• Desde el punto de vista del trazado de las vías, resultante de la condicionante topográfica y los globos de terreno de mayor tamaño (que, por supuesto tampoco siguen ninguna pauta geométrica), se establece una red morfológica muy variada y contrastante de calles curvas tanto en el plano horizontal como en el vertical y de calles interrumpidas. Los elementos definitorios en este sentido son tres y mantienen un sentido general norte–sur: avenida carrera 7ª, avenida carrera 5ª (nombre común con el que se conoce esta vía de tráfico rápido, que discurre por varias carreras distintas), y la avenida Circunvalar, como vía rápida que recorre el lindero oriental de la ciudad.

• Una característica muy especial del espacio público, es la de la solución de los antejardines. En los primeros desarrollos arquitectónicos (décadas de los años cuarenta, cincuenta y sesenta) la condicionante topográfica se evidencia en la solución dada a la implantación de las construcciones dentro de los predios: la modalidad de antejardín se diseña mediante aterrazamientos que a la vez dan cabida a la escalera de acceso al primer piso y, en situaciones de fuerte pendiente, a la zona de garajes, en una especie de semisótano bajo ese antejardín. Esta solución arquitectónica se presenta, por obvias razones, casi exclusivamente en los predios occidentales de las manzanas, es decir, los que acceden a contrapendiente.



Predios de grandes dimensiones, con construcciones de diferentes épocas, son la característica del sector.

La anterior estructura está conformada fundamentalmente por el espacio público, de ahí que a continuación se ampliará el tema de este patrimonio urbano.

1.4.1.1 El espacio público

La normativa dentro del barrio

Las intervenciones en los sectores de interés cultural como Emaús, se dirigen principalmente a la recuperación del espacio público. Para estos sectores se propone combinar una norma muy cuidadosa en usos con un conjunto de proyectos para la recuperación del espacio público local (parques, andenes), la dotación de equipamientos en los predios desarrollables o en sus periferias (estacionamientos, abastecimiento, etc.).

Las actividades actuales deberán adecuarse a las nuevas condiciones de conservación o localizarse en otras zonas de la ciudad. Estas intervenciones deben ajustarse a las siguientes determinantes[51]:

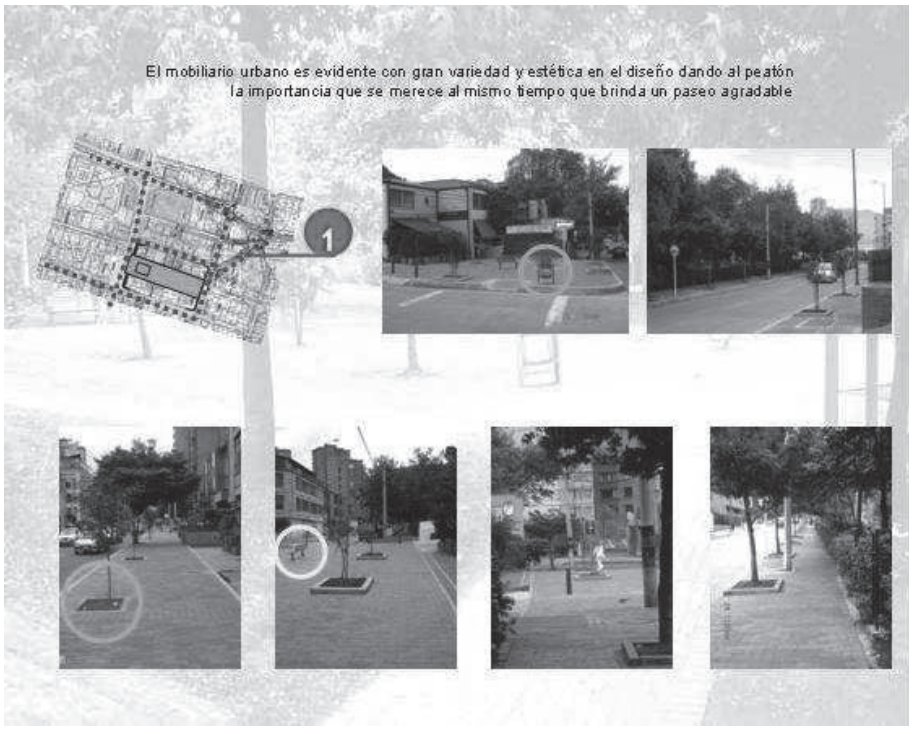
• Recuperación del espacio público original, antejardines, andenes, plazas y parques, y generación de nuevos espacios públicos, sin alterar la configuración morfológica del sector.

• Amoblamiento, iluminación y señalización para los espacios públicos.

• Recuperación de los andenes.

• Mantenimiento y recuperación de fachadas.

• Localización de estacionamientos públicos, respondiendo al planteamiento del POT sobre prohibición de estacionamientos en el espacio público.



[51] Op.cit., POT, Intervención en los Sectores de Interés Cultural, artículo 322.



Recuperación de andenes y dotación de amoblamiento en el espacio público de la carrera 5ª.

Alrededor de Villa Adelaida se encuentran dos tipos de estructura del espacio público conformado por las calles y algunos pequeños parques en número reducido:

• Uno de formas de calles en retícula, lo cual genera manzanas de geometría regular con dimensiones de largo y ancho muy similares.

