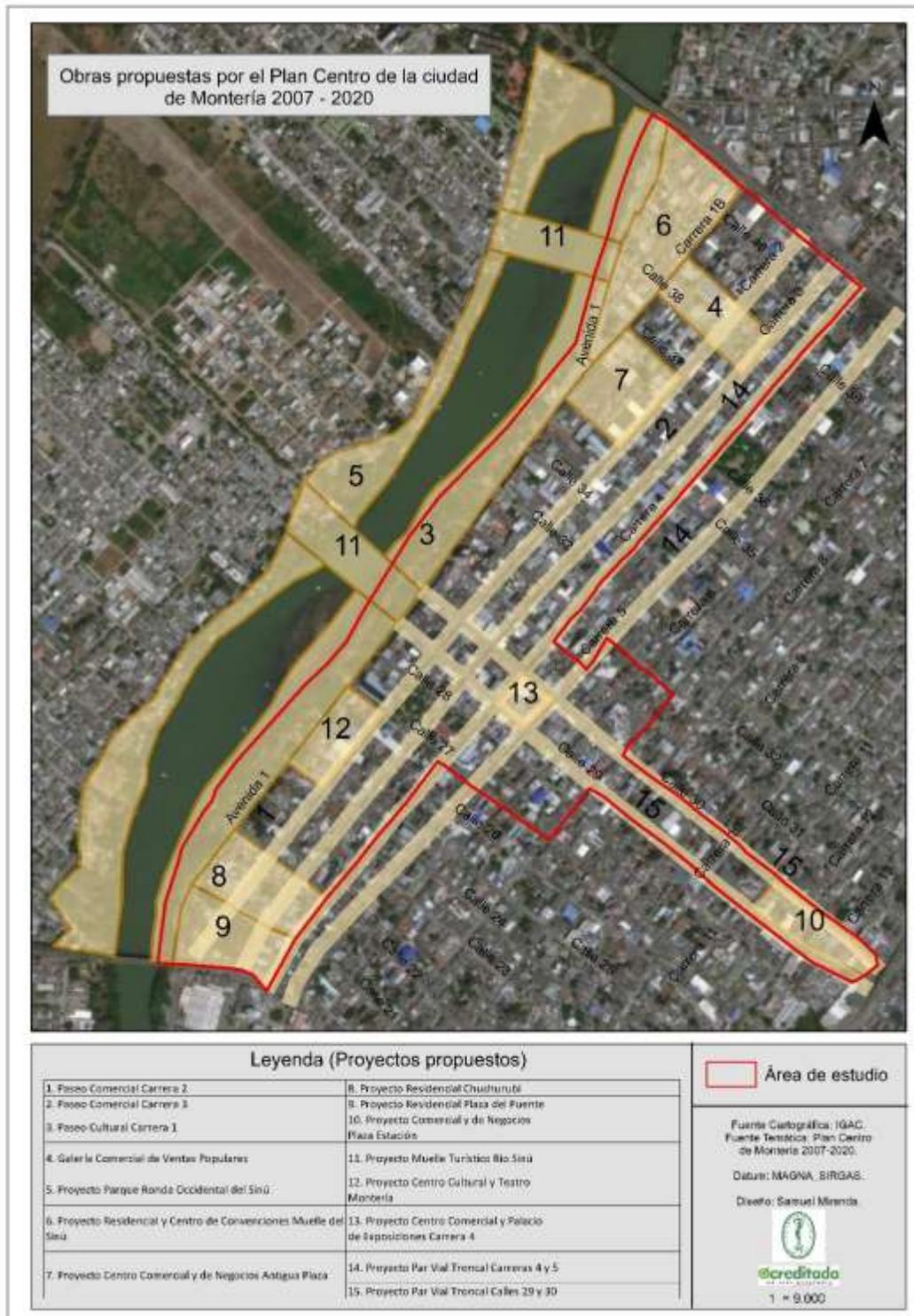
	dotaciones propias de actividades económicas centrales		
11. Proyecto Muelle Turístico Río Sinú	Diseño y construcción de un muelle para el transporte fluvial entre las dos márgenes del río, y como espacio para la integración de otras rutas de transporte fluvial provenientes de municipios o regiones del departamento	Calles 29 y 30.	2016-2019
12. Proyecto Centro Cultural y Teatro Montería	Integración funcional, recuperación y reactivación de un conjunto de inmuebles de valor patrimonial	Calles 24 y 27 y las carreras 1 y 2	2012-2015
13. Proyecto Centro Comercial y Palacio de Exposiciones Carrera 4	El proyecto se plantea como un espacio abierto y multifuncional en una manzana que tiene altos niveles de centralidad por disponerse en el cruce de los corredores troncales previstos para el sistema de transporte	29 y 30 y las carreras 4 y 5	2012-2015
14. Proyecto Par Vial Troncal Carreras 4 y 5	Intervención prioritaria e indispensable para mejorar las condiciones de acceso al Centro, y como emblema para su transformación y la organización definitiva del actual sistema de transporte basado en modos privados de diferentes calidades, generadores de caos y desorden	Carreras 4 y 5	2012-2015
15. Proyecto Par Vial Troncal Calles 29 y 30	El proyecto se plantea como complemento al corredor Par Vial Troncal carreras 4 y 5, y garantizará la integración definitiva del Centro con el resto de la ciudad, generando un aumento sustancial en el número de viajes con destino al Centro. Representa la segunda fase del sistema, y deberá estar implementado en el año 2019	Calles 29 y 30	2016-2019

*Nota:* Presentación de los proyectos estratégicos planteados por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

De forma gráfica y espacial, se pueden observar en el siguiente mapa la localización de estos proyectos estratégicos en la zona, contemplando la articulación propuesta por parte del Plan, centrandose así las capacidades urbanísticas del Centro de la ciudad (figura 22).

**Figura 22:**

*Proyectos estratégicos establecidos por el Plan Centro en el área de estudio.*



*Nota:* Ubicación estratégica de los proyectos estratégicos planteados por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020). Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

## 2.2 Ejecución de Proyectos Propuestos por el Plan Centro de Montería 2007-2020

Cabe resaltar, que las figuras anteriores (21 y 22) identifican y describen lo planteado por parte del Plan Centro, teniendo en cuenta que algunos proyectos se encuentran inconclusos, otros no han iniciado, construido en lugares diferentes a los planteados en primera instancia y otros en una temporalidad diferente.

En la siguiente figura (figura 23) se registran los proyectos, su localización, lo que se ha visionado por parte de las administraciones públicas vigentes en cada uno y su estado de ejecución con respecto a lo planteado.

### Figura 23:

*Como va el Plan Centro de Montería en la actualidad.*

PROYECTO	LOCALIZACIÓN PROPUESTA	OBJETIVO	ESTADO
Paseo Comercial Carrera 2.	Carrera 2 entre las calles 20 y 41.	Revitalización del eje comercial. Creación de andenes laterales, arborización y calzada vehicular.	Realizado
Paseo Comercial Carrera 3.	Carrera 3 entre las calles 20 y 41.	Revitalización del eje comercial. Creación de andenes laterales, arborización y calzada vehicular.	Realizado
Paseo Cultural Carrera 1.	Carrera 1 entre las calles 20 y 41.	Ampliación del espacio público peatonal.	Realizado: Ampliación Av. 1 (Calle 36 hasta 41)
Galería Comercial de Ventas Populares.	Calles 38 y 39 entre carreras 1 y 1b.	Recuperación del espacio público.	Realizado entre las calles 32 y 33 entre carreras 1 y 2.
Proyecto Parque Ronda Occidental del Sinú.	Margen occidental del río.	Reconocer, recuperar y preservar los valores ambientales, culturales y	Realizado

		paisajísticos del río Sinú en su margen occidental.	
Proyecto Residencial y Centro de Convenciones Muelle del Sinú.	Calles entre 36 y 41 con carrera 1 y 1b.	Renovación total del área con mayor deterioro del Centro.	En ejecución (Sólo está creada la Plaza cultural del Sinú)
Proyecto Centro Comercial y de Negocios Antigua.	Calles entre 36 y 37 y carreras 1b y 2.	Desarrollo de un nuevo Centro comercial y un complejo ligado a la promoción de negocios.	No realizado.
Proyecto Residencial Chuchurubi.	Calles 21 y 22 entre carreras 1 y 4.	Conformar un nodo de articulación urbana con énfasis residencial.	No realizado.
Proyecto Residencial Plaza del Puente.	Calles 20 y 21 entre carreras 1 y 3.	Conformar un nodo de articulación urbana con énfasis residencial.	No realizado.
Proyecto Comercial y de Negocios Plaza Estación.	Calles 29 y 30 entre carreras 11 y avenida circunvalar.	Conformar un nodo de centralidad.	No realizado.
Proyecto Muelle Turístico Río Sinú.	Localización no definida en el Plan.	Diseño y construcción de un muelle para el transporte fluvial.	Realizado sobre la calle 35 con avenida 1.
Proyecto Centro Cultural y Teatro Montería.	Calles 24 y 27 con entre carreras 1 y 2.	Integración, recuperación y reactivación de inmuebles de valor patrimonial.	Realizado entre las calles 36 y 37 con carrera 1B.
Proyecto Centro Comercial y Palacio de Exposiciones Carreara 4.	Calles 29 y 30 entre carreras 4 y 5.	Se plantea como un espacio abierto y multifuncional.	No realizado.
Proyecto Par Vial Troncal Carreras 4 y 5.	Carreras 4 y 5.	Mejorar condiciones de acceso al Centro.	Realizado.
Proyecto Par Vial Troncal Calles 29 y 30.	Calles 29 y 30.	Mejorar condiciones de acceso al Centro, complemento par Vial Troncal carreras 4 y 5.	Realizado.

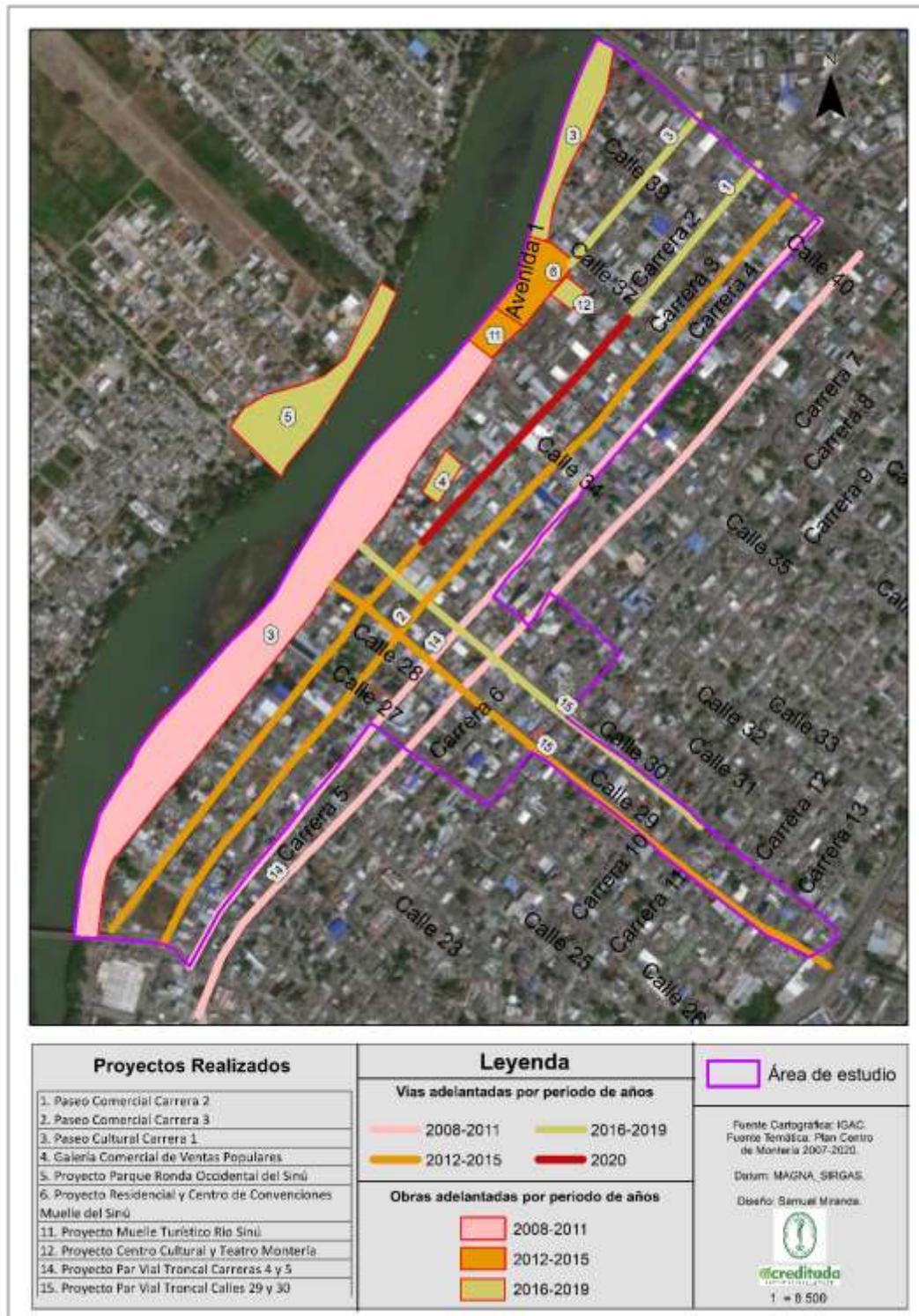
*Nota:* En esta figura se expone el estado de los proyectos estratégicos planteados por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020) en la actualidad. Elaboración propia con base en información recolectada en *el Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento*

*de Córdoba y Montería Amable, Sistema Estratégico de Transporte (Así vamos-Infraestructura-Obras ejecutadas).*

A continuación, se presentará por medio de un mapa, el alcance que ha tenido el Plan Centro en la actualidad, identificando aquellos proyectos que ya se han llevado a cabo en el marco espacial (figura 24).

**Figura 24:**

*Obras ejecutadas en el Centro de Montería contempladas en el Plan Centro.*



*Nota:* Representación de los proyectos estratégicos realizados y contemplados en el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020) en la actualidad. Elaboración propia con base en información recolectada en *el Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba y Montería Amable, Sistema Estratégico de Transporte (Así vamos-Infraestructura-Obras ejecutadas)*.

### **2.2.1 Espacio público generado a través del Plan Centro de Montería 2007-2020**

Dentro de la generación del espacio público en el Centro de la ciudad de Montería a partir de la implementación del Plan Centro, se ha evidenciado un avance significativo en cuanto a la creación de andenes, plazas, ciclorrutas y plantación de árboles, lo cual representa uno de los ámbitos importantes para la formación de un espacio que integre el eje fundamental de la ciudad como lo es el río Sinú y los componentes bióticos que existen en dicha área y así ser un espacio dinamizador que tiene presente el esparcimiento de las personas, la libre movilidad de los peatones y transeúntes en bicicleta, y sombras generadas por los árboles plantados.

Ahora bien, esta generación de espacio público no es un aspecto aislado, existen componentes dentro del Plan que acompañan dicha dinámica y que sirven de ayuda para que se generen, como se observa en las visiones del mismo, ya que su visión ambiental está basada en el desarrollo sostenible del Centro mediante la estructura natural presente en el río Sinú y así ofertando nuevos espacios públicos dentro del territorio; de igual forma, se hace mención a la visión urbanística dentro del aspecto ambiental y la generación del espacio público, ya que al apostar por un espacio multifuncional, este se debe representar mediante espacios públicos de mayor calidad, entre otros ámbitos.

Del mismo modo, el espacio público también es apoyado por las políticas del Plan, ya que, dentro de la política ambiental, se busca reconocer, recuperar y preservar los valores del río, así mismo, proteger el corredor ecológico del mismo, en relación a las directrices ambientales de la ciudad y reducir la contaminación en todos los aspectos, lo cual ayudará en la creación del espacio público y la preservación del mismo. También hay un apoyo al espacio público dentro de la política urbanística, ya que le apuesta, entre otras cosas, a la consolidación del Centro de Montería como el mejor espacio en cuanto a la calidad urbana, esto mediante a la recuperación de plazas, de parques y de andenes.

Sabiendo que dentro del Plan Centro existen dos clases de normas (normas de los usos del suelo y normas de tratamiento), se puede reconocer su aporte al espacio público de la ciudad. Dentro de las normas de los usos del suelo, existen criterios en la formulación de los planes de regularización e implementación como instrumentos de planeación dentro del POT de la ciudad, en donde uno de los criterios está basado directamente en la relación del espacio público existente, teniendo en cuenta el ámbito comercial del Centro de la ciudad, al igual que la contribución al mejoramiento del espacio público de zonas aledañas.

Igualmente existe una preocupación por el espacio público en el Centro de la ciudad dentro de las normas de tratamientos conforme a los criterios de la delimitación definitiva y formulación de Planes Parciales de Renovación Urbana, teniendo en cuenta que en el Centro del área urbana de Montería aún no existen planes parciales, en teoría ya existe una prevención basada en una planificación que asegure los espacios públicos y que evalúe los elementos de la estructura ecológica, entre otros aspectos.

Así también, dentro de los programas del Plan, existe una búsqueda por la consolidación de la integración del Centro con el río Sinú, por medio de la oferta paisajística y ecológica que este espacio ofrece y su conveniente articulación con el espacio urbano de la zona, por medio de una serie de acciones basadas en la finalización, formulación y desarrollo del Parque Ronda Occidental del río (margen izquierda del río), la conformación del Bulevar Paisajístico y Cultural (Avenida primera) y el desarrollo de un Muelle Intercambiador Modal (a localizar entre las calles 22 y 23).

Otro programa del Plan Centro en relación al espacio público está basado en la arborización urbana de la ciudad, como también su reforestación ambiental, implementando y mejorando una oferta de beneficios físicos (protección contra el sol en clima cálido y la regulación del microclima), biológicos (presencia de fauna), sociales (descanso, paradas, encuentros con otros) y económicos (favorecer la actividad comercial), como se observan en las figuras 25, 26, 27 y 28. La ordenación y la cualificación de la actividad económica de forma informal, es otro programa que se relaciona con el espacio público del Centro de la ciudad presente en el Plan, ya que esta ordenación se buscará mediante la recuperación del espacio público y así relocalizar estas ventas estacionarias.

**Figura 25:**

*Personas descansando bajo los árboles de la carrera 2 del Centro de Montería.*



**Figura 26:**

*Caseta de venta de productos alimenticios bajo árboles en el Centro.*



**Figura 27:**

*Contraste entre zona sin árboles y zona con árboles en el Centro de Montería.*



**Figura 28:**

*Vendedores ambulantes bajo árboles en el Centro de Montería.*

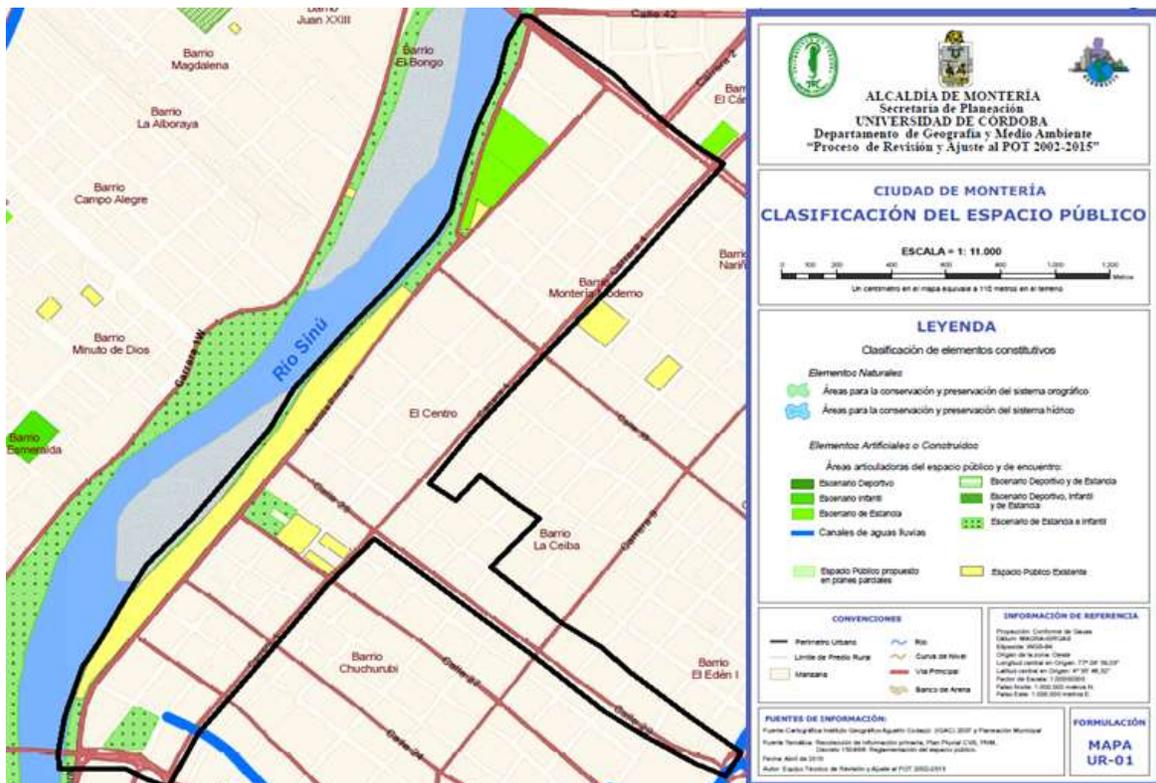


De punto de partida para observar los cambios dentro del espacio público en la ciudad de Montería, el mapa generado en el año 2010 dentro del POT de la ciudad con vigencia 2002 – 2015, el cual sirve de insumo para tener claridad acerca del espacio público existente para el año 2007, desde el cual parte el análisis de esta investigación.

Teniendo esto en cuenta, en la siguiente figura (figura 29) se encuentra la clasificación del espacio público de la ciudad de Montería para el Centro de la ciudad, dentro del área específica del Plan Centro 2007-2020. Se identifica el espacio público existente a 2010 y proyectado a 2015, lo cual se articula con la visión de este Plan. Para el año 2010 el espacio público se concentraba en la Avenida primera (la cual para ese entonces sólo iba desde la calle 21 hasta la calle 34), sin la articulación de la plaza María Varilla, que posteriormente fue construida. Por su parte, el parque Simón Bolívar (donde se encuentra la Catedral), continúa siendo un elemento importante de integración ciudadana. Así se dio la necesidad de la elaboración de un Plan Centro como el desarrollado, que se preocupara por estas zonas de esparcimiento de las personas y que buscara integrar el río Sinú a este espacio, como también la adecuación de la zona oriental del río para una avenida o paseo cultural.

### Figura 29:

*Mapa de espacio público de Montería 2010.*



*Nota:* Representación de los proyectos estratégicos realizados y contemplados en el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020) en la actualidad. Tomado del *Plan de Ordenamiento*

*Territorial (POT) de Montería para el periodo 2002-2015*  
(<https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=visordf&id=1175&pdf=1>)

Según lo anterior, dentro de los proyectos estratégicos del Plan Centro 2007 - 2020, existen algunos basados en la creación y adecuación del espacio público de la ciudad y en la arborización de la zona, como se muestra en la siguiente figura (figura 30).

**Figura 30:**

*Proyectos estratégicos planteados por el Plan Centro de Montería con relación al espacio público.*

Proyectos relacionados con el espacio público.	Relación con el espacio público.
Proyecto Paseo Comercial Carrera 2 y Proyecto Paseo Comercial Carrera 3.	Se busca consolidar un bulevar conformado por andenes laterales amplios y continuos, arborizados y amoblados.
Proyecto Paseo Cultural Carrera 1.	Se busca la conformación de un paseo cultural, comercial, lúdico y que se contemple en todo el largo de la carrera 1, por medio de la ampliación del espacio público peatonal en lado oriental de la vía.
Proyecto Galería Comercial de Ventas populares.	Su objetivo es la recuperación del espacio público en la Plaza de Mercado y desarrollar una nueva Galería Comercial.
Proyecto Ronda Occidental del Sinú.	Se visiona en reconocer, recuperar y preservar los valores ambientales, culturales y paisajísticos del río Sinú y poder convertir su margen occidental en un elemento primordial dentro de la integración funcional, espacial y paisajística del Centro.

*Nota:* Definición de los proyectos estratégicos presentados por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020) que guardan relación con el espacio público de la ciudad. Elaboración propia con información del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

De estos 5 proyectos desarrollados, el último de la Ronda Occidental se ha avanzado en un tramo entre las calles 30 hasta la 35, que incluye andenes, ciclorrutas y espacios para ejercitarse (como se observa en la figura 31) han hecho del Centro de Montería un espacio más verde, con más espacio público y de igual forma, han generado una rehabilitación de la zona, preocupándose por el esparcimiento de los residentes y visitantes, por la movilidad de los peatones y ciclistas y

también por la zona oriental del río, articulando su espacio con la ronda de la carrera 1 y el Centro de la ciudad.

**Figura 31:**

Andén, ciclorruta y espacio para ejercitarse de la Ronda Occidental de la ciudad de Montería.



Es por eso que hoy en día se observa, dentro del espacio público, una ampliación de la carrera 1, una adecuación e integración de la plaza María Varilla con la ronda y una generación de ciclorrutas en la siguiente figura, basada en el espacio público de la ciudad dentro del área del Plan Centro actualmente (figura 32).

**Figura 32:**

Mapa de espacio público de Montería 2021.



*Nota:* Espacio público realizado en la ciudad de Montería para el año 2021. Elaboración propia con información suministrada por la alcaldía de Montería.

Hoy en día también, toda esta zona está peatonalizada (existencia de andenes, en su mayoría producto de la recuperación del espacio público a través del Plan Centro y en menor medida los antiguos de la ciudad en las calles 36, 37, 38, 39 y 40 y de las carreras 6 y 7), lo cual es un punto a favor dentro del espacio público en esta área, contemplando andenes en su gran mayoría amplios (Principalmente en las calles y carreras principales como la calle 29, 30 y las carreras 1, 2 y 3). Como se observan en las siguientes figuras (figuras 33, 34, 35 y 36).

**Figura 33:**

Andén y ciclorruta en la Calle 29 entre carreras 1 y 2.

**Figura 35:**

Andén amplio en la Carrera 1 entre calles 25 y 26.

**Figura 34:**

Andén en la Carrera 3 entre calles 28 y 29.

**Figura 36:**

Andén y ciclorruta en la Carrera 2 entre calles 28 y 27.



Sin dejar de lado a la avenida primera, dentro del proyecto paseo cultural carrera 1, el cual se ha extendido hasta la calle 41 del Centro de la ciudad y que posee valores esenciales dentro del espacio público de la zona, con andenes, ciclorrutas, un teatrino, espacios para ejercitarse, espacios de recreación para niños, un museo y restaurantes como se observa en las siguientes figuras (figuras 37, 38, 39, 40, 41, 42 y 43).

**Figura 37:**

Parte final de la avenida primera hasta la calle 41.



**Figura 38:**

*Espacio para ejercitarse dentro de la avenida primera.*



**Figura 39:**

*Andén en la avenida primera.*



**Figura 40:**

*Ciclorruta en la avenida primera.*



**Figura 41:**

*Teatrino dentro de la avenida primera.*



**Figura 42:**

*Zona de recreación para niños dentro de la avenida primera.*



**Figura 43:**

*Museo Zenú de Arte Contemporáneo – MUZAC en la avenida primera.*



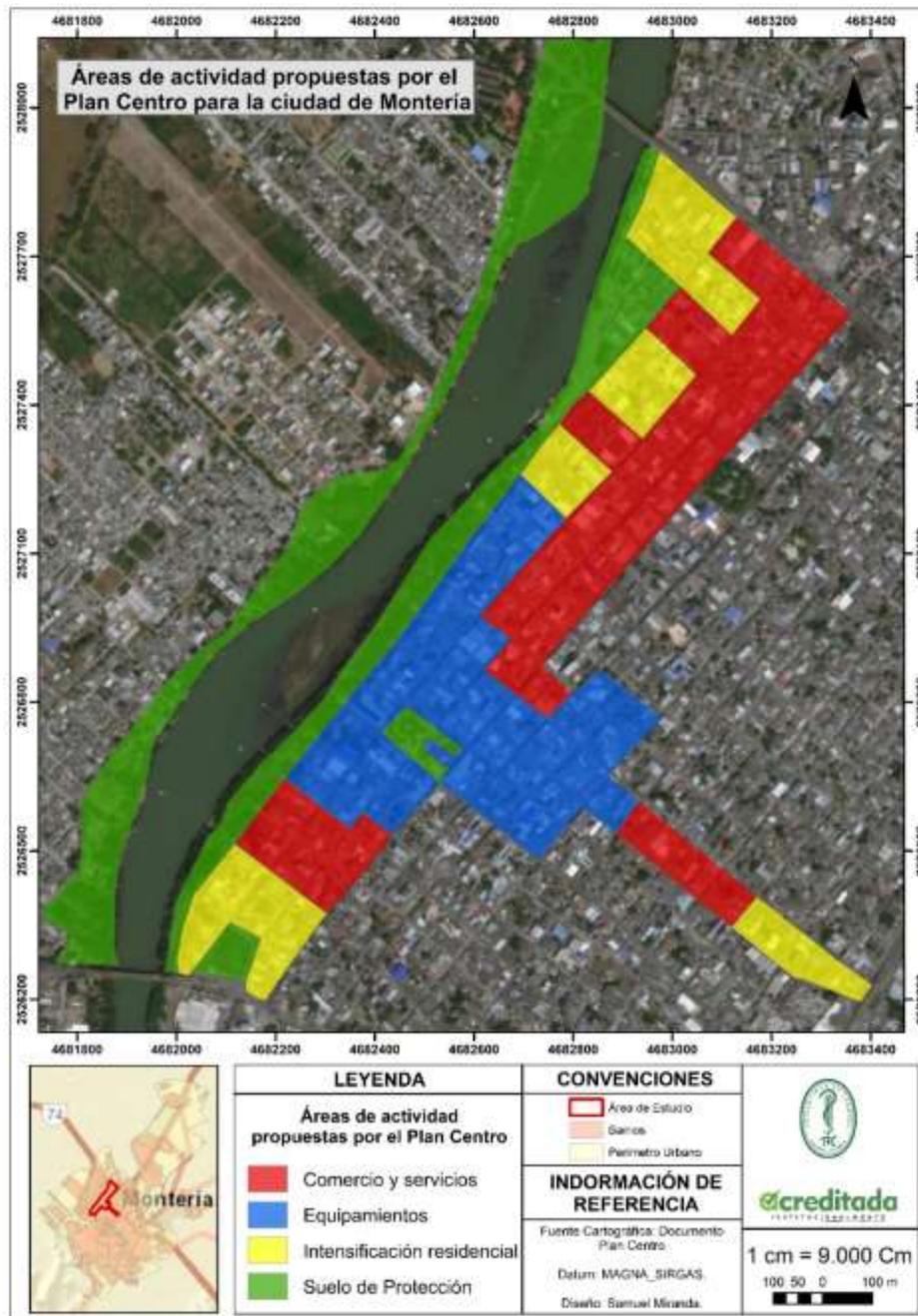
En síntesis, el espacio público de la ciudad de Montería se ha desarrollado de una manera adecuada, acertada y óptima, dentro de las delimitaciones del Plan Centro 2007-2020, aportando valores paisajísticos, culturales y bióticos al Centro y en general a toda la ciudad.

### ***2.2.2 Cambios en el uso del suelo generados por el Plan Centro de Montería 2007-2020***

Con respecto al uso de suelo en el sector, se observó la transición de los usos en el tiempo, teniendo en cuenta la información suministrada por el POT de la ciudad para el periodo 2002-2015 y el mapa actual con información recolectada en campo. Este cambio de uso de suelo se ve relacionado con las Normas de Uso mencionadas anteriormente, atendiendo a la distribución y organización prevista por el Plan y que se presentan en la siguiente figura (figura 44).

**Figura 44:**

Áreas de actividad planteadas por el Plan Centro de Montería 2007.



Nota: Delimitación de las áreas de actividad propuestas por el Plan Centro de la ciudad de Montería (2007-2020) que guardan relación con el espacio público de la ciudad. *Elaboración propia con información del Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.*

Lo que planeó el Plan con esta distribución, es contar con un espacio plenamente organizado, guardando las características principales de esta pieza urbana como lo es el comercio y servicio, complementándola con un gran área de infraestructura residencial, con lo que se quiso redensificar el área y atraer habitantes al Centro; de igual manera no se deja de lado el espacio para los equipamientos, aspecto importante para desarrollar un espacio multifuncional y dinámico, con sitios que cumplan las necesidades tanto para los habitantes del Centro, como para los visitantes de otras ciudades y personas residentes de otros espacios de la ciudad que llegan a realizar sus actividades a esta área. No se debe dejar de lado tampoco el espacio de protección, que se representa como zonas de espacio público, complementando todo lo que se quiere desarrollar por el Plan al interior de éste.

Para esto, el Plan Centro se basa en la política económica, urbana y de vivienda. Dentro de la política económica, se busca consolidar el Centro como el espacio económico más importante de la ciudad, con actividades financieras, culturales y turísticas, lo que exige las transformaciones espaciales y económicas en el Centro de la ciudad. En la política urbana, el Plan busca mejorar la competitividad del Centro y así atraer inversiones privadas, ampliando ofertas con nuevas oportunidades al desarrollo de proyectos con relación a actividades comerciales, residenciales, culturales, turísticas y de servicios. Por último, la política de vivienda se ve reflejada dentro del cambio de usos de suelo en el área, ya que esta busca recuperar y consolidar el Centro como uno de los principales espacios residenciales de la ciudad y para eso debe prever el incremento del número de habitantes y el área residencial del Centro, se identifican 6 barrios tradicionales en el área de estudio, los cuales son el parte del barrio Chuchurubí, El Edén 1, La Ceiba, El Centro, Montería Moderno y Nariño.

Dentro de las normas del Plan, se puede revisar nuevamente la figura 11 de las normas del uso del suelo, ya que esta es pieza urbana importante para que estas transformaciones al espacio se desarrollen de una manera sostenible, ordenada y adecuada. Esta norma designa el suelo para la localización de los usos previstos, los cuales son el de comercio y servicios, el de equipamientos y el de la intensificación residencial, como anteriormente se mencionó.

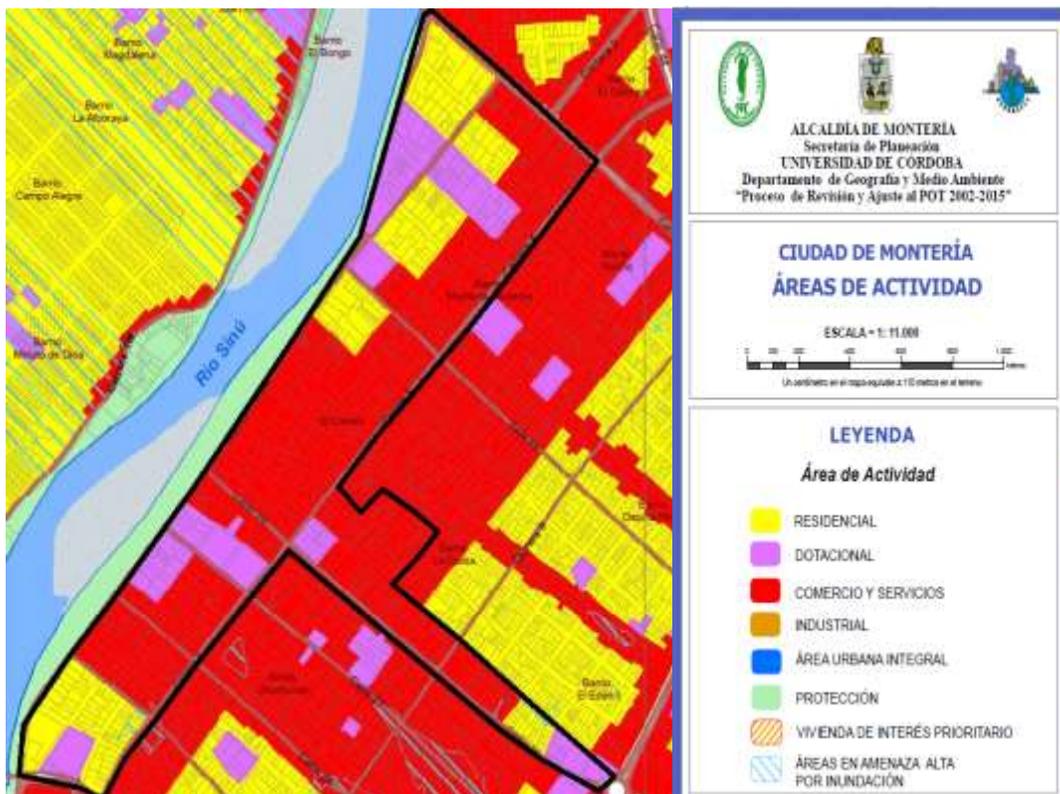
En última instancia dentro de los cambios del uso del suelo, el Plan plantea una serie de programas que apoyan y sostienen esta dinámica, como el basado en la consolidación del Centro como un espacio multifuncional y dinámico, contemplando ámbitos económicos, administrativos

y de servicios. También el programa que se focaliza en el orden y cualificación de las actividades económicas de manera informal, localizando ventas estacionarias y ambulantes en una nueva galería comercial, en donde se desarrollen el conjunto de las ventas populares y tengan un espacio concreto. Dentro del ámbito del uso residencial, también se halla un apoyo dentro de los programas del Plan, en el que visiona la activación de la inversión en la vivienda, como también en la redensificación y el repoblamiento del Centro.

El Centro de Montería, aunque sí es un espacio multifuncional y aunque ya se han desarrollado la mayoría de los proyectos propuestos por el Plan Centro, aún no cumplen el objetivo previsto dentro de las áreas de actividad, ni están cerca de lograrlo. En la siguiente figura (figura 45) se observa el uso de suelo propuesto en el POT 2002 - 2015, cuya revisión fue aprobada en el 2010 y el cual se representa como el punto de partida del estudio de esta investigación (2007).

#### Figura 45:

Mapa de las áreas de actividad de Montería 2010.



*Nota: Áreas de actividad en la ciudad de Montería para el año 2010. Tomado del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el periodo 2002-2015*

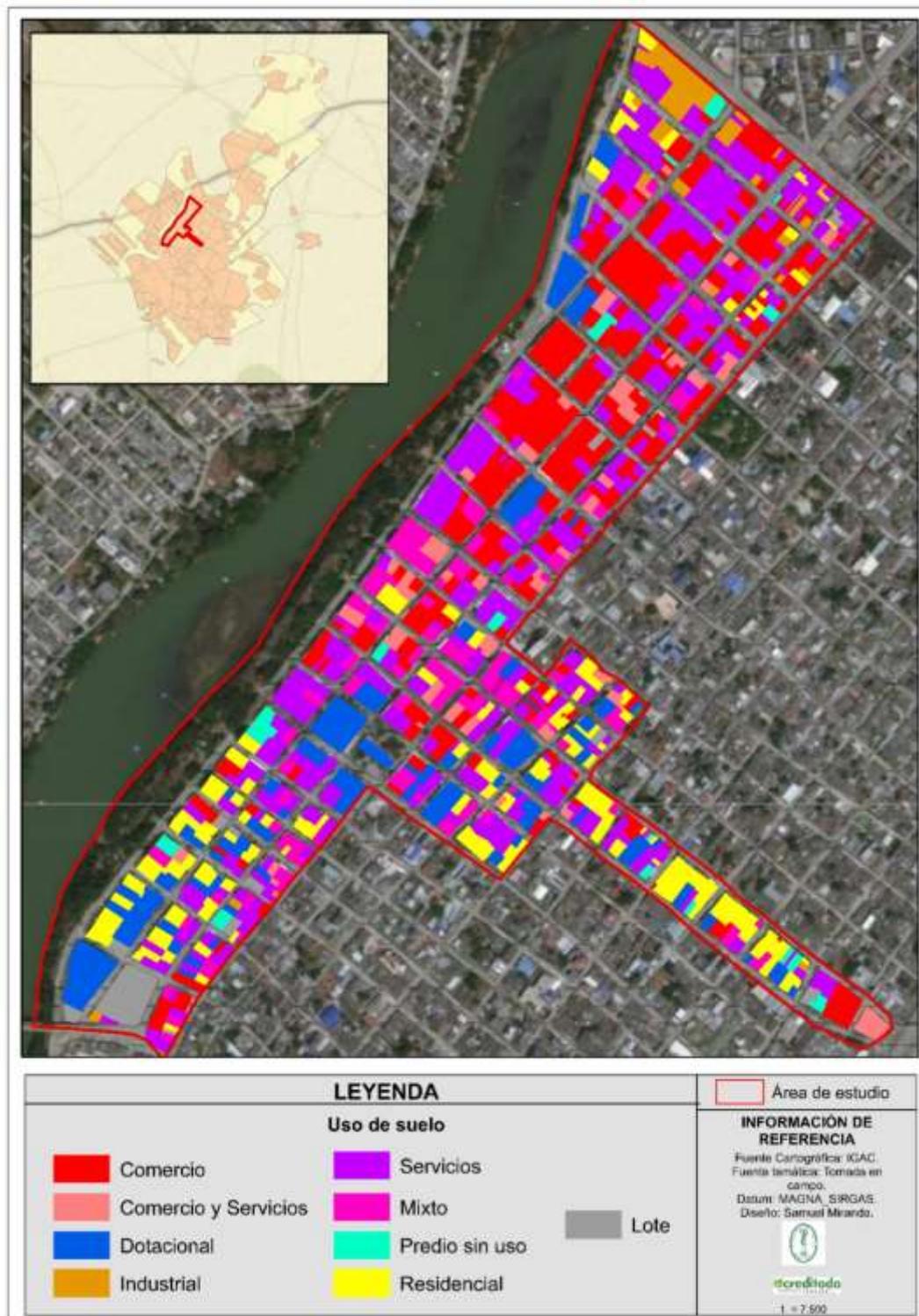
*(<https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=visorpdf&id=1175&pdf=1>)*

Aunque este estudio se hizo a manera general, se logra observar la presencia imponente del color rojo en el Centro de la ciudad, lo que daría significado a que esta zona es una de las que contiene una gran cantidad de actividades comerciales y de servicios, y de igual manera la vuelve importante y necesitada de una reglamentación de usos, al igual que la necesidad de ser organizada por sus usos. Es por eso que el Plan Centro buscó o trató de buscar este orden de usos del suelo urbano, teniendo como objetivo la idealización planteada en sus áreas de actividad y que se puede observar en la figura 44.

Actualmente, pese a las intenciones del Plan Centro de Montería, los usos de suelo aún se encuentran desorganizados y poco cercanos a lo planteado, en el siguiente mapa se observarán los usos urbanos actuales del área planteada por el Plan (figura 46).

**Figura 46:**

*Mapa de usos del suelo urbano de Montería 2021.*



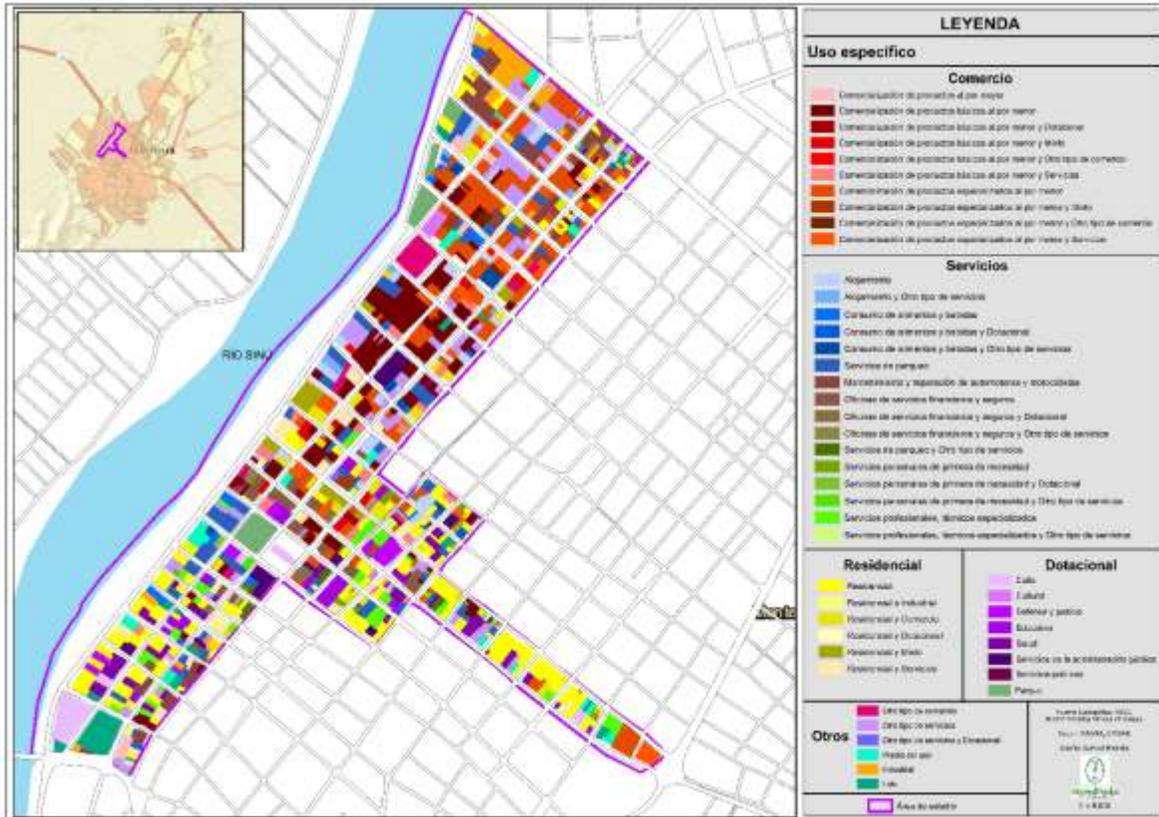
Al pasar los años se evidencia cómo existe un cambio significativo en cuanto a los usos del Centro, aún sin tener en cuenta la distinción entre el comercio y servicio en el mapa actual, pero se aprecia ver cómo ha disminuido la mancha amarilla perteneciente al uso residencial en la parte norte y sur de la ciudad y por su parte lo dotacional ha crecido un poco más en la parte sur. De igual forma ese corredor comercial entre las calles 29 y 30, se ha mermado por un uso residencial y el uso industrial, el cual no se tenía reporte para el año 2007, ya se ve marcado principalmente en la zona norte, sobre las calles 39, 40 y 41 del Centro.

En este ejercicio se amplió la gama de los usos urbanos, dando como contexto que los predios en el Centro de la ciudad guardan una mixtura significativa y amplia, aportando más de un uso comercial, más de un uso de servicios, comercio y servicios, y una amplia gama de usos mixtos que incluyen los usos residenciales, dotacionales e industriales (residencial y comercio, residencial y servicios, residencial y comercio y servicios, residencial y dotacional, residencial e industrial, comercio y dotacional, servicios y dotacional, comercio, servicios y dotacional, entre otros), todos bajo un mismo predio, adoptados bajo la clasificación realizada por el CIIU, con unos aportes de la clasificación del uso del suelo adoptada en la alcaldía de la ciudad de Montería

En el siguiente mapa (figura 47), se observa parte de la gran mixtura presente en el Centro de Montería, dando aporte a los usos urbanos un poco más precisos y detallados, para comprender las dinámicas y las posibles actividades comerciales y de servicios que son realizadas en esta zona.

**Figura 47:**

*Mapa de usos del suelo urbano específicos de Montería 2021.*



Sin duda, el Centro de Montería aún guarda su esencia comercial y de servicios que lo ha caracterizado por muchos años y aunque no está presente como un área ordenada, las actividades que aquí se realizan son bastante amplias y a las personas residentes en el Centro, en otra parte de la ciudad o incluso fuera, vienen a este espacio a suplir sus necesidades.

### **2.2.3 Intervenciones en el Patrimonio de la ciudad a partir del Plan Centro de Montería 2007-2020**

En cuanto a la pieza de patrimonio de Montería partiendo de la revisión del Plan Centro, la política urbana apunta a valorar el patrimonio inmueble y así promover la protección, recuperación e intervención de este, de igual forma busca promover prioritariamente aquellos proyectos estratégicos e integrales de renovación urbana en los sectores que estén en deterioro dentro del Centro de la ciudad.

Así mismo, dentro de las normas de uso de suelo, el Plan hace mención a los planes de Regularización e Implementación, esta vez aportando dentro del patrimonio, la preocupación en

tener en cuenta la no afectación de valores patrimoniales de inmuebles de interés cultural. También dentro de las normas de tratamientos, se evidencian la figura 12 y observar cómo existe dentro de este Plan una protección por el patrimonio de la ciudad, apuntando principalmente a los tratamientos de renovación urbana y conservación en el área. Estas normas son apoyadas dentro de los programas del Plan, específicamente por el programa que busca consolidar el nodo de equipamientos integrados al patrimonio inmueble, que básicamente se basa en promover la recuperación y la restauración de las edificaciones patrimoniales que se concentran alrededor de la Carrera Primera frente a la Ronda del río Sinú, por medio de acciones y proyectos que velen por la localización de actividades pertenecientes a la salud, educación, bienestar social y cultural en estas edificaciones, y formular y desarrollar el Centro Cultural y Teatro de Montería en el Centro de la ciudad, los cuales son proyectos propuestos por el Plan ya realizados.

Teniendo esto en cuenta, es necesario observar inventarios del patrimonio inmueble en el área de estudio desarrollada dentro del Plan Centro presentes desde el 2007 al 2020, para evidenciar aquella preocupación por conservar el patrimonio presente en la zona y en el Centro de Montería. Es por esto que se hace revisión al POT del año 2002 y aunque está fuera de la temporalidad presentada, sirve de base para demostrar el inventario de patrimonio con el que se contaba en el 2007, ya que no existe un registro para este año. Entonces, para el 2007 Montería dentro del área del Plan Centro, contaba con el siguiente inventario (figura 48).

**Figura 48:**

*Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área del Plan Centro 2002-2007.*

ORDEN	DIRECCIÓN/NOMBRES	ARQUITECTURA	ESTADO
1	CRA 2 N 24-01	POPULAR	Peligro de demolición
2	CRA 2 N 24-27	POPULAR	Peligro de demolición
3	CALLE 38-5-36	POPULAR	Peligro de demolición
4	CALLE 35 N 5-85	POPULAR	Peligro de desaparición
5	CRA 2N 25-17	POPULAR	Peligro de desaparición
6	CALLE 26 N 1-01	POPULAR	Peligro de desaparición
7	CALLE 26N 3-38	POPULAR	Peligro de desaparición
8	CALLE 27 N1-01	POPULAR	Peligro de desaparición
9	CRA 2 N 27-63	POPULAR	Peligro de desaparición
10	CALLE 27 N 5-55	POPULAR	Peligro de desaparición
11	CALLE 29 N 4-01	POPULAR	Peligro de desaparición
12	CALLE29 N 5-02	POPULAR	Peligro de desaparición

13	CRA 5N 27-1	POPULAR	Sin categoría
14	CALLE 28 N 5-36	POPULAR	Sin categoría
15	CALLE 31 N 428	POPULAR	Sin categoría
16	CALLE 31-5-06	POPULAR	Sin categoría
17	Cra 5 # 27-01	REPUBLICANA	Peligro de demolición
18	Calle 30 #4-44	REPUBLICANA	Peligro de demolición
19	Catedral	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
20	Calle 27 # 2-62	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
21	Calle 29 # 1-72	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
22	Cra 1w #32A-135	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
23	Cra 1 # 32-06	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
24	Cra 2 # 26-35	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
25	Cra 5 # 29-63	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
26	Cra 1 # 28-68	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
27	Cra 1 # 33-56	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
28	Cra 3 # 31-64	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
29	Calle 30 # 3-64	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
30	Cra 5 # 27-50	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
31	Calle 30 # 1-73	TRANSICIÓN	Amenaza de Ruina
32	Cra 1 # 37-00	TRANSICIÓN	En buen estado
33	Cra 1 # 25-50	TRANSICIÓN	En buen estado
34	Cra 1 # 29-20	TRANSICIÓN	En buen estado
35	Calle 27 # 2-52	TRANSICIÓN	En buen estado
36	Calle 30 # 5-23	TRANSICIÓN	En buen estado
37	Calle 28 # 2-63	TRANSICIÓN	En buen estado
38	Cra 2 # 28-00	TRANSICIÓN	En buen estado
39	Cra 1 # 34-30	TRANSICIÓN	En buen estado
40	Calle 28 # 1-09	TRANSICIÓN	En buen estado
41	Calle 31 # 4-48	TRANSICIÓN	En buen estado
42	Calle 26 # 5-12	TRANSICIÓN	En buen estado
43	Calle 30 # 2-07	TRANSICIÓN	En buen estado
44	Cra 5 # 24-08	TRANSICIÓN	En buen estado
45	Cra 1 # 32-60	TRANSICIÓN	En buen estado
46	Cra 3 # 29-20	TRANSICIÓN	En buen estado
47	Calle 29 # 5-02	TRANSICIÓN	En buen estado
48	Cra1 # 35-00	TRANSICIÓN	En buen estado
49	Banco Agrario (CII 29 # 3-01)	MODERNA	En buen estado
50	Banco de Bogotá (CII 28 # 3-03)	MODERNA	En buen estado
51	Banco de la República (Cra 3 # 28-29)	MODERNA	En buen estado
52	Banco Popular (CII 29 # 1-26)	MODERNA	En buen estado

53	Bancolombia (Av 1 #30-32)	MODERNA	En buen estado
54	Banco Santander ( Cll 29 #2-06)	MODERNA	En buen estado
55	Biblioteca Departamental (Cll 29 # 5-64)	MODERNA	En buen estado
56	Súper Bingo (Cll 25 # 1-36)	MODERNA	En buen estado
57	Cll 27 # 5-44	MODERNA	En buen estado
58	Coopetraban (Cll 28 # 1-57)	MODERNA	En buen estado
59	Curia (Cll 27 – Cra 5)	MODERNA	En buen estado
60	Gobernación de Córdoba (Cll 27 # 3-28)	MODERNA	En buen estado
61	Hotel Sinú (Cra 3 # 32-32)	MODERNA	En buen estado

Nota: Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área delimitada por el Plan Centro, identificadas por el POT de Montería en el periodo 2002-2015. Elaboración propia con información tomada del *Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el periodo 2002-2015*

(<https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=visordf&id=1175&pdf=1>)

Dentro de la figura anterior se encuentra el total de 61 predios y equipamientos presentados como el patrimonio del Centro de Montería (dentro del área del Plan Centro) como se había mencionado anteriormente, la dirección en donde se encuentran dentro de la ciudad y en algunos casos el nombre asignado, la arquitectura que posee y el estado en el que se encontraba en ese entonces. Teniendo en cuenta la figura 48, se puede observar que casi el 50%, o la mitad del listado de los predios y/o equipamientos patrimoniales estaban en buen estado para este año (atribuidos a tipos de arquitectura moderna o en transición) y en peligro de desaparición se encontraban un poco más del 34% (con tipos de arquitectura popular y republicana).

Se puede considerar que, para este año, se tenían presentes algunas de las piezas patrimoniales importantes de la ciudad, pero no eran suficientes, ya que el Centro de la ciudad, cuenta con muchas más piezas que pueden ser catalogadas como patrimonio y que así se incluyeron en el inventario del POT de Montería vigente, el cual se verá en la siguiente figura (figura 49).

**Figura 49:***Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área del Plan Centro 2021.*

N°	Nombre	Dirección	Estilo arquitectónico
1	Casa Kerguelén	Carrera 2 No 25-07	Republicana vernácula
2	Casa Berrocal Méndez	Carrera 1 No 26-08	Republicana vernácula
3	Casa Lacharme	Carrera 1 No 26-68	Republicana vernácula
4	Casa Velásquez Ghisays	Carrera 2 No 27-63	Republicana vernácula
5	Casa Ramos Espinosa	Calle 30 No 3-65	Republicana vernácula
6	Casa Pepe Lorduy	Calle 29 No 4-07	Republicana vernácula
7	Casa Grandeth Gómez	Calle 27 No 4-59	Republicana vernácula
8	Casa Ramos Navarro	Calle 31 No 4-24	Republicana vernácula
9	Casa Jiménez Calume	Calle 27 No 5-34	Republicana y transición
10	Casa Sánchez Sánchez	Calle 28 No 5-46	Republicana y transición
11	Casa Rodríguez Cabrales	Calle 30 No 4-44	Republicana y transición
12	Casa Doctor Méndez (Antiguas oficinas LAN)	Calle 27 No 2-62	Republicana y transición
13	Casa Berrocal Sánchez	Carrera 2 No 29-39	Republicana y transición
14	Casa Don Pacho Vega	Calle 28 No 2-63	Republicana y transición
15	Casa Josefina Pupo Jiménez	Calle 30 No 2-17	Republicana y transición
16	Casa María Vega Pineda	Carrera 5 No 29-14	Republicana y transición
17	Casa Pineda Pineda	Calle 27 No 5-53	Republicana y transición
18	Casa Baquero Movilla	Calle 29 No 4-62	Republicana y transición
19	Casa Diego Berrocal	Carrera 2 No. 25-07	Republicana y transición
20	Casa Señoritas Gómez	Carrera 1 No. 27-64	Republicana y transición
21	Casa Vega Tordecilla	Calle 29 No. 3-46	Republicana y transición
23	Casa Corena	Calle 29 No. 4-63	Republicana y transición
24	Casa Spath (Proactiva)	Calle 30 No. 4-63	Republicana y transición
25	Casa García Ramos	Carrera 4 No. 30-53	Republicana y transición
26	Casa Don Diego Berrocal	Calle 26 No. 1-44	Republicana y transición
27	Casa Lacharme	Calle 27 No. 1-32	Republicana y transición
28	Casa Sáleg Osorio	Calle 30 No. 5-19	Republicana y transición
29	Casa Rumié Y Zuluaga	Carrera 2 No. 29-46	Republicana y transición
30	Casa Zapata Muñoz	Calle 26 No. 1-59	Republicana y transición
31	Casa Dina Vergara Puche	Calle 25 No. 2-40	Republicana y transición
32	Casa López	Calle 34 No. 4-63	Republicana y transición
33	Casa Cabrales Muñoz	Calle 30 No. 5-23	Republicana y transición
34	Casa Buelvas Cabrales	Calle 33 No. 1-97	Republicana y transición

35	Casa Berrocal Failach	Calle 29 No. 4-45	Republicana y transición
36	Casa Don Lozano Gómez Pinedo	Calle 24 No. 1	Republicana y transición
37	Casa D'Ambrosio Marrugo (Villa Otilla)	Carrera 1 No. 34-30	Republicana y transición
38	Casa Rosendo Garcés	Carrera 3 No. 33-00	Republicana y transición
39	Casa Pupo	Carrera 2 No. 31-44	Republicana y transición
40	Casa Taboada Martínez	Calle 31 No. 4-46	Republicana y transición
41	Casa Buelvas Cabrales	Carrera 5 No. 30-71	Republicana y transición
42	Casa Doctor Vivero (Tres Cúpulas)	Calle 26 No. 5-12	Republicana y transición
43	Edificio Espeleta	Carrea 1 No. 32-10	Republicana y transición
44	Edificio Doctor Pupo	Carrera 2 No. 32-20	Republicana y transición
45	Edificio Sofán Salleg	Calle 32 No. 2-58	Republicana y transición
46	Edificio Pupo Jimenez	Carrera 3 No. 30-69	Republicana y transición
47	Edificio Vallejo 2	Carrera 2 No. 29-46	Republicana y transición
48	Edificio Jiménez Altamiranda	Carrera 2 No. 30-13	Republicana y transición
49	Edificio Salleg 1936	Calle 30 No. 3-60	Republicana y transición
50	Edificio Failach	Carrera 3 No. 29-02	Republicana y transición
51	Edificio Jiménez Cabrales	Carrera 2 No. 28-61	Republicana y transición
52	Edificio Ferrari	Carrera 1 No. 28-64	Republicana y transición
53	Edificio Berrocal Sánchez	Carrera 1 No. 28-64	Republicana y transición
54	Edificio Kerguelén	Calle 28 No. 5-17	Republicana y transición
55	Edificio Dr Vivero (Primera sede de la Gobernación)	Calle 27 No. 5-12	Republicana y transición
56	Edificio Pineda Gonzáles	Carrera 1 No. 25-40	Republicana y transición
57	Edificio Doctor Pineda (IFI Comfacor)	Calle 26 No. 5-53	Republicana y transición
58	Edificio Ricardo Haddad	Calle 36 No. 1-83	Republicana y transición
59	Edificio Parra Lora	Calle 35 No. 1-84	Republicana y transición
60	Edificio Salleg 1950	Calle 30 No.4-28	Republicana y transición
61	Edificio Hernández Buelvas	Carrera 2 No. 29-34	Republicana y transición
62	Edificio Rodríguez Corrales 1950	Carrera 5 No. 30-33	Republicana y transición
63	Edificio Kerguelén	Calle 34 No. 1-20	Republicana y transición
64	Edificio Pupo	Carrera 1 No. 33-56 Carrera 1 No.33-50	Republicana y transición
65	Edificio Zenú	Calle 33 No. 1-05	Republicana y transición
66	Edificio Vega	Carrera 1 No. 32-60	Republicana y transición
67	Edificio Ambrosi	Carrera 1 No. 29-49	Republicana y transición
68	Edificio Central	Carrera 1 No. 35-36	Republicana y transición
69	Catedral San Jerónimo	Carrera 3 No. 27-30	Republicana y transición
70	Casa Lacharme (Antiguo DAS)	Calle 28 No. 2-27	Republicana y transición
71	Casa Parroquial	Calle 27 No. 2-48	Republicana y transición
72	Colegio Sagrada Familia (CECAR)	Carrera 5 No. 27-54	Republicana y transición

73	Fachada Teatro Naín	Carrera 2 No. 29-15	Republicana y transición
74	Edificio Palacio Nacional (Hoy DIAN)	Carrera 2 No. 32-42	Moderna
75	Edificio Telecom	Carrera 2 No. 32-59	Moderna
76	Banco Ganadero	Carrera 3 No-31-58	Moderna
77	Edificio Caja Agraria (Hoy Unisinú)	Calle 31 No. 3-06	Moderna
78	Edificio Bancolombia	Carrera 1 No. 30-20	Moderna
79	Edificio Banco Popular	Calle 29 No. 1-56	Moderna
80	Edificio Bancoquia (Hoy Corbanca)	Calle 29 No. 1-56	Moderna
81	Edificio Banco Industrial	Calle 29 No. 2-33	Moderna
82	Edificio Banco de la República	Carrera 3 No. 28-59	Moderna
83	Biblioteca Departamental David Martínez	Calle 29 No. 5-60	Moderna
84	Edificio Banco de Bogotá	Carrera 3 No. 28-59	Moderna
85	Palacio Antonio de la Torre y Miranda Alcaldía	Calle 27 No. 3-10	Moderna
86	Gobernación de Córdoba	Calle 27 No. 3-30	Moderna
87	Asamblea Departamental	Calle 26 No. 3-36	Moderna
88	Palacio Episcopal	Calle 27 No. 4-42	Moderna
89	Hotel Alcazar	Carrera 2 No. 32-17	Moderna
90	Edificio Haddad	Calle 32 No. 2-11	Moderna
91	Edificio Garcés	Calle 31 No. 1-53	Moderna
92	Edificio Barguil	Calle 30 No. 1-21	Moderna
93	Edificio Jiménez	Carrera 1 No. 29-04	Moderna
94	Edificio Pupo Jiménez	Carrera 2 No. 29-04	Moderna
95	Edificio Berrocal Lora	Calle 28 No. 1-57	Moderna
96	Casa Doctor De Vivero	Calle 27 No. 5-44	Moderna
97	Casa Madux	Calle 26 No. 2-08	Moderna
98	Casa Velásquez Vega	Calle 25 No. 1-14	Moderna

Nota: Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área delimitada por el Plan Centro, identificadas por el POT de Montería para el año 2021. Elaboración propia con información tomada del *Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el año 2021* (<https://www.monteria.gov.co/loader.php?IServicio=Tools2&ITipo=descargas&IFuncion=descargar&idFile=12087>)

Es notable el aumento en cuanto al inventario del patrimonio en el área, pasar de 61 predios y equipamientos a 98, significando un incremento aproximado al 37,75% del total para el presente año donde la mayoría de los catalogados en buen estado para el inventario del año 2007 fueron los que permanecieron en el listado actual. Se debe tener en cuenta también que en el POT vigente a

nivel de patrimonio incluyeron las estructuras ingenieriles, los parques, plazas y bienes inmuebles como estatuas y esculturas, las cuales se ven en la siguiente figura (figura 50).

**Figura 50:**

*Inventario del Patrimonio de la ciudad de Montería dentro del área del Plan Centro 2021.*

99	Muralla sobre Río Sinú	Ave 1 Carreras 34 a 38	Infraestructura Ingenieril
100	Parque Simón Bolívar	Calles 27 y 28 No. 2-¿?	Arquitectura Republicana
101	Parque Laureano Gómez	Calle 28 No. 3-¿?	Parques zonas verdes plazas espacios públicos
102	Parque Miguel R. Méndez	Calle 27 No. 3-¿?	Parques zonas verdes plazas espacios públicos
103	Parque Lineal Ronda de Sinú	Cra 1 Calles 21 a 41	Parques zonas verdes plazas espacios públicos
104	Parque Montería Moderno	Calles 36 y 37 con carreras 4 y 5	Parques zonas verdes plazas espacios públicos
105	Plaza Cultural del Sinú	Ave primera con calles 35 y 37	Parques zonas verdes plazas espacios públicos
106	Estatua Simón Bolívar	Parque Simón Bolívar	Estatuas y bustos
107	Estatua José María Córdova	Cra 1 No 30-¿?	Estatuas y bustos
108	Estatua Antonio de la Torre y Miranda	Cra 1 No 27-¿?	Estatuas y bustos
109	Busto Laureano Gómez	Parque Laureano Gómez	Estatuas y bustos

Nota: Inventario del Patrimonio (infraestructuras ingenieriles) de la ciudad de Montería dentro del área delimitada por el Plan Centro, identificadas por el POT de Montería para el año 2021. Elaboración propia con información tomada del *Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el año 2021* (<https://www.monteria.gov.co/loader.php?IServicio=Tools2&ITipo=descargas&IFuncion=descargar&idFile=12087>)

Así, dentro del Patrimonio, es interesante observar cómo ha existido esa visión de preservar aquellas piezas urbanas que son de gran importancia en la historia de la ciudad, demostrando el paso a través del tiempo y guardando esa esencia de la ciudad. Es por esto que se vuelve imprescindible observar aquellas piezas patrimoniales que se han preservado en el tiempo y que

están dentro del inventario propuesto en el POT 2002-2015 y en el actual, demostrando la preservación del 29,5 % de los predios y equipamientos dentro del primer inventario en la figura 51.

**Figura 51:**

*Piezas patrimoniales preservadas y vigentes en la actualidad en el área delimitada por el Plan Centro 2007-2020.*

ORDEN	DIRECCIÓN/NOMBRES	ARQUITECTURA	ESTADO
1	Calle 30 #4-44	REPUBLICANA	Peligro de demolición
2	Catedral	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
3	Calle 27 # 2-62	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
4	Cra 1 # 33-56	REPUBLICANA	Peligro de desaparición
5	Calle 30 # 5-23	TRANSICIÓN	En buen estado
6	Calle 28 # 2-63	TRANSICIÓN	En buen estado
7	Cra 1 # 34-30	TRANSICIÓN	En buen estado
8	Calle 26 # 5-12	TRANSICIÓN	En buen estado
9	Cra 1 # 32-60	TRANSICIÓN	En buen estado
10	Banco de Bogotá (CII 28 # 3-03)	MODERNA	En buen estado
11	Banco de la República (Cra 3 # 28-29)	MODERNA	En buen estado
12	Banco Popular (CII 29 # 1-26)	MODERNA	En buen estado
13	Bancolombia (Av 1 #30-32)	MODERNA	En buen estado
14	Biblioteca Departamental (CII 29 # 5-64)	MODERNA	En buen estado
15	CII 27 # 5-44	MODERNA	En buen estado
16	Coopetraban (CII 28 # 1-57)	MODERNA	En buen estado
17	Curia (CII 27 – Cra 5)	MODERNA	En buen estado
18	Gobernación de Córdoba (CII 27 # 3-28)	MODERNA	En buen estado

Nota: Piezas patrimoniales preservadas en el tiempo y vigentes actualmente dentro del área de estudio. Elaboración propia con información tomada del *Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el periodo 2002-2015* y el *Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el periodo 2021* (<https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=visordf&id=1175&pdf=1>) y (<https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=descargar&idFile=12087>)

La mayoría de los inmuebles que prevalecieron en el tiempo se han desenvuelto como bancos en la ciudad de Montería y siempre han tenido un buen estado; de los 30 inmuebles que se encontraban con esta categoría dentro del inventario del POT 2002-2015, 14 de ellos aún existen, lo que equivaldría al 46,7 % y significaría una preocupación por la protección del patrimonio y que cuentan con el insumo requerido para ello.

A pesar de que se ha aumentado el inventario de piezas patrimoniales en el Centro de Montería, es notable la desaparición de bienes inmuebles, especialmente casas para dar paso al funcionamiento de parqueaderos (demolición de los espacios interiores), que si bien es cierto, forman parte de un programa de mejoramiento de movilidad y accesibilidad al Centro que se observará más adelante.

Por otro lado, en un principio se propuso un proyecto estratégico dentro del Plan Centro basado en la conservación, recuperación y reactivación de estos espacios patrimoniales (cuya localización era entre las calles 24 y 27 con carreras 1 y 2) y que busca generar espacios de esparcimiento, recuperando estos sitios, el cual se define como Proyecto Centro Cultural y Teatro Montería. Finalmente se construye este Centro Cultural al frente de la plaza María Varilla en la calle 35 con carrera 1 (conocido como Guillermo Valencia donde se realizan, muestras artesanales diarias en la primera planta, prácticas de baile en salones del segundo piso y cantos, muestras de teatro y puestas de cine en la azotea) (figura 52). Esto evidencia la conformación de una pequeña área cultural que se encuentra ubicada en la manzana conformada por la calle 35 con carrera 1, permitiendo el desarrollo de un programa cultural que incluya la expresión de la cultura del Municipio, como también galerías económicas.

**Figura 52:**

*Centro Cultural Guillermo Valencia.*



#### ***2.2.4 Mejoramiento de vías, accesibilidad y movilidad del Centro de Montería por medio de su Plan Centro 2007-2020***

La accesibilidad al Centro y su movilidad interna, no es ajena para el Plan Centro de la ciudad, es por eso que este busca por medio de ciertos proyectos el mejoramiento de vías, para ofrecer calles óptimas para el acceso de automóviles. Estos proyectos son apoyados de igual forma por las visiones, debido a que en la visión urbanística se incluye la creación de un espacio multifuncional como se ha mencionado. Esta área debe tener calles de mayor calidad, que faciliten la accesibilidad y la movilidad como lo menciona la política de movilidad del Plan Centro, por medio de acciones que estén destinadas al transporte masivo, al mejoramiento y regularización de las vías, entre otras, como se mencionó en la figura 8 de las políticas del Plan.

También existe un programa basado en la movilidad, que apunta al mismo fin, en donde entre otras cosas, busca conformar un sistema de estacionamientos en el Centro, con lo que se quiere descongestionar las vías y aportar a la decadencia del tráfico en las calles de la zona y lo cual también implicaría un estímulo a la construcción de edificaciones para el parqueo de los vehículos particulares.

Dentro de los proyectos estratégicos propuestos por el Plan se encuentran algunos que se relacionan con la accesibilidad y la movilidad del Centro de la ciudad, como se observa en la siguiente figura (figura 53).

**Figura 53:**

*Proyectos relacionados con la accesibilidad y movilidad del Centro de Montería.*

<b>Proyectos relacionados con el transporte.</b>	<b>Relación con el transporte.</b>
Proyecto Paseo Comercial Carrera 2 y Proyecto Paseo Comercial Carrera 3.	Construir una calzada de circulación vehicular con 6 metros de ancho.
Proyecto Muelle Turístico Río Sinú.	Busca diseñar y construir un muelle para el transporte fluvial entre los dos márgenes del río y de igual forma, integrar otras rutas de transporte fluvial de otras regiones del departamento.
Proyecto Par Vial Troncal Carreras 4 y 5.	Tiene la intención de mejorar las condiciones de acceso al Centro y su organización en relación al sistema de transporte.
Proyecto Par vial Troncal Calles 29 y 30.	Es complemento al proyecto anterior y garantizaría la integración del Centro con el resto de la ciudad, por medio del aumento de número de viajes al Centro.

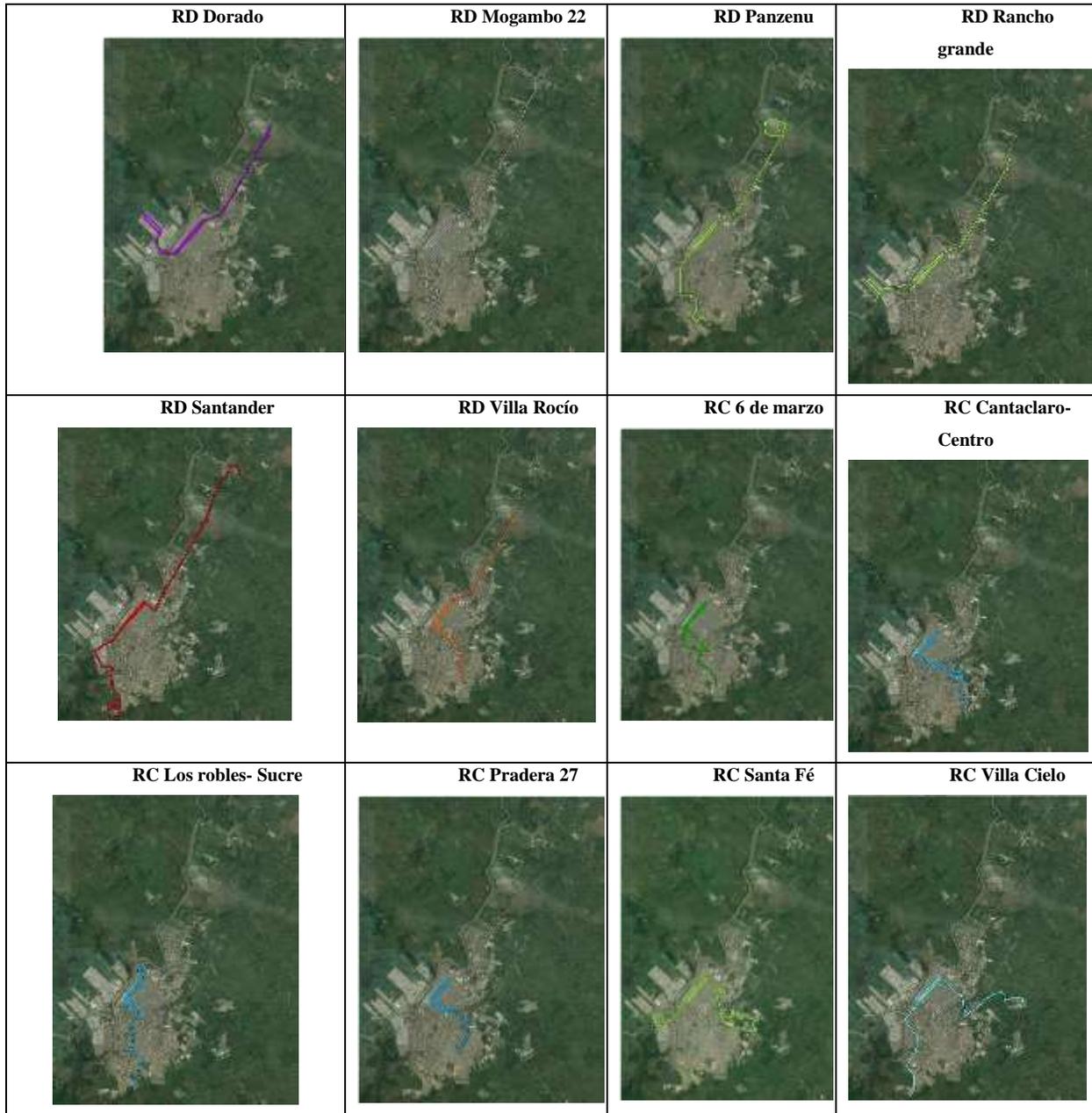
Nota: Proyectos estratégicos del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020, que guardan relación con la accesibilidad y movilidad del Centro de Montería. Elaboración propia con información tomada del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

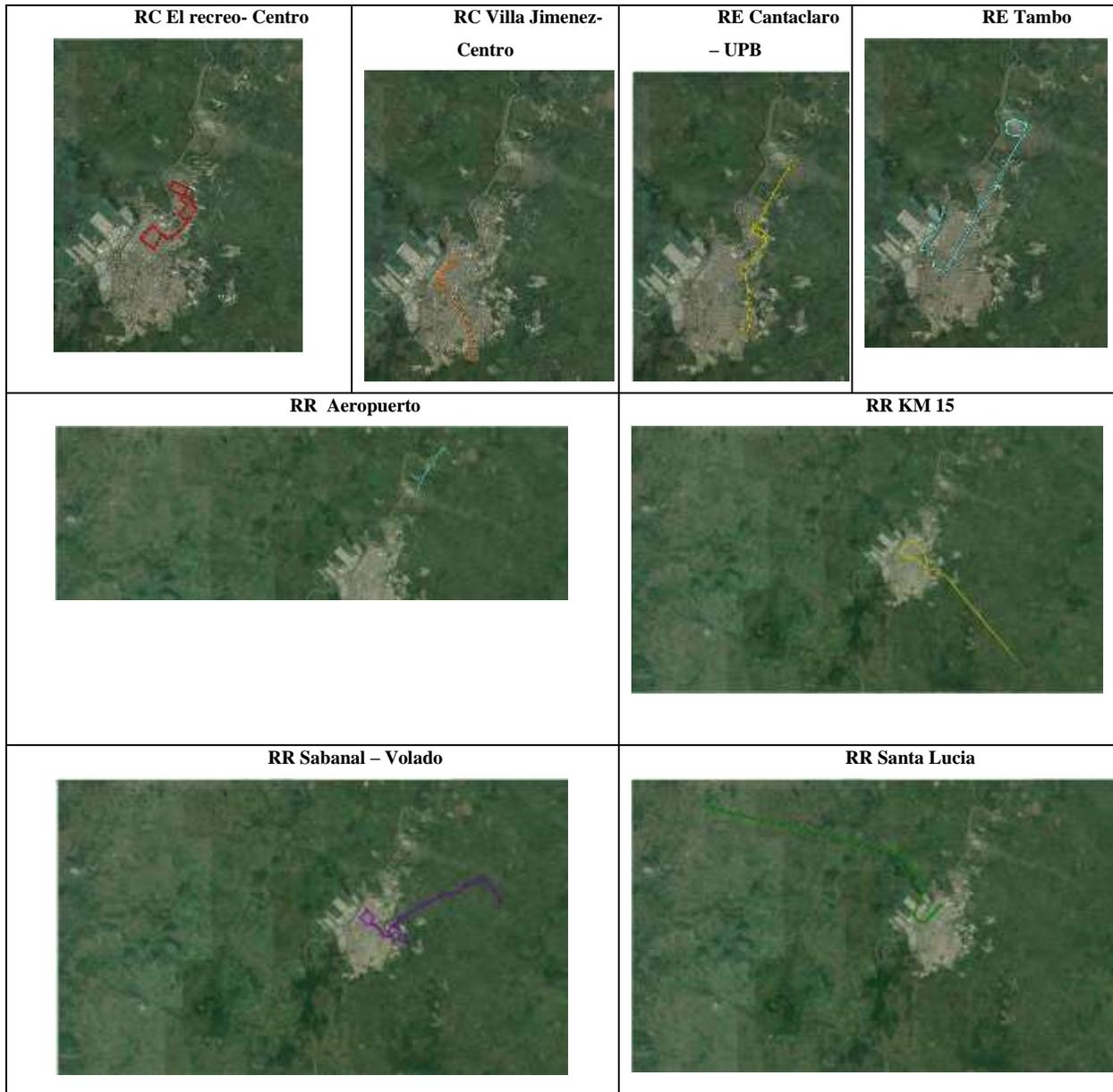
Entendiendo que la zona Centro de la ciudad de Montería es el corazón de la ciudad, el cual guarda sus valores administrativos (alcaldía, gobernación, fiscalía y registraduría), de educación (Colegios, universidades, corporaciones y escuelas para validar), de salud (clínicas, E.P.S. y I.P.S.), comerciales (ventas al por mayor y de tal) y de servicios, entendiéndose que la mayoría de las personas residentes en la ciudad y sus alrededores llegan a realizar actividades diarias a esta zona. De acuerdo a esto se evidencia el uso y la proyección de rutas que ofrece el sistema de transporte estratégico público (SETP) hacia el Centro y fuera de él, en relación con el resto de la ciudad, entendiéndose que el espacio para la movilidad ya existía, pero se han mejorado con nuevos elementos de construcción y la señalización, aportando en ámbitos del flujo de peatones y de bicicletas (ciclorrutas) y de parque automotor.

En base a esto, en la siguiente figura (figura 54) se observan todas las rutas existentes en la ciudad de Montería, siendo estas: rutas directas (RD), rutas al Centro (RC), rutas expresas (RE) y rutas rurales (RR).

**Figura 54:**

*Rutas de transporte de Montería en el año 2021.*





Nota: Identificación de las rutas de transporte público en la ciudad de Montería para el año 2021. Elaboración propia con información tomada del *Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería para el periodo 2021* (<https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=descargar&idFile=12087>)

Es evidente, como se había mencionado anteriormente, la necesidad de crear rutas de transporte que se dirijan al Centro o que pasen por esta zona y se puede observar en la figura anterior, donde la mayoría (8) de las 20 rutas del sistema de transporte de la ciudad, se dirigen

directamente al Centro (RC) y todas las rutas directas (RD) (6) pasan por la zona. También se aprecia la preocupación por movilizar a las personas de las zonas rurales del municipio al Centro del área urbana debido a las relaciones funcionales que existen para abastecerse de bienes, productos y servicios a menor costo que en el norte o sur de la ciudad (Centros comerciales y corredores de servicios). Así, de las 4 rutas rurales 3 de ellas son dirigidas al Centro y las rutas Expresas (2) se entienden que no pasan por el Centro ya que utilizan vías alternas fuera de la zona para optimizar su viaje. Esto daría que 17 de las 20 rutas dentro del SETP transcurren por el Centro de la ciudad o se dirigen a este.

Otro medio de transporte utilizado en la ciudad de Montería con ubicación en el Centro, es el fluvial (figura 55), donde uno de los proyectos articulados al transporte de la ciudad es la creación del muelle turístico, el cual está construido. Actualmente se desenvuelve una compañía de transporte fluvial llamada “La Lorenza”, la cual ofrece servicios de tours turísticos hacia otros municipios de la región.

**Figura 55:**

*Muelle turístico de la ciudad de Montería.*



También se quiere implementar dentro de la ciudad un sistema de transporte fluvial por medio de embarcaderos, los cuales se buscarán implementar y articular al sistema estratégico de transporte para brindarle a la población una mejor movilidad dentro del Centro de Montería y también con el resto de la ciudad. Hoy día se está desarrollando la construcción de uno de ellos

dentro de las calles 22 y 23, en la avenida primera, articulando el río Sinú como eje importante de recreación y de transporte.

### **Capítulo 3: Cambios Sociales en el Centro de Montería a Través de la Implementación del Plan Centro 2007-2020.**

#### **3.1 Relación del Plan Centro 2007-2022 con los Cambios Sociales en el Centro de Montería**

Los cambios sociales producidos a partir de la implementación del Plan Centro de la ciudad de Montería, se han atribuido a dinámicas como celebraciones de carnavales, ferias, conciertos, manifestaciones sociales, práctica de deportes, entre otras, que son desarrolladas también en otros sectores. Dentro del periodo de estudio (2007-2020), la información primaria obtenida (encuestas y entrevista durante los meses de noviembre de 2021 y enero 2022) permite observar la participación de la población en dichas actividades dando paso a la necesidad de crear sitios de expresión cultural y social. Particularmente las mujeres registran la mayor asistencia a las actividades sociales (76.7 %), cuyas edades están dentro del rango de 18 a 30 años (90 %) predominando la residencia en Montería (80 %). En cuanto al conocimiento del Plan Centro prevalece su desconocimiento con un 80% y menos del 50% han identificado la integración que se ha logrado en la implementación del Plan. Las 4 actividades más frecuentadas por las personas encuestadas son las muestras de artesanías con un 75 %, los eventos musicales y la celebración de festividades con un 43.3 % y las ferias gastronómicas con un 38.3 % y existe una alta valoración social de dichas actividades. Nuevamente la muestra de artesanías (76.7%) son reconocidas entre las predominantes que promueve el Plan Centro, los eventos musicales (58.3%), los eventos artísticos (55%) y las ferias gastronómicas (50%).

Los ciudadanos realizan varias actividades cuando visitan el Centro de la ciudad de Montería: compras (90%) donde los productos más adquiridos son los calzados, la ropa y los accesorios tecnológicos; sociales y culturales (40%), recreación (36.7%) y otras, entre el 6% y el 15%. A nivel deportivo sobresalen la práctica del trote con el 61.7% y montar bicicleta con un 28.3%. A pesar de las intervenciones físico espaciales, sociales y culturales en el Centro producidas en el marco de la implementación del Plan Centro, parte de la población considera que no es atractivo residir en él con un 58.3%; por su parte, en un bajo porcentaje (inferior al 50%), las intervenciones urbanísticas sólo logran ser reconocidas por los encuestados, como estímulo que promueve el uso residencial.

Los resultados de las encuestas dejan ver la importancia que tiene el Centro de la ciudad, siendo uno de los lugares más utilizados por la población para realizar estos eventos o escenarios

con carácter socio-cultural, ya que este es un lugar central de Montería, con fácil acceso, reconocimiento, amplitud (tamaño y dimensión) y diversidad funcional.

Teniendo en cuenta lo anterior, se pueden retomar algunas ideas mencionadas en el capítulo anterior, al hablar de las visiones del Plan Centro (figura 7), donde se abre paso a una visión social que le apuesta a la inclusión social dentro del territorio, donde sea el Centro uno de los espacios integradores de la ciudad, contemplando los diferentes grupos económicos y culturales, mejorando así la imagen negativa presente en el año en el cual se generó el Plan.

De igual forma, dentro del Plan se encuentra una de las políticas basadas en el ámbito social, que tiene el objetivo de brindar atención a las personas en condiciones de vulnerabilidad, como también, ofrecer la posibilidad del disfrute de los beneficios generados por las acciones de recuperación en el Centro a través del Plan.

### ***3.1.1 Proyectos estratégicos del Plan Centro elaborados en Montería con relación a los cambios sociales***

Las acciones de recuperación en el Centro se ven marcadas en algunos de los proyectos estratégicos planteados por el Plan (figura 56), con el fin de que las personas utilicen y se apropien de estos espacios en función de su esparcimiento y celebración de eventos dentro del Centro o el área de estudio.

#### **Figura 56:**

*Proyectos estratégicos con enfoque sociales del Plan Centro.*

<b>Proyectos estratégicos</b>	<b>Definición.</b>
1. Paseo Comercial Carrera	Andenes y ciclorrutas amplias para la libre movilidad de transeúntes.
2. Paseo Comercial Carrera	Andenes y ciclorrutas amplias para la libre movilidad de transeúntes.
3. Paseo Cultural Carrera 1	Paseo cultural de libre acceso para esparcimiento de las personas por todo el largo de la ronda
5. Proyecto Parque Ronda Occidental del Sinú	Reconocimiento de valores culturales en la parte occidental y convertir la zona en un elemento de integración funcional de la ciudad
12. Proyecto Centro Cultural y Teatro Montería	Espacio de libre acceso para el esparcimiento de las personas en sus representaciones sociales y culturales.

Nota: Proyectos estratégicos del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020, con enfoques sociales. Elaboración propia con información tomada del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba.*

### **3.2 Cambios Sociales Originados por el Plan Centro 2007-2020 en la Ciudad de Montería**

Con base en la opinión de las personas encuestadas y de un entrevistado, en torno al conocimiento que tienen sobre la reactivación social lograda a partir del Plan Centro, a través de las actividades de integración (prácticas deportivas, culturales, sociales, celebración de eventos), toda vez que el Centro constituye un espacio óptimo para el desarrollo de la vida social y cultural, se tiene lo siguiente:

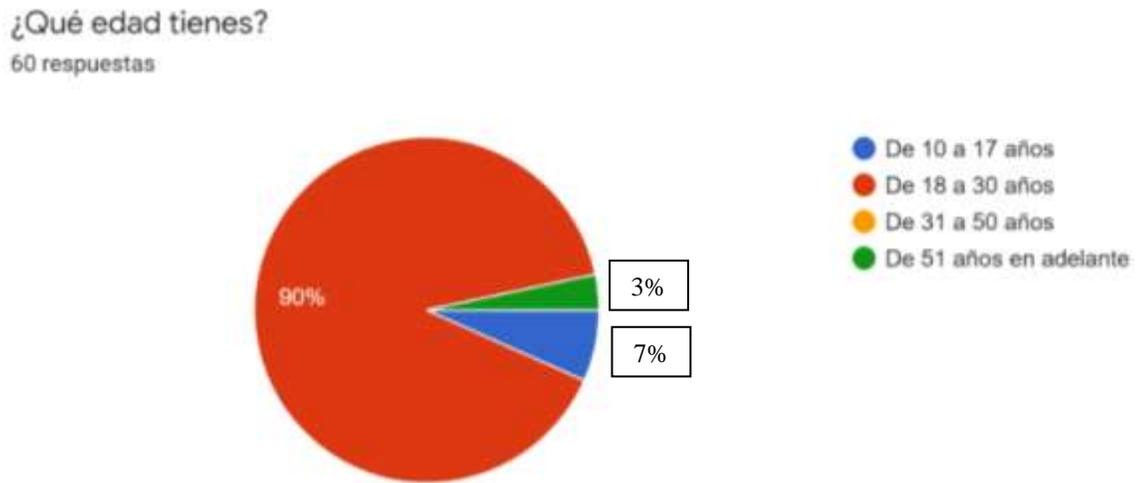
Como lo indica el arquitecto J. Pacheco (comunicación personal, 19 de febrero 2022) “El Plan Centro de la ciudad de Montería trata de un documento, instrumento de planeación, creado para potencializar las actividades del Centro, teniendo en cuenta visiones ambientales, sociales, económicas y urbanísticas, apoyado de una serie de políticas, leyes y otros instrumentos prácticos para su ejecución, como también de proyectos estratégicos que funcionarían como un modelo de organización de este espacio para que se pueda cumplir su objetivo”, tal como se ha venido tratando desde el primer capítulo de esta investigación, apuntando a que lo que busca, es volver de este espacio el más dinamizador y funcional de la ciudad.

Los encuestados se caracterizan por estar entre los 18 y 30 años con un 90% y el 10% restante entre edades de 10 a 17 años y mayores de 51 años. Su sexo predominante es el femenino con el 76.7% y el masculino con un 23.3%, procediendo de los departamentos de Córdoba (58 de las 60 personas en total), de Antioquia (2 de las 60 en total) y Cesar (una de las 60 en total), al igual que proceden de ciudades como Montería (48 del total), Cereté (9 del total), Medellín (2 del total) y Valledupar (1 del total).

En primera instancia se conocerán datos personales de las personas que contestaron la encuesta, como su edad (figura 57), su género (figura 58) y lugar de residencia (figura 59).

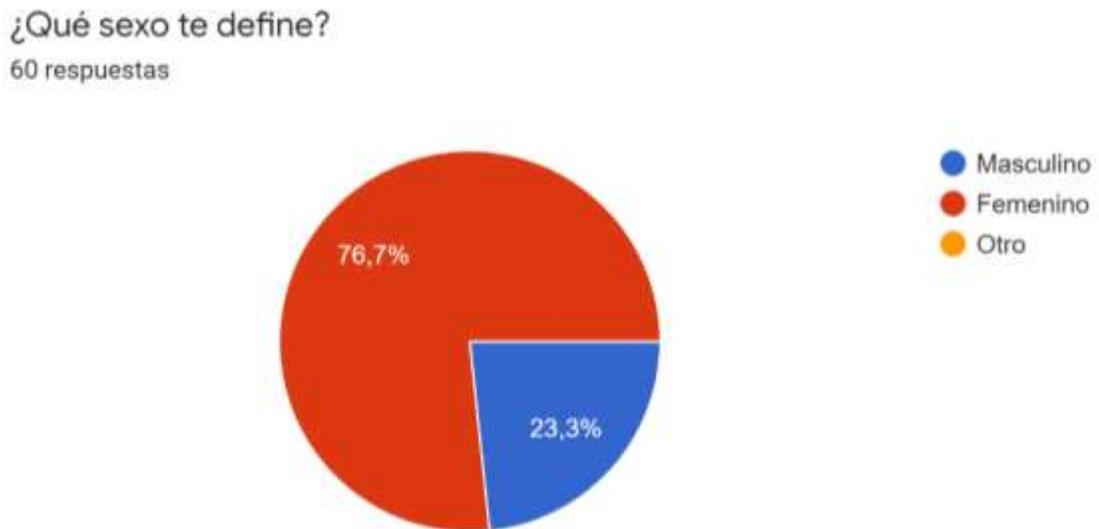
**Figura 57:**

*Diagrama de datos de la edad de los encuestados.*



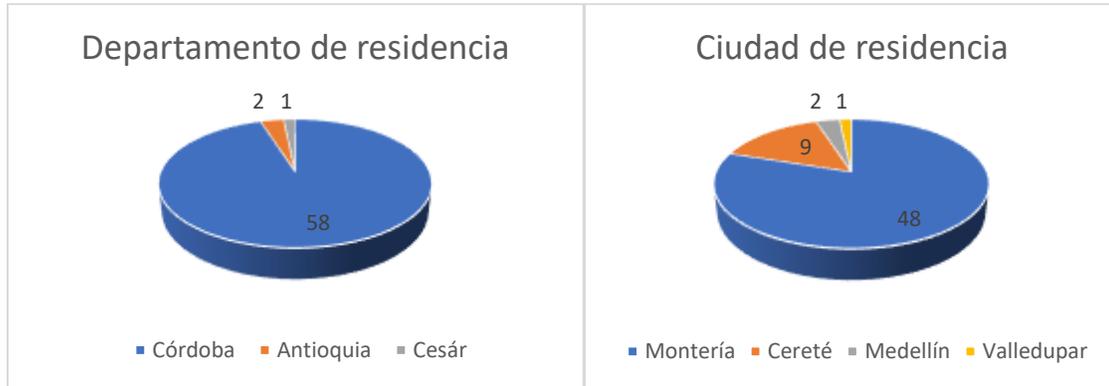
**Figura 58:**

*Diagrama de datos del sexo que define a los encuestados.*



**Figura 59:**

*Diagramas del departamento y ciudad de residencia de los encuestados.*



De estos datos se puede inferir la veracidad de los resultados a la hora de la identificación de los cambios sociales que se han generado en el Plan Centro dentro de la ciudad, ya que la mayoría de las personas han tenido una interacción directa con este espacio y sus actividades, tal como se verá a continuación.

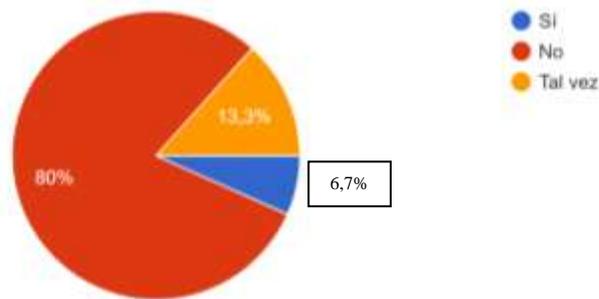
Para entender mejor los cambios sociales en el Centro de la ciudad que han sido generados por el desarrollo del Plan Centro, hay que tener en cuenta lo mencionado por J. Pacheco (comunicación personal, 19 de febrero 2022), el cual menciona que este Plan ha mejorado los aspectos sociales urbanos del Centro, ya que anteriormente las personas no contaban con amplios escenarios para sus actividades de ocio, que sumado al turismo hoy son plenamente marcadas en este sitio. Ahora se pueden observar a personas realizando ejercicios, ferias de todo tipo, festivales, conciertos y otro tipo de dinámicas sociales que han sido impulsadas por el Plan en cuestión, aprovechando mejor los espacios para la interacción de las personas.

En cuanto al conocimiento que tienen los ciudadanos del Plan Centro de Montería es de observar en la figura 60, donde la mayoría de los encuestados no tienen idea o no han escuchado nada acerca del Plan y sólo un pequeño porcentaje sí.

**Figura 60:**

*Diagrama de datos sobre el conocimiento del Plan Centro de Montería 2007-2020 de los encuestados.*

1. ¿Conoce usted o ha escuchado del Plan Centro en la ciudad de Montería 2007 - 2020?  
60 respuestas



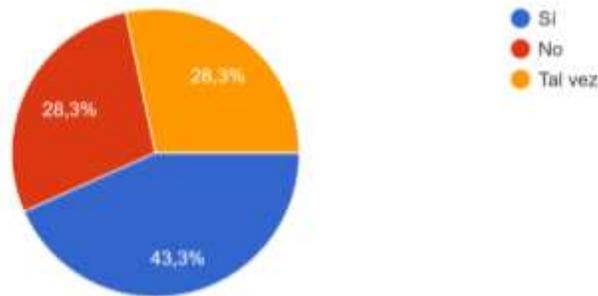
Es de tener en cuenta que de los 60 encuestados, sólo el 6,7% (4 personas) aseguraron conocer que sí tenían o tienen conocimiento del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020, donde ellos mencionan que su interacción con el Plan es por haberlo escuchado mediante redes sociales y medios digitales. La gran mayoría, exactamente el 80% (48 personas), aseguran no tener conocimiento del mismo y el otro 13,3% (8 personas) marcaron que tal vez tenían un conocimiento de este, pero no demuestra seguridad. Esto quiere decir, que el Plan Centro de la ciudad de Montería es de poco conocimiento en los habitantes de la ciudad y lo que se ha desarrollado en la ciudad (obras), no sea asociado con este instrumento de planeación urbana.

En todo caso, a los encuestados se les preguntó acerca de la integración social en el Centro de la ciudad dentro del periodo de tiempo de ejecución del Plan Centro (figura 61).

**Figura 61:**

*Diagrama de los datos obtenidos sobre si las personas han notado integración en el Centro de Montería en los encuestados.*

2. Entre los años 2007 - 2020, ¿ha notado usted integración de la población que visita y reside en el Centro de la ciudad de Montería?  
60 respuestas



Pese al desconocimiento del Plan Centro en la ciudad de Montería, los habitantes aseguran notar integración social de la población que visita y que reside en el Centro, de los 60 encuestados el 43,3% (26 personas) marcaron “sí”, mientras el 28,35% (17 personas) respondieron no y el otro 28,35% la opción tal vez. Esto supone que 43 de las 60 personas que fueron encuestadas, han reconocido en poca y/o gran medida una integración social en el área de estudio, la cual relaciona a las personas que llegan a los espacios presentes en esta zona para realizar alguna actividad y a los residentes del Centro de la ciudad, lo cual es un punto favorable respecto a los cambios (positivos) generados por la implementación del Plan.

Algunas de las consideraciones de los encuestados con respecto a la integración social en el Centro de Montería, es que “existe una diversidad de actividades que la propician”. A pesar de que socialmente se han construido barreras entre los diferentes grupos poblacionales, en la ciudad, se obtuvo en preguntas abiertas, que sobresalen las iniciativas desde los diferentes sectores y la administración, que buscan una mayor participación de la ciudadanía.

Otra persona menciona lo siguiente: “pienso que cada día más la sociedad está buscando la manera de formar una integración social a través de los distintos eventos que se realizan en la ciudad, muchas personas son partícipes de estos eventos y a la vez se sienten acogidos por la ciudad” y por último, también se tomó a consideración un comentario de otro encuestado, que contrasta opiniones a favor y desfavor, así: “puede que hayan aspectos en los que sea notable la

participación e inclusión de ciertos sitios en el que la comunidad se sienta cómoda e integrada, pero a veces no es de todo agradable o generalmente no tienen en cuenta otros sectores.

Teniendo en cuenta los resultados de esta pregunta en la encuesta y los comentarios por parte de las personas, es de mencionar que, aunque es evidente una mayor articulación de los diferentes sectores poblacionales, lo cual se transmite en una mejor y mayor integración social, es posible mejorar y llegar más allá. La ciudad está en crecimiento y en constante cambio, hay que seguir acogiendo estos planes y proyectos urbanísticos, para tener un mejor espacio de integración social.

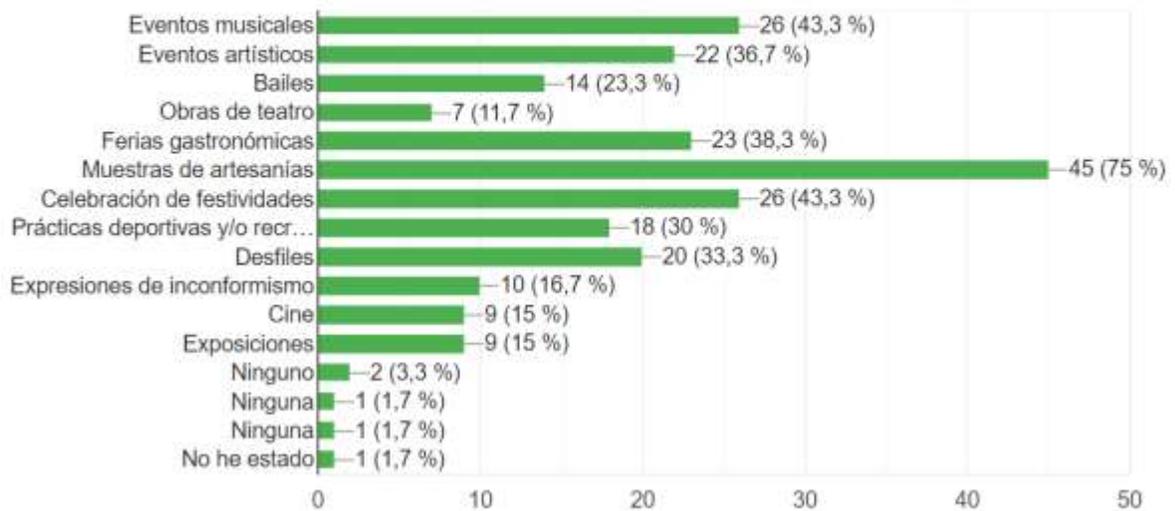
En relación al análisis anterior, se busca conocer las actividades de integración social y cultural, que han sido promovidas por el cumplimiento de ciertas obras del Plan Centro de la ciudad de Montería, en la que han estado o participado los ciudadanos (figura 62).

### Figura 62:

*Representación de los datos obtenidos realización de actividades de integración social en el Centro por los encuestados.*

3. De acuerdo a la pregunta anterior, ¿ha estado usted alguna de las siguientes actividades de integración social y cultural promovidas por la implementación del Plan Centro de la ciudad 2007 - 2020? Marque la casilla de las actividades donde ha estado.

60 respuestas



Este diagrama representa una fuerte interacción de las personas con las actividades, en este caso de integración social y cultural, en el Centro de Montería, demostrando que la muestra de

artesanía, es aquella de más influencia en la sociedad, con el 75% (45 de 60 personas). Igualmente, los eventos musicales 43.3% (26 de 60 personas), la celebración de festividades con 43.3% (26 de 60 personas), las ferias gastronómicas con 38.3% (23 de 60 personas), los eventos artísticos 36.7% (22 de 60 personas), los desfiles 33.3% (20 de 60 personas), la práctica de deportes y/o recreación con 30% (18 de 60 personas) y los bailes con 23.3% (14 de 60 personas), también reflejan una gran incidencia dentro de la población.

La figura 62 deja ver que el Centro de Montería cuenta con espacios acordes para la realización de estas actividades de integración, lo que apunta a una buena articulación de los planes y procesos que se han querido desarrollar dentro de este espacio, brindando lugares aptos para el desarrollo de las mismas según los requerimientos de los habitantes de la ciudad.

Ahora bien, la gráfica anterior muestra qué tanto han participado las personas en ciertas actividades de integración social, pero ¿cómo valoran estas personas dichas actividades? Es decir, ¿qué tan satisfechos se sienten las personas de la ciudad al realizar ciertas actividades en el Centro de Montería? En la figura 63 están detalladas las valoraciones (Baja valoración, Mediana valoración y Alta valoración) por actividad, respondidas por los encuestados.

### Figura 63:

*Representación de los datos obtenidos en la valoración de las actividades de integración social.*

Actividad \ Valor	Eventos musicales	Eventos artísticos	Bailes	Obras de teatro	Ferias gastronómicas	Muestras de artesanías	Celebración de festividades	Prácticas deportivas y/o recreación	Desfiles	Expresiones de inconformismo	Cine	Exposiciones
1	4	3	1	3	2	1	2	2	4	2	4	5
2	2	0	3	12	1	1	4	6	3	6	8	4
3	13	10	6	12	9	3	8	13	9	13	11	11
4	21	22	28	19	20	18	18	15	22	17	19	24
5	20	25	22	14	28	37	28	24	22	22	18	16
Baja valoración	10,0%	5,0%	6,7%	25%	5%	3,3%	10,0%	13,3%	11,7%	13,3%	20%	15,0%
Mediana valoración	21,7%	16,7%	10%	20%	15%	5,0%	13,3%	21,7%	15,0%	21,7%	18,3%	18,3%
Alta valoración	68,3%	78,3%	83,3%	55%	80%	91,7%	76,7%	65,0%	73,3%	65,0%	61,7%	66,7%

Dentro de la figura 63 se observa que todas las actividades cuentan con más del 50% en una alta valoración, lo cual responde al tema tratado anteriormente, indicando la asertividad por parte de los espacios que brinda el Centro de la ciudad para que las personas puedan desarrollar sus actividades. Se puede evidenciar entonces la muestra de artesanías con el 91,7% de alta valoración (más realizada por los encuestados según el punto anterior y significando que 55 de las 60 personas valoraron en 4 y 5 esta actividad), los bailes con un 83.3% (50 de 60 personas), las

ferias gastronómicas con un 80% (48 de 60 personas), los eventos artísticos con un 78.3% (47 de 60 personas), la celebración de festividades con un 76.7% (46 de 60 personas) y los desfiles con un 73.3% (44 de 60 personas), siendo estas las actividades con mejor valoración (mayor porcentaje en la alta valoración).

Ahora bien, en la figura 56 del capítulo anterior, se pueden observar las obras realizadas en la ciudad por parte del Plan Centro, donde se evidencia el Proyecto Paseo Cultural Carrera 1, como también se encuentra la plaza de María Varilla y el Proyecto Centro Cultural y Teatro Montería (donde hasta el momento se encuentra el espacio adecuado para el escenario cultural, en cuanto a la muestra artesanal, un espacio para ensayos de bailes y una azotea donde se hacen muestras de obras de teatro, cine y exposiciones). El proyecto Paseo Cultural de la Carrera Primera o de la avenida primera, es un espacio amplio e integra la plaza cultural María Varilla, donde se presentan muchos eventos musicales, eventos artísticos, bailes, se han hecho ferias gastronómicas (las cuales también tienen lugar en el parque donde se encuentra la catedral, espacio público del Centro) y se han celebrado otras actividades. Las actividades que no obtuvieron un gran porcentaje en la alta valoración, tal vez es debido a la inasistencia por desconocimiento e impacto social de dicho evento, que motiven a la participación de población.

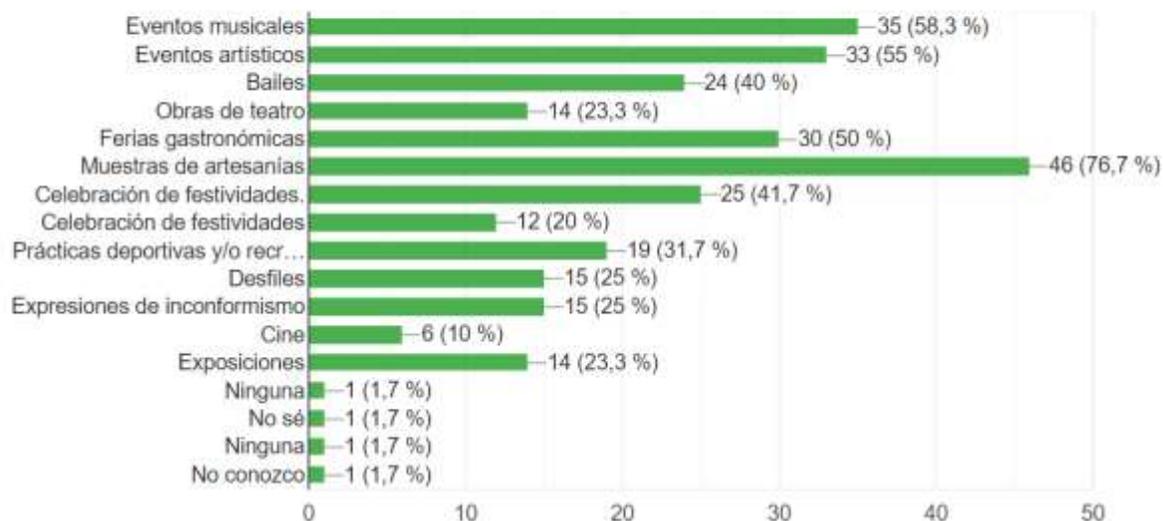
En lo referido al conocimiento de las personas acerca de las actividades de integración social realizadas en el Centro de Montería, lo que incide en el grado de aceptación que tienen estas con el espacio delimitado por el Plan Centro, se puede observar la figura 64.

**Figura 64:**

*Representación de los datos obtenidos en el conocimiento de actividades de integración social en el Centro por los encuestados.*

4. ¿Qué actividades de integración social promovidas por la implementación del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007 – 2020 conoce que se realizan en el Centro?

60 respuestas



Sin duda alguna existe una similitud en cuanto a las actividades de integración realizadas (figura 62) y el conocimiento por parte de las personas sobre la realización de estas actividades en el Centro (figura 64), con la diferencia que en la última, el valor y/o el número de personas que marcaron las actividades, aumentó en casi todas, dando a entender que a pesar de no asistir a los eventos, existe cierta identificación de los mismos. Así, las muestras de artesanías registran el 76.7% (46 de las 60 personas en total), los eventos musicales con 58.3% (35 personas del total), los eventos artísticos con el 55% (33 personas del total) y las ferias gastronómicas con un 50% (30 personas del total), como las actividades con mayor votación.

Dentro de la figura 65 se encuentra la valoración del conocimiento de dichas actividades, apuntando a un grado positivo en cuanto a la alta valoración, pero inferior a temas anteriores.

**Figura 65:**

*Representación de los datos obtenidos en la valoración al conocimiento de las actividades de integración social generadas por el Plan Centro.*

Actividad Valor	Eventos musicales	Eventos artísticos	Bailes	Obras de teatro	Ferias gastronómicas	Muestras de artesanías	Celebración de festividades	Prácticas deportivas y/o recreación	Desfiles	Expresiones de inconformismo	Cine	Exposiciones
1	3	3	4	4	3	3	2	4	5	5	4	3
2	1	1	3	6	2	0	4	3	2	3	12	3
3	14	15	18	17	9	5	9	12	18	15	15	15
4	23	25	19	23	19	24	29	24	19	23	15	25
5	19	16	16	10	27	28	16	17	16	14	14	14
Baja valoración	6,7%	6,7%	11,7%	17%	8%	5%	10%	11,7%	11,7%	13,3%	26,7%	10%
Mediana valoración	23,3%	25%	30%	28%	15%	8,3%	15,0%	20%	30%	25%	25%	25%
Alta valoración	70%	68,3%	58,3%	55%	77%	86,7%	75,0%	68,3%	58,3%	61,7%	48,3%	65%

En la figura 65, se observa que todas estas se encuentran con más del 50% en alta valoración, a excepción del cine que tiene un 48.3%. Como la mejor valorada se tiene la muestra de artesanías, con un 86.7%, luego las ferias gastronómicas con un 77%, la celebración de festividades con un 75%, los eventos musicales con 70%, los eventos artísticos, la práctica de deportes y/o recreación con un 68.3% cada una y las expresiones de inconformismo con un 61.7%. Es posible observar también, en comparación con la valoración de la realización de estas actividades en la figura 63, que estos valores son menores (en cuanto a la alta valoración), lo que significaría un desfavorecimiento al desarrollo de dichas actividades, ampliando la necesidad a una mejor organización de los espacios o de las mismas.

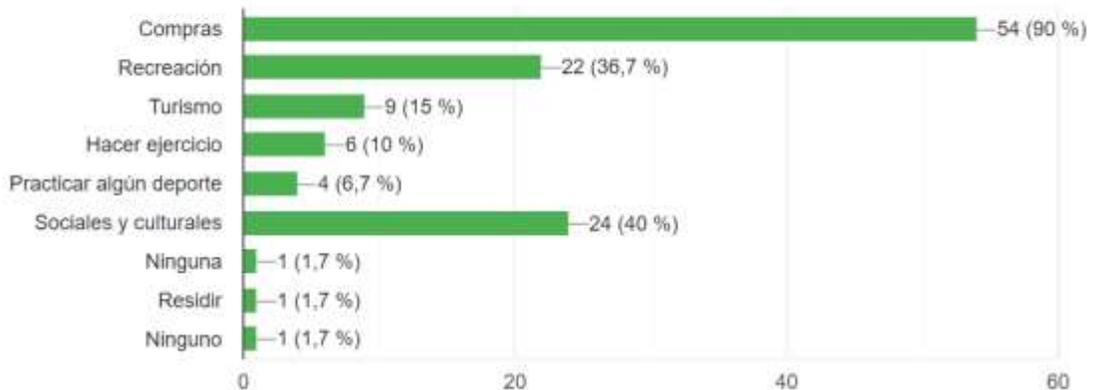
Se debe tener en cuenta que estas no son las únicas actividades realizables en el Centro de Montería, como se ha visto el Plan Centro ha hecho de este espacio un lugar multifuncional, guardando características económicas, sociales, culturales y ambientales. En la figura 66 se encuentran aquellas actividades (en forma general) que las personas desarrollan en el Centro de la ciudad de Montería, como las compras, la recreación, el turismo, ejercicios físicos, prácticas de deportes y actividades sociales y culturales.

**Figura 66:**

*Representación de los datos obtenidos en la realización de actividades generales en el Centro por los encuestados.*

5. ¿Qué actividades realiza habitualmente usted en el Centro de la ciudad de Montería?

60 respuestas



Como se logra apreciar en primera instancia, la actividad habitual que más se realiza en el Centro son las compras con el 90% (significando 54 de 60 personas), lo que destaca que el Centro aún guarda esa esencia comercial hasta estos tiempos, satisfaciendo las necesidades (en este caso comerciales) de las personas de la ciudad, como de otras partes del municipio y de la región. En segunda instancia, se logra determinar las actividades sociales y culturales con el 40% (24 de 60 personas) y la actividad de recreación con el 36.7% (con 22 de 60 personas) como las habituales con más interacción entre los encuestados, como se ha venido analizando. De igual forma, las otras actividades como el turismo, el ejercicio y las prácticas de deporte con el 15%, 10% y 4% respectivamente, con una menor interacción.

En el mismo orden de ideas, se realizó el estudio de valoración de estas actividades para saber en qué grado son realizadas por las personas (figura 67).

**Figura 67:**

*Representación de los datos obtenidos en la valoración de las actividades generales en el Centro por los encuestados.*

Actividad Valor	Compras	Recreación	Ejercitarse	Práctica de deportes	Sociales y Culturales
1	2	2	9	10	4
2	1	4	8	12	4
3	7	18	18	15	13
4	21	24	13	12	20
5	29	12	12	11	19
Baja valoración	5%	10%	28,3%	37%	13%
Mediana valoración	11,7%	30%	30%	25%	22%
Alta valoración	83,3%	60%	41,7%	38%	65%

En la figura 67 la alta valoración obtenida por las compras es del 83% (indicando 40 de las 60 personas que valoraron la actividad con 4 y 5), correspondiendo a lo mencionado y en el capítulo anterior en relación con las características comerciales que tiene el Centro de Montería, guardando su esencia en el tiempo. Otras actividades como las sociales y culturales con el 65% de alta valoración (39 personas del total) y la actividad de recreación con el 60% (36 personas del total) las cuales también obtuvieron un grado de valoración alta por encima del 50%, lo que significaría que estas 3 actividades son las que más se destacarían por parte de la población de la ciudad en cuanto a las que se realizan en el Centro, aportando dinámicas significativas en apartados sociales y económicos. Igualmente es importante reconocer que, por medio de la implementación del Plan Centro, se han podido crear espacios para el óptimo desarrollo de estas actividades, lo que ha traído cambios sociales que reactivan la vida ciudadana.

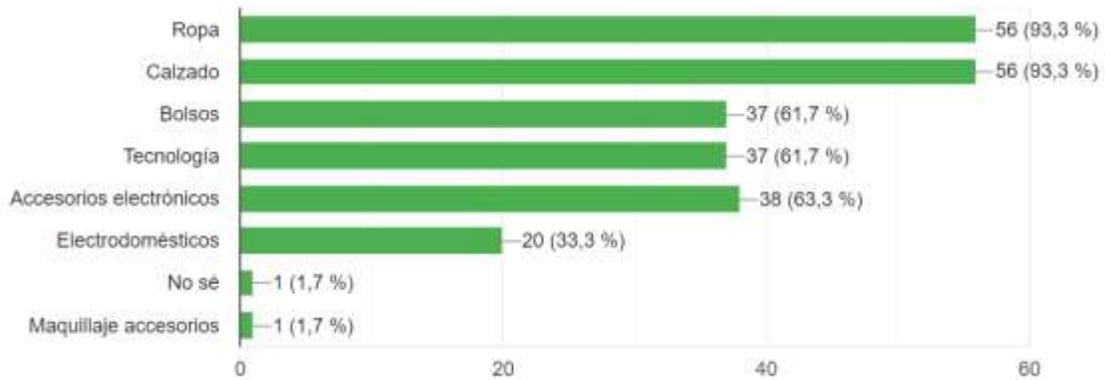
Dentro de la actividad de compras, se ha evidenciado una gran representación en el Centro de la ciudad, la cual se ha distinguido en el municipio por mucho tiempo, es por eso que dentro del estudio de este capítulo se analiza esta dinámica con un carácter social, tratando de conocer los productos o bienes que las personas adquieren en este espacio y la posible interacción entre los habitantes y el comercio de la zona (figura 68).

**Figura 68:**

*Representación de los datos obtenidos en la realización de las actividades apartes de la integración social en el Centro por los encuestados.*

6. A demás de desarrollar actividades de integración social, ¿qué compras ha realizado en el centro de la ciudad de Montería?:

60 respuestas



En la figura 68 se nota la alta demanda de los principales productos que se pueden adquirir en este lugar, destacándose principalmente la ropa y el calzado, donde de los 60 de los participantes de la encuesta, el 93,3% (56) han realizado estas compras en el Centro de Montería, casi todos. De igual forma, los demás productos tenidos en cuenta para este estudio, obtuvieron más del 50% de votos, a excepción de los electrodomésticos. Es de anotar que existe una gran incidencia comercial por parte del Centro de la ciudad en el resto de los municipios de Córdoba.

La valoración registra la calidad de los productos otorgando una buena incidencia a la actividad, como se observa en la figura 69.

**Figura 69:**

*Representación de los datos obtenidos en la valoración de las actividades aparte de las de la integración social en el Centro por los encuestados.*

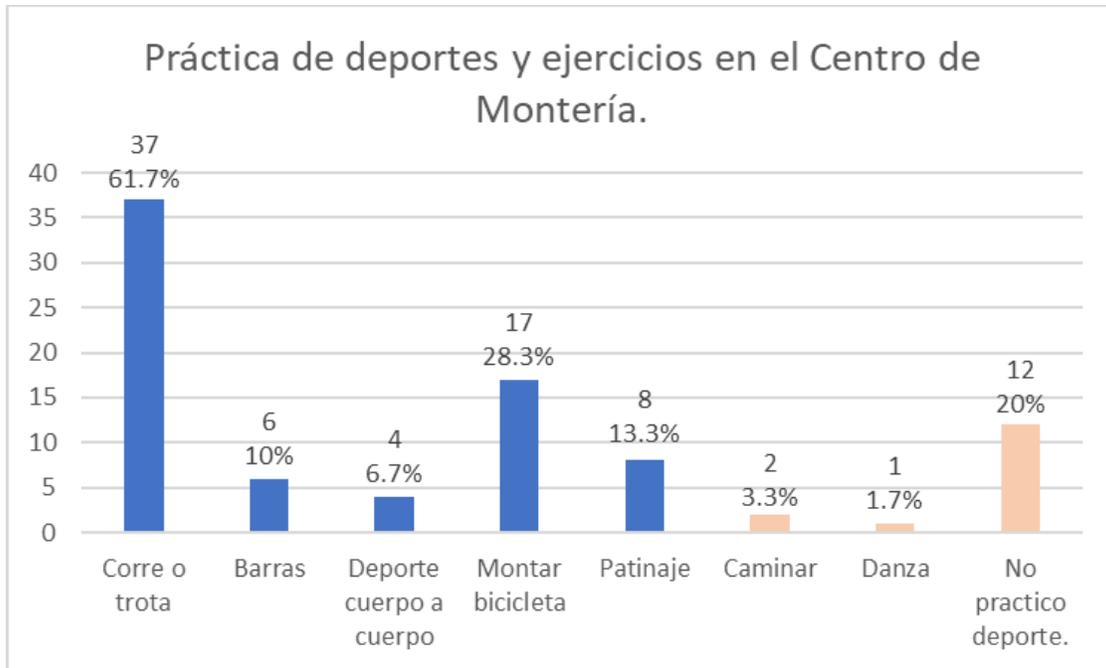
Actividad Valor	Ropa	Calzado	Bolsos	Tecnología	Accesorios tecnológicos	Electrodomésticos
1	1	1	1	3	2	5
2	0	1	5	2	3	5
3	3	3	17	11	10	11
4	20	21	16	23	23	17
5	36	34	21	21	22	22
Baja valoración	1,7%	3,3%	10%	8%	8%	16,7%
Mediana valoración	5%	5%	28,3%	18%	17%	18,3%
Alta valoración	93,3%	91,7%	61,7%	73%	75%	65%

Se logra entender que este estudio se asemeja a los resultados obtenidos en la figura 67, ya que la mayoría de los productos obtuvieron gran porcentaje en la alta valoración, incluso los electrodomésticos con el 65%, que como bien se reconocen en la figura 68, fue el único producto que no obtuvo más del 50% de los votos (lo que significa que menos de la mitad de las personas que votaron, han comprado electrodomésticos en el Centro). Aquí, la ropa obtiene una mejor valoración (con el 93.3% de alta valoración) que el calzado (con un 91.7%) y los otros productos como los accesorios tecnológicos, tecnología y bolsos con 75%, 73% y 61.7% de alta valoración, respectivamente. Algo de anotar es que, aunque los electrodomésticos son los productos menos adquiridos por las personas en Montería dentro del Centro en comparación con los demás, reporta una mejor valoración, como se ha descrito, pero incluso obtiene mejor valoración que uno de los productos (los bolsos) con una diferencia del 3.3%.

Así como los productos adquiridos, en este estudio, los deportes y/o ejercicios que se practican en el Centro de Montería también son estudiados, otorgando la incidencia de estas prácticas hacia las personas; en la figura 70 se observa la cantidad de personas (según los encuestados) que realizan cada una de las actividades de deportes y/o ejercicios.

**Figura 70:**

*Representación de los datos obtenidos en la realización de deportes y ejercicios en el Centro por los encuestados.*



Se logra apreciar que el deporte o ejercicio que más se practica en el Centro de la ciudad es el de correr o trotar con el 61.7% (37 personas del total), puesto que el parque lineal de la Avenida Primera, que es un proyecto realizado dentro del instrumento de planeación del Plan Centro (adecuación del espacio), es bien aprovechado para que se realice este tipo de actividad. Sin embargo, pese a la adecuación que se realizó en este parque, los demás deportes y ejercicios no obtuvieron una alta participación, puesto a que, tal vez, para estas actividades son aprovechados otros escenarios de la ciudad, como la villa olímpica, donde hay rutas de bicicletas, y que en la Avenida Primera obtuvo un porcentaje de 28.3% (17 personas del total), y también cuenta con una pista de patinaje, donde se practica este deporte y el cual en la Avenida Primera tuvo un porcentaje de 13.3% (8 personas del total).

Luego se observan los deportes o ejercicios como las barras y el cuerpo a cuerpo, dentro de la zona de estudio obtuvieron un 10% (6 personas del total) y 6.7% (4 personas del total), respectivamente. De igual forma, las personas mencionaron otro tipo de actividades físicas por fuera de las propuestas en la encuesta como el caminar y la danza con 3.3% (2 de las 60 personas)

y danza con un 1.7% (1 de las 60 personas) y por otro lado, 12 de las 60 personas no practican ningún tipo de deporte o actividad física en esta zona.

Al realizar el estudio de valoración con las actividades físicas o las prácticas de deportes y/o ejercicios, se evidencia en la figura 71 que no todas las actividades obtuvieron un gran porcentaje en la alta valoración, lo que complementa lo visto.

**Figura 71:**

*Representación de los datos obtenidos en la valoración de la realización de deportes y ejercicios en el Centro por los encuestados.*

Actividad Valor	Corre o trota	Barras	Cuerpo a cuerpo	Montar bicicleta	Patinaje
1	7	18	17	9	13
2	2	10	8	5	4
3	11	14	18	9	13
4	17	12	10	17	11
5	23	6	7	20	19
Baja valoración	15,0%	46,7%	41,7%	23%	28,3%
Mediana valoración	18,3%	23,3%	30%	15%	21,7%
Alta valoración	66,7%	30%	28,3%	62%	50%

Dentro de las prácticas de deportes y/o ejercicios propuestas en la encuesta, es posible observar cómo el correr o trotar es la actividad más realizada y con mejor valoración, obteniendo un 66.7% de alta valoración (40 de 60 personas); así mismo, la práctica de montar bicicleta también se convierte en una actividad con gran valoración, superando por mucho el porcentaje obtenido en la realización con un 62% (37 de 60 personas), lo que registra a 20 personas sin realizar actividad en la zona, que la consideran buena; seguido se tiene a la práctica del deporte de patinaje con un 50% (30 de 60 personas) con incidencias parecidas a montar bicicleta, como aquellas que están en un 50% o más de alta valoración. Las barras y el deporte cuerpo a cuerpo fueron las peor valoradas, con un porcentaje de baja valoración (46.7% y 41.7%, respectivamente) mayor a la de la alta valoración (30% y 28.3%, respectivamente).

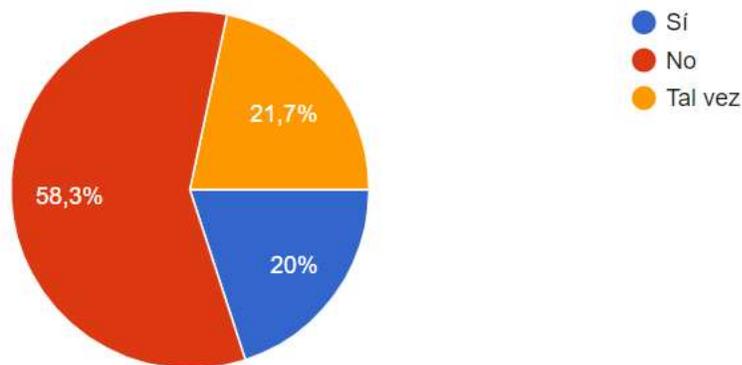
El ámbito residencial también es un importante aspecto dentro del estudio de los cambios sociales en el Centro de Montería, es por eso que en la siguiente figura se encuentra en qué porcentaje las personas consideran que el Centro es atractivo para vivir, teniendo en cuenta los 60 encuestados (figura 72).

**Figura 72:**

*Representación de los datos obtenidos en la consideración del Centro como atractivo para vivir en él por los encuestados.*

8. ¿Considera usted que el Centro es atractivo para vivir en él?

60 respuestas



En definitiva, la gente no cree que el Centro de Montería sea un buen sitio para vivir o residir, más de la mitad de los encuestados (58,3%) lo considera. Sólo el 20% afirman con el “sí”, es decir, 12 de 60 personas. El otro 21,7%, como registra la figura 72, opina que tal vez, el Centro sería un sitio atractivo para vivir y aunque genere un poco de duda, es interesante observar que, bajo ciertas condiciones o características, podría ser un buen sitio para estas 13 personas.

La respuesta negativa de considerar al Centro como un lugar atractivo para vivir se debe a la presencia de mucho tráfico vehicular y que por ser un lugar comercial (como se ha evidenciado) la inseguridad puede ser una problemática a quienes residen en la zona, lo cual tiene algo de razón. Igualmente mencionaron que no es atractivo por la existencia de mucho ruido y porque es un lugar peligroso por la presencia de robos y por su tránsito. También hubo una persona que dijo que no, porque siente que existe mucha contaminación auditiva, visual y de todo tipo en la zona, y que por lo cual no lo ve como una zona residencial atractiva.

De manera similar, otro encuestado indicó que esta zona no es residencial por la presencia del comercio; existe gran tráfico vehicular y en algunas partes se torna sola, en contraste con otras de mayor influencia. En este mismo sentido, dos personas coinciden con la anterior opinión en cuanto a que el Centro es muy solo, sobre todo cuando llega la noche y su uso no es residencial.

Dentro de estas razones negativas en cuanto a la consideración del Centro como lugar atractivo para residir, se tiene puntualmente la alta presencia de tráfico vehicular y transporte, la inseguridad, la soledad en algunos sectores (noche por predominio de la actividad comercial). Por eso es importante revisar los 2 proyectos formulados por el Plan Centro, relacionados con volver la residencia al Centro, puesto que el Centro no se ha adecuado espacialmente para los usos residenciales.

Sin embargo, dentro de aquellas personas que marcaron “sí” a la pregunta, mencionaron puntos positivos con respecto a residir en el Centro acerca de las buenas condiciones ambientales, la historia e identidad de Montería y la centralidad que tiene con respecto al resto de la ciudad; así mismo se reconoce la buena localización, todo confluye hacia el Centro y existe una amplia variedad de productos y servicios.

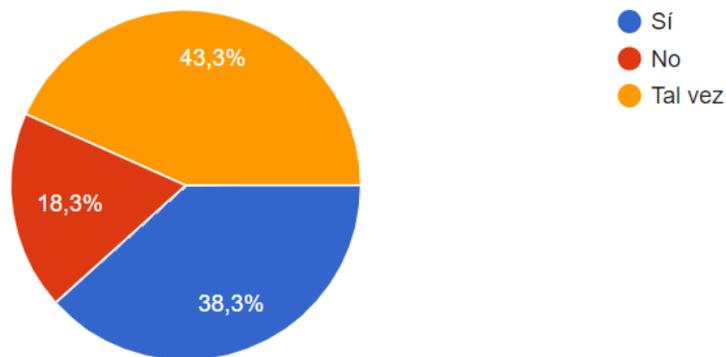
Con respecto a las implementaciones del Plan Centro (teniendo en cuenta que los proyectos con temas residenciales no se han realizado), se preguntó acerca de las intervenciones urbanísticas realizadas en el Centro de la ciudad desde el año 2007 en adelante, que han promovido el uso residencial en este, donde las respuestas varían un poco en relación a la anterior pregunta, para esto se puede observar la figura 73.

**Figura 73:**

*Representación de los datos obtenidos en la consideración de del Centro como atractivo para vivir en él por los encuestados.*

9. ¿Considera que las intervenciones urbanísticas que ha tenido lugar en el Centro de Montería desde el 2007 en adelante, han promovido el uso residencial en el Centro?

60 respuestas



Aquí, de las 60 personas encuestadas, 23 (38,3%) marcaron que sí, 11 personas (18,3%) que no y la mayoría, siendo 26 personas (43,3%) consideran que tal vez, lo que supondría una apreciación positiva en cuanto a las intervenciones urbanísticas para reactivar las áreas residenciales. Esto significaría que, pese a que no se han desarrollado edificios residenciales o torres residenciales o incluso zonas específicamente residenciales y sí otras obras que apuntan a otros aspectos como los sociales, económicos y ambientales, las personas consideran que se ha avanzado un poco en la convivencia del Centro.

Dentro de las respuestas abiertas que los encuestados tuvieron la oportunidad de suministrar, se encuentran que estas intervenciones urbanísticas en el Centro han mejorado aspectos residenciales ya existentes, porque muestra avances de la ciudad y aunque no sean directamente asociados a usos habitacionales, se atrae a las personas por las comodidades de ser un espacio céntrico y tener cercanía al resto del área urbana, también el fácil transporte que se encuentra en él y que en medida, las campañas han mejorado estos espacios del Centro como es el caso de la Avenida Primera (Proyecto Paseo Cultural Carrera 1) lo cual también atrae a la gente a residir en el Centro. Igualmente, alguien indicó que las dinámicas urbanas jalonan varias actividades que se relacionan con los diversos usos del suelo y entre ellos el residencial se empieza

a desarrollar en el Centro (aunque hay que tener en cuenta que, bajo este proceso, el desarrollo del uso residencial se puede ver de manera desorganizada).

Dentro de los aspectos negativos en cuanto a las consideraciones de que las intervenciones urbanísticas en el Centro no han promovido el uso residencial, se tiene a las personas que indicaron que la inseguridad afecta la residencia en el mismo. Se considera que en realidad se la conservación del orden y los espacios brindados por esta zona, que este sector es para ser comercial, en vez de ser residencial. Se debe trabajar también en la percepción que se tiene socialmente del Centro y no sólo en implementaciones físicas, según la opinión de otro encuestado.

En este sentido, J. Pacheco (comunicación personal, 19 de febrero 2022), informó dentro de la entrevista que el uso de suelo menos favorecido en el Centro de la ciudad de Montería es el uso residencial, ya que es el único que no ha sido desarrollado en relación a los proyectos que se han llevado a cabo por parte del Plan Centro, lo cual apoya los datos que se obtuvieron por los encuestados.

En conclusión, las consideraciones de las 60 personas encuestadas para desarrollar los cambios sociales que han tenido lugar en el Centro de la ciudad de Montería, se reconoce un cambio positivo en cuanto a las actividades en general que se desarrollan en esta zona por parte de las personas que residen o visitan el Centro, ya que este espacio se ha adecuado para el desarrollo de dinámicas sociales (reactivación de la vida social e integración ciudadana con la realización de actividades sociales y culturales medidas en la celebración de eventos musicales, ferias, prácticas deportivas y recreativas, expresiones de inconformismo, obras de teatro, festividades, cine, muestras de artesanía y la Redensificación con los avances logrados y los proyectos residenciales localizados en el Centro); y económicas (Organización y diversificación de los productos y servicios, la localización y acceso a los productos y servicios, la exhibición de los bienes y productos, los cambios y precios de uso del suelo, el aumento o disminución de ventas, el aumento o disminución de ingresos y la demanda de productos y servicios), como se han visto en el primer capítulo, aunque en temas residenciales se ha quedado corto, ya que no se han llevado a cabo nuevos proyectos de vivienda en el Centro. Dentro de estas características brindadas al Centro por parte identificadas por los encuestados en cuanto a los cambios sociales dentro de este espacio, lo residencial no es el punto clave de este, puesto a su falta de seguridad, la gran afluencia de tráfico vehicular y de transporte, la soledad nocturna en algunos sectores, desestimulan la habitabilidad

del Centro, a pesar de su importancia funcional en términos de comercio y servicios (centralidad principal), pero se evidencia una mayor y mejor integración social en este espacio con las actividades mencionadas anteriormente y que han sido promovidas por el Plan Centro y una mayor interacción con el Centro por parte de las personas.

## **Capítulo 4: Los Cambios Económicos Generados por la Implementación del Plan Centro de la Ciudad de Montería 2007-2020**

### **4.1 Relación del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020 con los Cambios Económicos en la Zona**

Como se ha tratado en los anteriores capítulos acerca de los cambios físicos y sociales en el Centro de la ciudad de Montería gracias a la implementación de su Plan Centro, esta zona se reconoce por ser un espacio multifuncional, pero se destaca principalmente por ser un espacio en gran medida comercial, cumpliendo necesidades en cuanto a la satisfacción de bienes y servicios no sólo a personas de la zona, sino también de toda la ciudad, del municipio, del departamento y de la región.

En este sentido, al tener en cuenta de que el Centro siempre ha sido un espacio comercial, que ha generado una economía muy importante para la ciudad, los cambios estarán marcados en la organización y diversificación de los productos y servicios ofertados en la zona, la mejor localización y acceso a los productos y servicios, la mejor exhibición de los bienes y productos, los cambios de uso del suelo, el aumento o disminución de las ventas y de los ingresos y la demanda de productos. Al igual que con los cambios sociales, teniendo en cuenta el mismo periodo de estudio (2007-2020), la información que se obtuvo fue primaria por parte de encuestas y una entrevista en mes de noviembre del año 2021 y enero del 2022, donde se permite identificar el aporte por parte de los comerciantes o dueños de locales comerciales de bienes y servicios.

Concretamente, existe poco conocimiento del Plan Centro por parte de los comerciantes de bienes y servicios con un 91%, pero han notado una mejor organización de sus locales comerciales desde el año 2007 con un 82% de la población encuestada sin atribuirlo directamente a este Plan. En cuanto a la mayor diversificación de los bienes y servicios por parte de ellos, se obtuvo que el 62% la ha tenido y el 74% considera que tienen una mejor localización y accesibilidad de su local en el periodo de estudio; los comerciantes también informaron que la exhibición de sus productos ha mejorado (62%). Con respecto a las ventas y a los ingresos obtenidos, se han visto afectados por el COVID 19, apuntando con un 71% y un 65%.

Así mismo, la relación del Plan Centro con las características comerciales en Montería, se pueden revisar en el segundo capítulo referido a la definición y puntos del Plan y de sus visiones en la figura 16, donde existe una visión netamente económica que consta de hacer del Centro un

espacio económico de mayor nivel de competitividad del departamento y de toda la región, al igual que uno de los principales centros comerciales y de servicios en el Caribe Colombiano. También, dentro de la caracterización del Plan Centro, se encuentra una política especial para el apartado económico, que consta de consolidar el Centro como el espacio económico, financiero, cultural y turístico más importante de la ciudad y de la región, y un nodo estratégico de la ciudad en primer orden.

De igual modo, el Plan Centro incluye normas que apuntan a los cambios económicos del Centro, específicamente las normas de usos de suelo: a) Norma de Actividad Central donde se designa el suelo para las diferentes actividades de carácter central, comercial y de servicios con su respectiva. b) Área de Actividad Central Comercio y Servicios, donde se designa específicamente la localización de los establecimientos que ofrecen bienes y servicios, bajo un concepto de Centro Comercial a Cielos Abiertos. Igualmente existe la norma de Planes de Regularización e Implantación y sus criterios para su formulación, a desarrollar bajo el concepto de las normas anteriores, buscando combinar el comercio tradicional de Centro de la ciudad y el concepto de agrupación de locales comerciales; también se tiene en cuenta la articulación del espacio público existente relacionado con la tipología comercial de la ciudad.

En la caracterización del Plan Centro también existen ciertos programas que apuntan a términos económicos y que han impulsado cambios significativos en este ámbito en la ciudad. El primer programa con estas características es la Consolidación del Centro como primer espacio económico, administrativo y de servicios de la ciudad, se mencionó en el segundo capítulo de esta investigación, el cual busca consolidar este espacio como un escenario multifuncional (como se ha mencionado anteriormente) y dinámico, garantizando los diferentes sectores económicos y constitucionales de la ciudad. El segundo programa del Plan Centro en referencia a los cambios económicos, es el titulado por el Plan como “Programa para ordenar y cualificar la actividad económica informal”, ejerciendo influencia sobre las condiciones sociales de los vendedores.

#### ***4.1.1 Proyectos estratégicos del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020 relacionados con los cambios económicos***

En este mismo orden, dentro de la caracterización del Plan, existen algunos proyectos (realizados) que han apoyado el cambio de la dinámica económica presente en el Centro de la ciudad, manteniendo la esencia comercial y dando vida a lo cultural a partir de la generación de

paseos comerciales, aunque viéndose afectado por la falta de organización y espacios aptos para el desarrollo de esta actividad (invasión del espacio público de vendedores informales, de vehículos, avisos publicitarios, escasez de andenes y vías vehiculares que separaran las circulaciones, congestión, tráfico vehicular, entre otros). Estos proyectos se encuentran en la figura 74.

### Figura 74:

*Proyectos estratégicos del Plan Centro en función a los cambios económicos realizados.*

Proyecto estratégico	Definición
1. Paseo Comercial Carrera 2	Revitalización del eje comercial. Creación de andenes laterales, arborización y calzada vehicular para una mejor circulación de las personas que van a comprar.
2. Paseo Comercial Carrera 3	Revitalización del eje comercial. Creación de andenes laterales, arborización y calzada vehicular para una mejor circulación de las personas que van a comprar.
3. Paseo Cultural Carrera 1	Ampliación del espacio público peatonal donde existen locales comerciales y exista una mayor interacción entre el vendedor y el cliente.
4. Galería Comercial de Ventas Populares	Recuperación del espacio público en el entorno de la actual Plaza de Mercado y el desarrollo de una nueva Galería Comercial.

Nota: Proyectos estratégicos del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020, con enfoques en cambios económicos. Elaboración propia con información tomada del *Diseño del Plan Centro para la ciudad de Montería, departamento de Córdoba*.

## 4.2 Cambios Económicos Generados por la Implementación del Plan Centro de la Ciudad de Montería 2007-2020 en Relación con los Cambios Económicos

Hay que tener en cuenta que este espacio como zona dinamizadora y multifuncional, contempla usos y precios en el suelo que influyen en sus actividades prestadas, como lo indica J. Pacheco (comunicación personal, 19 de febrero 2022), donde enmarca las 8 unidades de planeación (UDP 210-280) en el Centro, que se organizaron espacialmente, delimitada por el norte con las unidades de Planeación 130 y 150 y el río Sinú, con el sur con la UDP 310 y 350 de la unidad de Planeación Sur, al oriente con el río, al occidente con la UDP 540 y la zona rural del municipio. Con esta idea contextualizada, la UDP 240 es la que se relaciona con el espacio, el Centro con su entorno inmediato, configurando así el Centro administrativo y comercial, lo cual trae consigo también un potencial turístico que se representa por el proyecto de la Ronda del Río Sinú y su valor patrimonial, como también se ha mencionado.

Así mismo, dentro del estudio de usos de suelo y el precio de estos a través del tiempo, se puede revisar lo señalado por Garnica y otros (2020) en cuanto a que el sector Centro de la ciudad, es un espacio que concentra la mayor cantidad de edificación en altura (oficinas y edificios residenciales) y de igual forma, los máximos precios del suelo urbano, siendo así para el año 2003, entre \$125.001 y \$360.000. Los mismos autores, también afirman que el promedio porcentual en los siguientes seis años fue de un 42,75%, lo que significaría valores en el rango de \$500.001 y \$850.000, teniendo así un aumento positivo. Estas características del precio del suelo en el Centro se concentran en la avenida Primera y las carreras segunda y tercera, entre las calles 24 y 33, disminuyendo su valor a medida que se aleja en dirección a la avenida Circunvalar o carrera 13, y las calles desde la 20 hasta la 41.

Garnica y otros (2020) también explican que, con la articulación del Sistema Estratégico de Transporte Público, cambios en la red vial para el apoyo del transporte público, intervenciones urbanísticas en esta pieza urbana desarrolladas por la administración municipal, las cuales generaron transformaciones físico-espaciales, sociales y económicas (como se ha hablado en esta investigación), la reubicación de vendedores informales y cambios de usos del suelo, incrementa el valor del suelo en el Centro. En este sentido, para el año 2013 los precios del suelo en este sector se encontraron entre \$1.150.001 y \$2.200.000, siendo los más altos en toda el área urbana de la ciudad de Montería y para el 2015, este rango de precios estaba entre \$1.400.001 y \$3.200.000 dentro del Centro tradicional (entre calles 23 y 36 y carreras 1 hasta la 6).

En relación a esto y siguiendo el ejercicio del capítulo anterior del análisis e interpretación de las respuestas de los encuestados, se tiene en cuenta dentro del método de la recolección de datos como se mencionó en la formulación de la investigación, 119 personas (encuestas) distribuidas en comerciantes dentro de la zona de estudio, donde 61 fueron dirigidas a establecimientos netamente comerciales y 58 a establecimientos de servicios. En primera instancia se evaluó el conocimiento del Plan Centro de Montería 2007-2020 en los comerciantes de bienes y servicios del Centro, a lo que ellos respondieron lo que se representa en la figura 75.

**Figura 75:**

*Diagrama de los datos obtenidos sobre el conocimiento del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007-2020 en los comerciantes.*

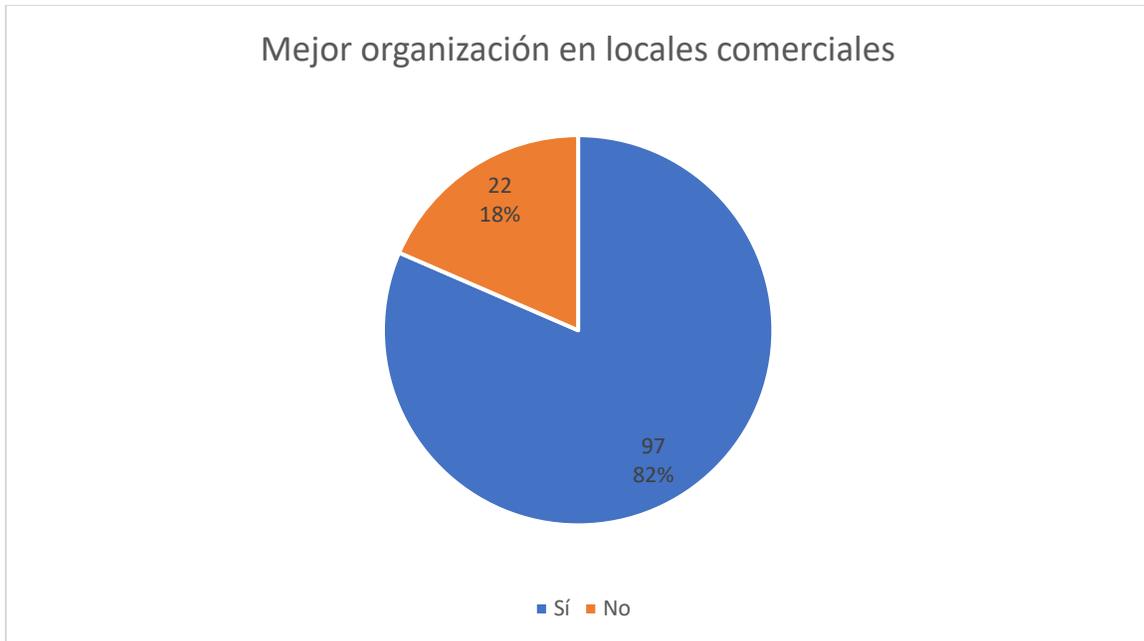


Es notable el desconocimiento por parte de los comerciantes del Centro acerca del Plan estudiado, donde 108 (91%) del total de los encuestados lo desconocen y sólo 11 personas (9%) sí, estas 11 personas mencionan en la misma encuesta que se han enterado de él por las redes sociales, porque un familiar se los ha informado o porque lo ha escuchado en alguna conversación de personas en el Centro. Sin embargo, hay que tener en cuenta que dentro del Plan existe una estrategia basada en el anuncio de los proyectos estratégicos y por ende, del mismo Plan, que al parecer no ha sido claramente desarrollada. Y esta desinformación del Plan Centro también se ve reflejado en el capítulo anterior de los cambios sociales o de las personas en general, se ha fallado en esa parte y eso quiere decir que los proyectos se han llevado a cabo, pero sin la contextualización del porqué se están realizando.

Sin embargo, dentro del estudio, aunque no existe en general un conocimiento acerca del Plan, sí que se han notado aspectos positivos en cuanto a la opinión de los comerciantes, como se puede ver en la figura 76 de la mejoría en la organización de los locales, a lo que los encuestados respondieron de la siguiente manera.

**Figura 76:**

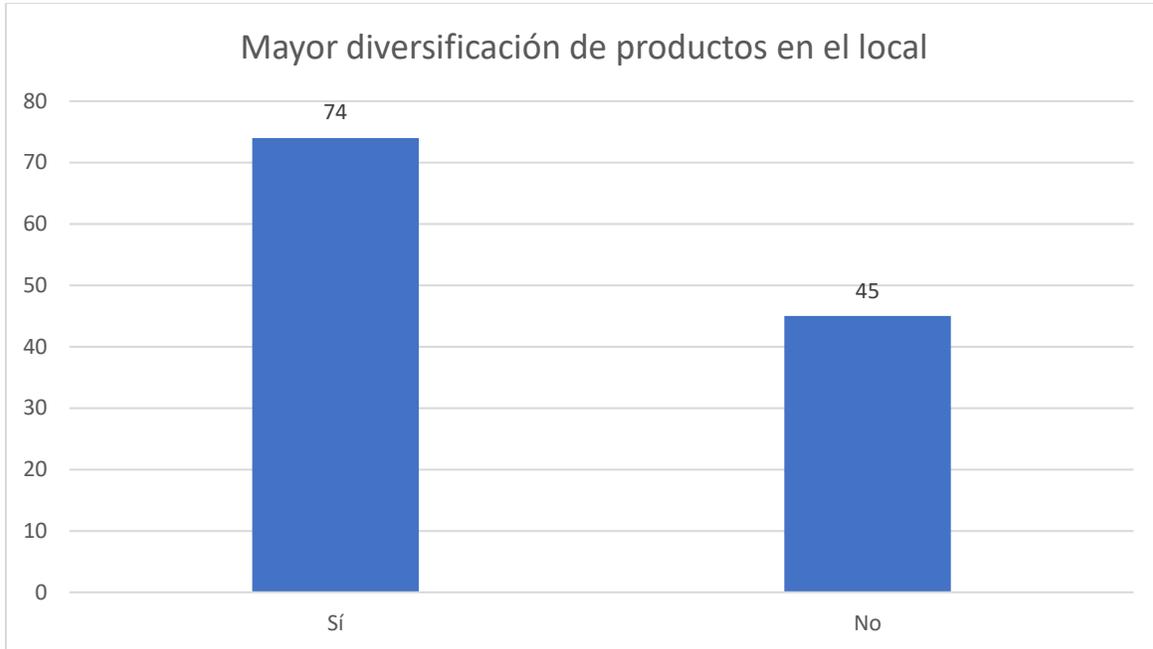
*Diagrama de los datos obtenidos sobre la mejoría de los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.*



Las adecuaciones en la organización de los locales comerciales y nuevas construcciones realizadas a partir del año 2007, se han visto desarrolladas en la separación de la circulación vehicular y peatonal, dándole una prioridad al peatón y la creación de puestos de ventas de los comerciantes en el espacio público para una mejor oferta de bienes y productos (diversificación y suficiencia) (figura 77).

**Figura 77:**

*Representación de los datos obtenidos sobre la existencia de mayor diversificación de productos y servicios en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.*



En rasgos generales, el Centro de la ciudad de Montería ha tenido una mayor diversificación en cuanto a los productos en bienes y servicios ofertados por los comerciantes, según los mismos, lo que ha implicado nuevas dinámicas y actividades dentro de este espacio, llevando a la reactivación económica. El 62% de los encuestados (74 personas) respondieron sí a la mayor diversificación de los productos y el otro 38% (45 personas) no. Algunas de las respuestas abiertas por parte de los encuestados, dentro de los que respondieron que sí, se relacionan con la contribución han tenido con el aumento de cliente, estimulando la ampliación de la oferta de productos y servicios que suplan las nuevas necesidades de la población.

Sumado a lo anterior, los comerciantes encuestados también informan que la adecuación de las vías, los andenes, el que ya no haya tanta presencia de comerciantes informales en las calles han ayudado a la organización del espacio económico del Centro, como se observa en las figuras 78 y 79.

**Figura 78:**

*Carrera 2 entre calles 32 y 33 en el Centro de Montería.*

**Figura 79:**

Carrera 3 entre calles 33 y 32 en el Centro de Montería.



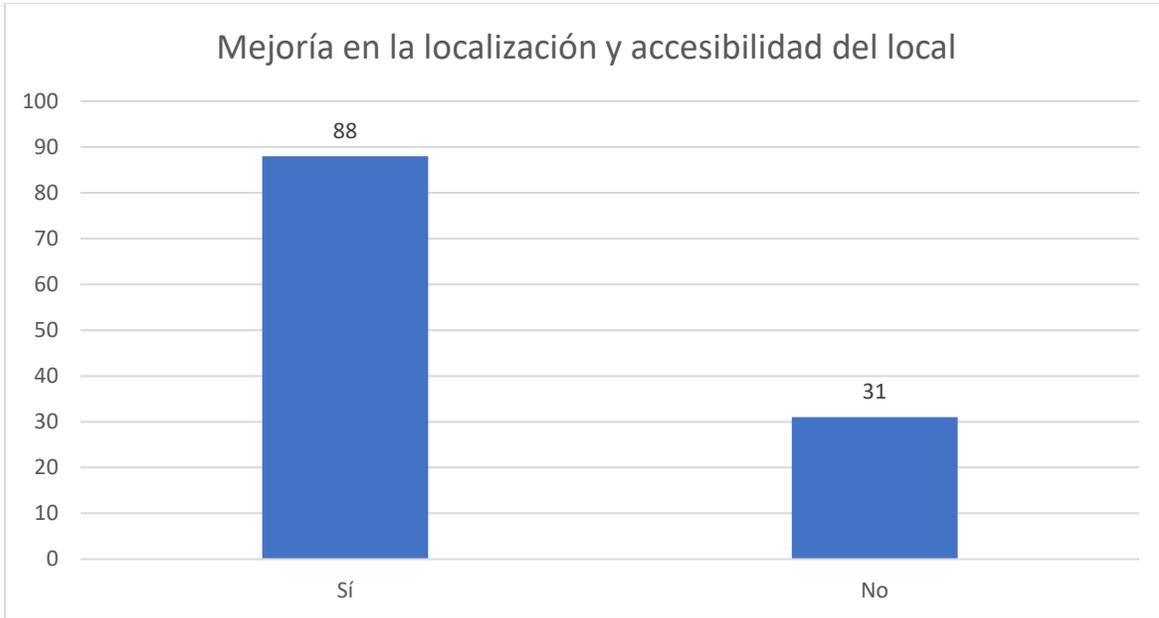
En la actualidad, la pandemia del COVID 19, ha traído afectaciones a la economía de esta área de la ciudad, del municipio y del resto de ciudades del mundo durante 3 años de los cuales, el presente se ha dado la mayor reactivación (apertura local e interacción personal entre comerciantes, clientes y proveedores).

En contraste con los del sí, hay comerciantes que han perdido clientes y disminuido sus ventas por lo que respondieron que no han tenido una mayor diversificación y tampoco consideran que las adecuaciones de los locales comerciales hayan generado cambios positivos en ellos.

De igual forma, se les preguntó a los comerciantes en cuanto a su localización y la accesibilidad que han obtenido a partir de la implementación del Plan Centro de Montería, donde la idea es conocer si estos aspectos han mejorado o empeorado a partir del año 2007, a lo que los encuestados respondieron de la siguiente manera (figura 80).

**Figura 80:**

*Representación de los datos obtenidos sobre la existencia de la mejor localización de los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.*



Según los comerciantes encuestados, la localización y la accesibilidad hacia sus locales comerciales han mejorado, 88 de los 119 comerciantes encuestados (74%) sí obtuvieron una mejor localización de sus locales y una mejor accesibilidad y sólo 31 personas (26%) mencionaron que no. Esto quiere decir, que las intervenciones en cuanto a las vías construidas por el Plan Centro han tenido un impacto positivo en términos físicos, sociales y económicos, ya que ha mejorado la interacción entre comerciante y cliente, ayudando a la reactivación económica y cambiando de forma positiva las dinámicas económicas. Las personas que respondieron que sí, mencionaron que esta mejor localización y accesibilidad está sujeta a las vías, los andenes y algunas adecuaciones extras como los parqueaderos que se han puesto en funcionamiento en la zona, lo cual ha atendido a las demandas por parte de las personas y su acercamiento a los locales. Las personas que mencionaron que no, dentro de sus respuestas abiertas, la mayoría no dio anuncio de alguna razón, pero algunos dieron a entender que por estar un poco alejados de ejes comerciales con mayor concentración (al localizarse entre las calles 20 hasta las 25 con carrera 1 y 3) donde existen pocos restaurantes y se inicia la reactivación de la vida cultural en otro sector del Centro distinto al complejo cultural Guillermo Valencia, el teatrino y la plaza cultural María Varilla (localizados en el parque lineal Ronda del Sinú) el cual se observa en las figuras 81 y 82.

**Figura 81:**

*“El Boga”*: Restaurante-Bar y complejo cultural en la Carrera 1 entre calles 22 y 23.

**Figura 82:**

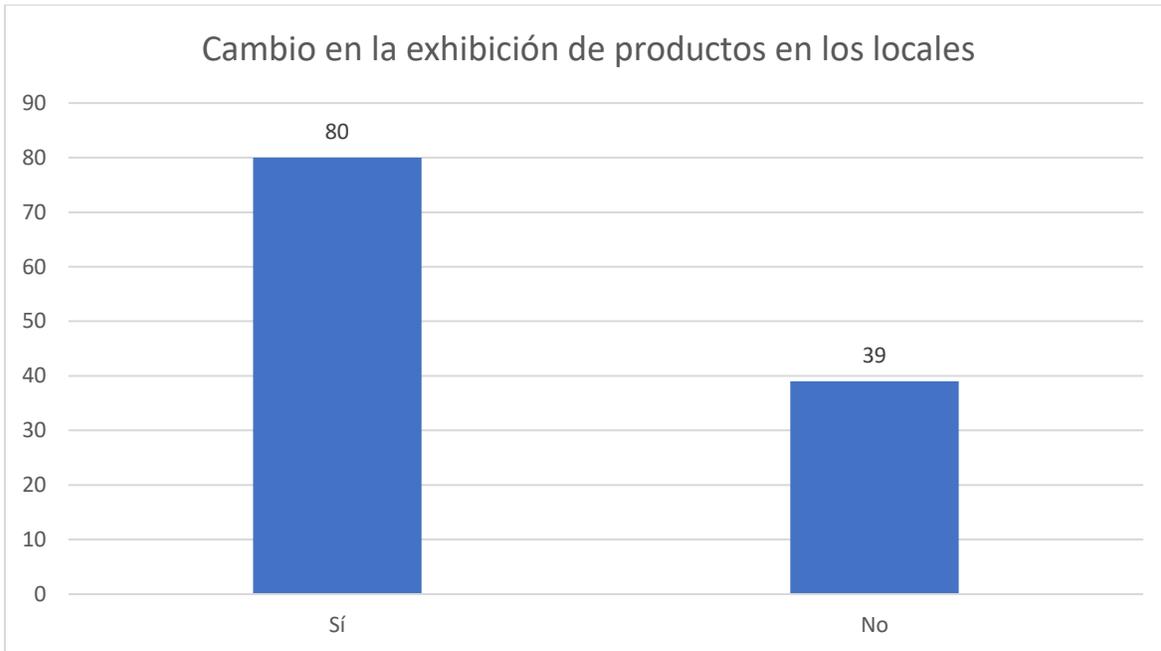
Evento cultural y artístico en “El Boga”.



La valoración de la exhibición de los productos dentro de los locales comerciales, muestra resultados interesantes y positivos, sobre la reactivación económica, favorecida por la organización y localización de los puntos de comercio, donde 80 de los 119 encuestados (62%) marcaron que sí y las otras 39 personas (38%) marcaron que no (figura 83).

**Figura 83:**

*Representación de los datos obtenidos sobre la existencia del cambio de la exhibición de productos y servicios en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.*

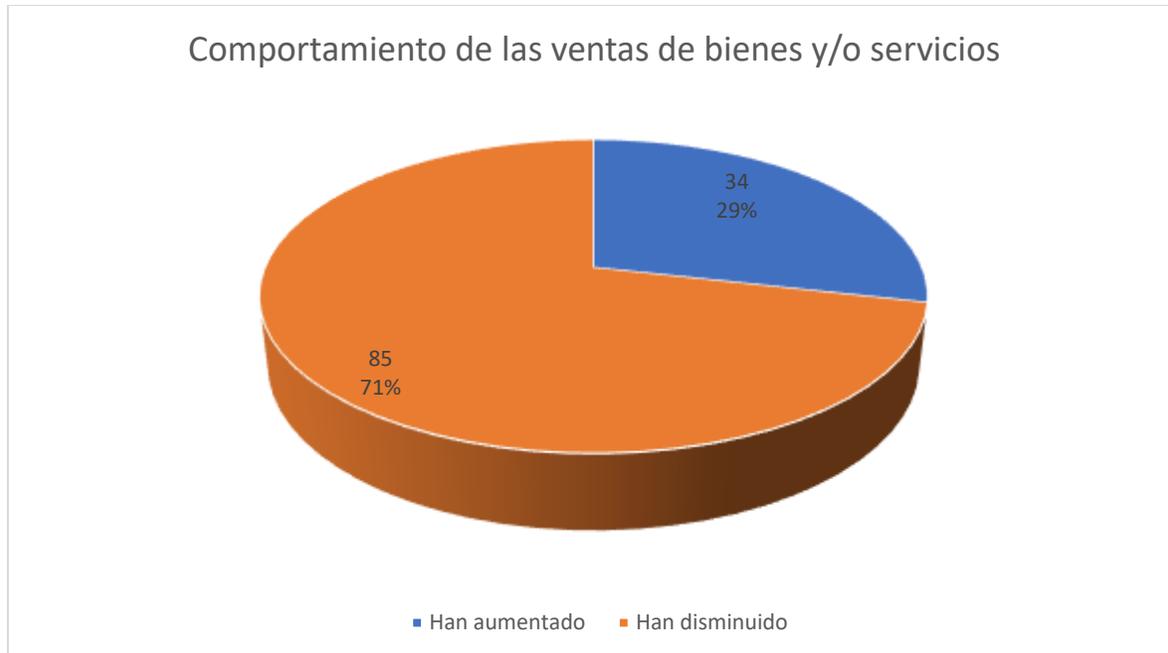


80 de los 119 (67%) de los encuestados, afirman un cambio en la exhibición de sus bienes y servicios en sus locales, lo que está sujeto a la misma implementación de las vías y andenes que ayudan a la circulación dentro del Centro. Contrario a esto, 39 personas (33%), marcaron que no han tenido una mejoría en la exhibición en sus locales.

En este orden de ideas, se da paso al comportamiento de las ventas de los bienes y servicios y de los ingresos, lo cual es importante para identificar cambios económicos en el sector, producto de la implementación del Plan Centro. En primera instancia, en la figura 84 se observa el comportamiento de las ventas de bienes y servicios que estos ofrecen en sus locales desde el año 2007 hasta el presente.

**Figura 84:**

*Representación de los datos obtenidos sobre el comportamiento de las ventas de bienes y servicios en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.*



La mayoría de los vendedores encuestados (85 personas que representan el 71%) opinan con negatividad el comportamiento de las ventas, porque han disminuido y el 29% restante (34 personas) que han aumentado. Estas apreciaciones están fuertemente marcadas a las limitaciones y restricciones generadas por la pandemia por COVID 19, tras afectar la vida, social, económica, política en el mundo, sin embargo, el periodo de formulación del Plan Centro es 2007-2020.

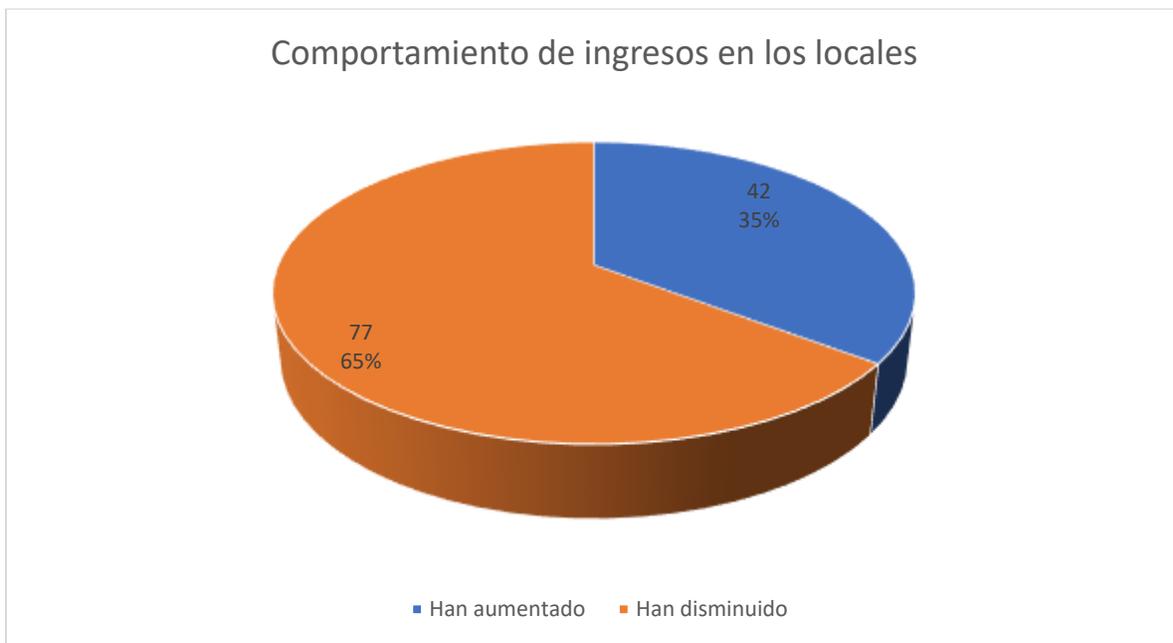
Dentro de las respuestas que los encuestados tuvieron la oportunidad de ofrecer, informaron que la mayor causa por la cual sus ventas han caído o disminuido, es por la incidencia de la pandemia, puesto que no podían abrir sus locales en un tiempo y que las personas ya no transitaban con la misma intensidad que solían hacerlo, sin embargo, se ha venido dando la reactivación económica en la actualidad.

Dentro de las personas que marcaron que sus ventas han aumentado, son locales que han tenido la disposición y la oportunidad de adoptar estrategias para su sostenimiento, mediante la realización de domicilios, utilización de redes sociales y medios de atención por chat, para optimizar sus ventas y servicios.

De manera similar a las ventas, el comportamiento de los ingresos ha disminuido como opinaron 77 personas (65% de los encuestados), mientras 42 personas (35%) (figura 85). La disminución de los ingresos está directamente relacionada a la afectación de la pandemia por COVID 19.

**Figura 85:**

*Representación de los datos obtenidos sobre el comportamiento de los ingresos en los locales comerciales del Centro de la ciudad de Montería desde el año 2007.*



De igual forma, aquellos que mantuvieron sus ingresos o que incluso los aumentaron, fueron por adoptar medios virtuales para ofertar sus productos y como algunos indicaron también, aprovecharon que las personas no podían salir de sus casas para surtirlos de las cosas que necesitaban o para llevarles el servicio que requerían y así podían obtener un poco más de ingresos por el servicio personalizado y por la disposición de llevar el bien o servicio hasta la casa del cliente. Incluso, estas prácticas comerciales por medio del internet, aún están siendo utilizadas por estas personas, quienes indican que les va muy bien en ese sentido y que, en vez de quejarse y quedarse estancado por la situación, han buscado la manera de salir adelante, optando por acoplarse a las situaciones externas.

Para este capítulo se puede concluir entonces que la reactivación económica, en el ámbito de cambiar la idea que se ha venido tratando durante años dentro del Centro de la ciudad de

Montería (de ser un espacio peligroso en cuanto robos, hurtos o inseguridad vial por la falta de espacios para los transeúntes), ha sido para bien gracias a las intervenciones físicas y económicas en la zona. Estos cambios económicos han sido generados por el desarrollo del Plan Centro, sus visiones, políticas, programas y proyectos, mejorando las condiciones del Centro, como lo informa J. Pacheco (comunicación personal, 19 de febrero 2022), en definitiva, sí se ha reactivado la economía en el Centro de la ciudad, incluso existen proyectos estratégicos basados en mejorar aspectos económicos, aunque no han beneficiado a la totalidad de los comerciantes y prestadores de servicios como se esperaba.

Las intervenciones físico-espaciales ocurridas en el Centro de Montería, (espacio público) han favorecido el dinamismo y los cambios socio-económicos de las vías de este espacio, con la recuperación y generación de andenes y vías vehiculares, dando paso a la reactivación del comercio, principalmente en el sector comprendido entre calles 29 y 36 con carreras 1 y 4. Estas intervenciones físicas observadas en las infraestructuras y en las adecuaciones de vías y andenes, también han ayudado a la valorización del suelo en el Centro, incrementando su precio al pasar los años y atrayendo así a más inversionistas y personas para realizar proyectos en la zona.

Así, los transeúntes ahora pueden desplazarse con más libertad, al circular por andenes más amplios y encontrar una mejor organización de los locales comerciales, con la posibilidad de observar mejor los productos y servicios ofertados, generando una mejor interacción entre comerciante y cliente. Uno de los puntos más importantes, es la recuperación del espacio público antes ubicado por los comerciantes informales, los que dificultaban la movilidad en el Centro, dando paso a ubicaciones estratégicas (centro comercial a cielo abierto) como se observa en las figuras 86 y 87, concentrando a estos mercaderes.

**Figura 86:**

*“Centro Comercial a cielo abierto” entre las calles 32 y 33 con carrera 1 y 2.*

**Figura 87:**

*Comercio a cielo abierto entre la calle 35 con carrera 1 y 2 (Abarcan en las calles 35 y 36 con carreras 1 y 3).*



Así, también se logra observar la reactivación económica en los resultados de las encuestas, donde se evidencia una mejor organización de sus locales comerciales, de la localización y la accesibilidad de los mismos y una mayor diversificación y exhibición de sus productos y/o servicios; En contraste con una decaída de sus ventas e ingresos, asociados principalmente al COVID 19 y a la pandemia que este virus conllevó y no explícitamente a faltas por el Plan.

### **Conclusión**

De manera general es de observar un gran avance en la formulación e implementación del Plan Centro de Montería 2007-2020, contemplando aspectos importantes en la ocupación del espacio urbano, fortaleciendo dinámicas sociales y económicas, que sin duda, han mejorado a partir de las intervenciones del mismo. Se logra observar cómo la articulación de visiones, políticas, programas, proyectos y demás apartados concretados dentro del Plan, han impulsado gran parte del Centro de Montería, hasta convertirla en un espacio multifuncional, que era uno de los propósitos esenciales del Plan para con la ciudad. Desde otro punto de vista y observando la gran capacidad que ha tenido el Plan para los cambios estudiados en esta investigación, se logra mostrar que el bajo reconocimiento del mismo, obedece a la falta de divulgación y a su carencia en la redensificación del Centro de la ciudad, donde se ha visto lo más negativo del proyecto.

Dentro de los cambios físicos los proyectos estratégicos que se han desarrollado (paseos comerciales y culturales, galería comercial, plazas, parque occidental ronda del Sinú, muelle turístico y centros culturales) han impulsado el cambio de la cara del Centro de la ciudad (paisaje urbano, dinamismo económico y construcción social de la ciudad) y aunque se ha culminado el tiempo propuesto por el Plan, aún se han estado desarrollando otros escenarios que han ayudado y se han implementado a este. Es un avance positivo ya que este Plan le ha dado otra cara a la ciudad, que sin duda ha sido acogida en buena medida por la población, no sólo de la ciudad, sino también de otras partes del municipio de Montería, del departamento de Córdoba y de la región Caribe. Aún no ha sido resuelto la redensificación del Centro, puesto que no se han desarrollado los proyectos estratégicos residenciales, dando paso al cambio de usos del suelo de viviendas a equipamientos educativos, de salud y algunos culturales.

Dentro de los cambios sociales, asociados a la reactivación de la vida social, la integración ciudadana, la celebración de eventos musicales, ferias, prácticas deportivas y recreativas, expresiones de inconformismo, obras de teatro, festividades, cine y muestras de artesanías, en consideración a los encuestados y el entrevistado, han sido posibles gracias a la construcción de la Plaza María Varilla, el Centro Cultural Guillermo Valencia y el Teatrino (dentro de la Ronda del Sinú) apoyando la visión social del Plan Centro, la cual apostó a la inclusión social, convirtiendo el Centro en un espacio integrador de la ciudad y a su política social, que permitió ofrecerle a las personas la posibilidad del disfrute de las acciones de recuperación en este espacio.

De igual forma, como se ha visto, los escenarios residenciales que no se han construido, también repercuten directamente en los cambios sociales, porque aunque física y socialmente el Centro ha mostrado una mejor cara a partir de la implementación del Plan, las personas pueden considerar este espacio como un buen lugar para vivir en él, pero al no contar con espacios netamente residenciales que les puedan brindar una estabilidad social y cierta seguridad dentro de la zona, no concretan su opinión.

Y dentro de los cambios económicos se pudo observar una dinámica considerable en cuanto a la reactivación económica, contemplando una mejor organización de los locales comerciales (exhibición de ventas, accesibilidad y acceso) y con lugares más óptimos para el desarrollo de sus actividades comerciales, cambiando la idea del Centro inseguro y peligroso, donde la gente ahora puede caminar más tranquila y realizar sus compras u otras actividades, contemplando los principales ejes comerciales como las calles 29 y 30 y las carreras 1, 2 y 3s. De igual forma, se da un cambio de usos del suelo, sujeto a las nuevas dinámicas comerciales, educativas y de salud, en contraste por la falta de implementación de proyectos residenciales en la zona. Del mismo modo, se incrementan los precios del suelo al pasar del tiempo siendo para el año 2003 de \$125.001 y para el año 2015 de \$3.200.000, gracias a las intervenciones del Plan, como la pavimentación de las vías y la creación de nuevas infraestructuras que potencializaron este espacio. Sin duda, estos cambios económicos que han tenido lugar en el Centro se han atribuido a las implementaciones del Plan Centro y otras relacionadas diferentes instrumentos de Planeación en Montería, tangibles como intangibles.

Finalmente es de considerar que, a partir del estudio de los cambios físico-espaciales, sociales y económicos causados por la implementación del Plan Centro 2007-2020, se valora una visión general de las actividades generadas en el Centro de las ciudades y la importancia de crear planes e instrumentos de planificación que potencialicen, fortalezcan y mejoren la calidad del espacio urbano, por ser el núcleo origen de la ciudad, la primera mancha urbana. Se ha demostrado que, con la realización de estos proyectos estratégicos y la puesta en práctica de visiones, políticas, estrategias y normas, se genera un cambio en el paisaje urbano y social del Centro de Montería. De igual forma, es importante revisar en qué medida se implementan y que no se vean atrasados por cambios de gobierno, como también una mayor divulgación de estos planes, para que exista un conocimiento de lo que se realiza en estos espacios. Es importante que, al tratarse del Centro

de la ciudad, al mejorar dichas condiciones de vida, evita la generación de nuevos espacios en las zonas periféricas de la ciudad, apoyando uno de los sectores que ya presenta todos los servicios públicos necesarios.

### Referencias bibliográficas

Albor, R., y Ramos, L. (2009). Renovación urbana del Centro histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del proceso. *Memorias. Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*, (11), pp.46-62. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/855/85512905005.pdf>

Arboleda, M. (2016). *Transformaciones físicas del espacio público en el Centro de Medellín y su influencia en la modificación de la imagen oficial de la ciudad* (Bachelor's thesis, Escuela de Arquitectura y Diseño). Disponible en: <https://repository.upb.edu.co/handle/20.500.11912/3551>

Alcaldía de Montería. (2002). Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Montería (Acuerdo 0018/2002). Documentos Bases de Diagnóstico y Estudios del Territorio. Montería, Colombia. Recuperado de: <https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=visorpdf&id=1175&pdf=1>

Alcaldía de Montería. (2021). Documento técnico de soporte (POT) de Montería (Acuerdo 003/2021). Modelo de ocupación del territorio. Desarrollo de los componentes general, urbano y rural. Documento de instrumentos de gestión y financiación del POT. Recuperado de: <https://www.monteria.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=descargas&lFuncion=descargar&idFile=12087>

Baer, L. (2010). Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 10(33), pp.283-325. Disponible en: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-84212010000200002&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-84212010000200002&script=sci_arttext)

Bazant, J. (2012). Deterioro del Centro histórico de las ciudades. ¿Es viable su reactivación? *Tiempo y Espacio*, (29), 61-86. Disponible en: <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/TYE/article/view/1801>

Bellet, C., y Llop Torné, J. M. (2004). Ciudades intermedias: entre territorios concretos y espacios globales. *Ciudad y territorio: Estudios Territoriales*, 2004, núm. 141-142, pp. 569-582. Disponible en: <https://repositori.udl.cat/handle/10459.1/68441>

Camallonga, S. (2013). Centros históricos: análisis y perspectivas desde la Geografía. *GeoGraphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias*

*Sociales*, 4(37), pp. 115-137. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4111470>

Constela, C. V. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. In *Annales de Géographie*, 33 (1), pp. 219-234. Disponible en: <https://core.ac.uk/download/pdf/38823682.pdf>

Departamento Nacional de Planeación-DNP-. (2007). Plan Nacional de Desarrollo Estado Comunitario: desarrollo para todos (2006-2010). *Bogotá: DNP*. Disponible en: <https://www.dnp.gov.co/Plan-Nacional-de-Desarrollo/PND%202006-2010/Paginas/PND-2006-2010.aspx>

Garnica, R. y Godoy, R (2020). *Montería: una ciudad intermedia del Caribe Colombiano, en proceso de transformación territorial 2000-2018*. En A. Smith Solano (Ed), Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional (pp. 57-79) Recuperado de <http://repository.usergioarboleda.edu.co/handle/11232/1668>.

Garnica Berrocal, R., Godoy Gutiérrez, R. D., & Pacheco Echeverría, J. A. (2020). *Los precios del suelo urbano en la dinámica inmobiliaria de la ciudad de Montería (2003-2018)*. Disponible en: <https://repositorio.unicordoba.edu.co/handle/ucordoba/4833>

Hurtado, V. (2011). *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del Centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva Santa Fé), en el período 1976-2000* (Doctoral dissertation). Universidad del Rosario. Disponible en: <https://core.ac.uk/download/pdf/34064225.pdf>

Mejía, L. F. (2020). Cambios de usos del suelo en las comunas 5 y 7 de la ciudad de Montería para el período comprendido entre los años 2002-2020. Recuperado de: <https://repositorio.unicordoba.edu.co/handle/ucordoba/3767?show=full>

Ministerio de Cultura – República de Colombia (2010). Fase II Del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP del Centro Histórico de Santa Cruz de Lorica y su Zona de Influencia, ubicado en el departamento de Córdoba – Documento de formulación.

Pacheco, J. (2018). *Análisis de la formación de los precios del suelo urbano en la dinámica inmobiliaria de la ciudad de Montería (2003-2018)*. (Tesis de maestría inédita). Universidad de Córdoba, Montería, Colombia.

Pérez, H y Doria, M. (2012). *La centralidad funcional y su relación con la distribución espacial de la red de transporte en la ciudad de Montería* (Tesis de Pregrado), Universidad de Córdoba, Departamento de Geografía y Medio Ambiente. Montería, Córdoba, Colombia.

Quishpe, J. (2017). *Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978* (Tesis de maestría), Pontificia Universitaria Católica del Ecuador - POCE. Disponible en: <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/14289>

Troitiño, Á. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los Centros históricos. *Mediterráneo económico*, 3, pp 3-24. Disponible en: <https://www.publicacionescajamar.es/publicacionescajamar/public/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/3/3-24.pdf>

Valencia, A. (2007). Plan Parcial de Renovación para la zona de la antigua Galería de Pereira. Ciudad Victoria. *Dearq*, (1), 88-95.

Vargas, L. (2014). *Análisis de procesos de renovación urbana en áreas centrales. Influencia de la estrategia de renovación urbana en la dinámica de consolidación del sector de San Victorino en Bogotá (1996–2010)* (Tesis doctoral), Universidad del Rosario, Bogotá, D.C, Colombia. Disponible en: <https://repository.urosario.edu.co/handle/10336/10064>

Vargas, K. (2019). *La Renovación Urbana del Centro Histórico de Barranquilla y su Transformación Física-Espacial del Espacio Público Bajo Implementación de Instrumentos de planificación 2000-2018*. (Tesis de Maestría), Universidad de Córdoba, Departamento de Geografía y Medio Ambiente. Montería, Córdoba, Colombia. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3246321.pdf>

Velázquez, A. (2017). *Transformación social del territorio a partir de la implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Mejoramiento, Conservación e Integración del Paseo del Río San Francisco en el Centro histórico de Puebla* (Tesis Benemérita de maestría),

Universidad Autónoma de Puebla, México. Disponible en:  
<https://repositorioinstitucional.buap.mx/handle/20.500.12371/522>

Vives, L. (2013). *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del Centro Histórico de Santa Marta. Estudio de Caso: Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultura e Histórico de Santa Marta. Periodo 2000-2011* (Tesis doctoral), Universidad del Rosario. Bogotá D.C, Colombia. Disponible en:  
<https://repository.urosario.edu.co/handle/10336/4749>



j) Cine.					
k) Muestras de artesanías.					
l) Exposiciones.					

4. ¿Qué actividades realiza habitualmente usted en el Centro de la ciudad de Montería?

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| A. Compras:    | D. Hacer ejercicio:         |
| B. Recreación: | E. Practicar algún deporte: |
| C. Turismo:    | F. Sociales y culturales:   |

Otras:

4.1 Valore de 1 a 5 en orden de importancia, las actividades que realiza habitualmente en el Centro de la Ciudad para la reactivación de la integración social que se ha dado en el Centro producto de las intervenciones del Plan Centro de Montería. Donde 1 es de menor valoración y 5 el de mayor. De 1 a 2: Baja valoración; 3: Mediana valoración; 4 a 5: Alta valoración.

Actividades	1	2	3	4	5
a) Compras					
b) Recreación					
c) Ejercicio					
d) Práctica de deporte					
e) Sociales y culturales					

5. ¿Qué actividades de integración social promovidas por la implementación del Plan Centro de la ciudad de Montería 2007 – 2020 conoce que se realizan en el Centro?

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| A. Eventos musicales.      | G. Celebración de festividades.          |
| B. Eventos artísticos.     | H. Prácticas deportivas y/o recreativas. |
| C. Bailes.                 | I. Desfiles.                             |
| D. Obras de teatro.        | J. Expresiones de inconformismo.         |
| E. Ferias gastronómicas.   | K. Cine.                                 |
| F. Muestras de artesanías. | L. Exposiciones.                         |

Otras:

5.1 Valore de 1 a 5 en orden de conocimiento para la reactivación de la integración social que se ha dado en el Centro producto de las intervenciones del Plan Centro de Montería. Donde 1 es de menor valoración y 5 el de mayor. De 1 a 2: Baja valoración; 3: Mediana valoración; 4 a 5: Alta valoración.

Actividades	1	2	3	4	5
a) Eventos musicales.					
b) Eventos artísticos.					
c) Prácticas deportivas y/o recreativas.					
d) Celebración de festividades.					
e) Bailes.					
f) Desfiles.					

g) Obras de teatro.					
h) Expresiones de inconformismo.					
i) Ferias gastronómicas.					
j) Cine.					
k) Muestras de artesanías.					
l) Exposiciones.					

6. A demás de desarrollar actividades de integración social, ¿qué compras ha realizado en el Centro de la ciudad de Montería?:

- |            |                             |
|------------|-----------------------------|
| A. Ropa    | D. Tecnología               |
| B. Calzado | E. Accesorios electrónicos. |
| C. Bolsos  | F. Electrodomésticos        |

Otros:

6.1 Valore de 1 a 5 en orden de importancia, las compras realizadas en el Centro de la Ciudad para la reactivación de la integración social que se ha dado en el Centro producto de las intervenciones del Plan Centro de Montería. Donde 1 es de menor valoración y 5 el de mayor. De 1 a 2: Baja valoración; 3: Mediana valoración; 4 a 5: Alta valoración.

Actividades	1	2	3	4	5
a) Ropa					
b) Calzado					
c) Bolsos					
d) Tecnología					
e) Accesorios electrónicos					
f) Electrodomésticos					

7. ¿Qué deportes y/o ejercicios práctica en el espacio público existente del Centro de la ciudad de Montería?

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| A. Corre o trota.          | D. Montar bicicleta. |
| B. Barras.                 | E. Patinaje.         |
| C. Deporte cuerpo a cuerpo |                      |

Otro:

7.1 Valore de 1 a 5 en orden de importancia, la práctica de deporte en el Centro de la Ciudad para la reactivación de la integración social que se ha dado en el Centro producto de las intervenciones del Plan Centro de Montería. Donde 1 es de menor valoración y 5 el de mayor. De 1 a 2: Baja valoración; 3: Mediana valoración; 4 a 5: Alta valoración.

Actividades	1	2	3	4	5
a) Corre o trota					
b) Barras					
c) Deporte cuerpo a cuerpo					
d) Montar bicicleta					
e) Patinaje					

8. ¿Considera usted que el Centro es atractivo para vivir en él?

- A. Sí                      B. No

¿Por qué?

9. ¿Considera que las intervenciones urbanísticas que ha tenido lugar en el Centro de Montería desde el 2007 en adelante, han promovido el uso residencial en el Centro?

- A. Sí                      B. No

¿Por qué?

**Anexo 2: Encuesta referida a cambios económicos.****Encuesta dirigida a comerciantes.**

Nombre y apellidos:

Edad:      Sexo: M F LGBTI+      Departamento:      Ciudad y/o  
Municipio:

Barrio:

Nombre del local:

Fecha:

10. ¿Conoce usted o ha escuchado del Plan Centro en la ciudad de Montería?

B. Sí                                  B. No:

¿Cómo?

11. Entre los años 2007 - 2020, ¿ha notado usted una mejor organización de los locales comerciales en el Centro de la ciudad de Montería?

A. Sí                                  B. No:

¿Por qué?

12. Entre los años 2007 - 2020, ¿ha tenido usted una mayor diversificación de los productos y/o servicios en local comercial donde labora?

A. Sí                                  B. No:

¿Por qué?

13. Entre los años 2007 - 2020, ¿la localización y accesibilidad hacia este local se ha visto favorecida?

A. Sí                                  B. No:

¿Por qué?

14. ¿En este local han cambiado las condiciones de exhibición de los bienes y productos (seguridad y protección del clima, robos, visibilidad y amplitud de los espacios) entre los años 2007 y 2020?

A. Sí                                  B. No:

¿Por qué?

15. ¿Cómo se han comportado sus ventas de bienes y/o servicios entre los años 2007 y 2020?

A. Han aumentado.                  B. Han disminuido.

¿Por qué?

16. ¿Cómo se han comportado sus ingresos entre los años 2007 y 2020?

A. Han aumentado.                  B. Han disminuido.

¿Por qué?



2012-2015

2016-2019

4. ¿Cuáles son los usos de suelo urbano localizados en el Centro que se han visto desfavorecidos en términos de precios del suelo con las intervenciones urbanísticas del Plan Centro? ¿Por qué? Favor precisar su localización.

5. A nivel físico – espacial, ¿cómo intervino el Plan Centro en el área de estudio?

2008-2011

2012-2015

2016-2019

6. En términos sociales, ¿qué cambios ha generado la implementación del Plan Centro en el área urbana de Montería?

7. A través de la implementación del Plan Centro en la ciudad de Montería, ¿se ha logrado una reactivación en el comercio en el Centro? ¿Por qué? Precisar la localización.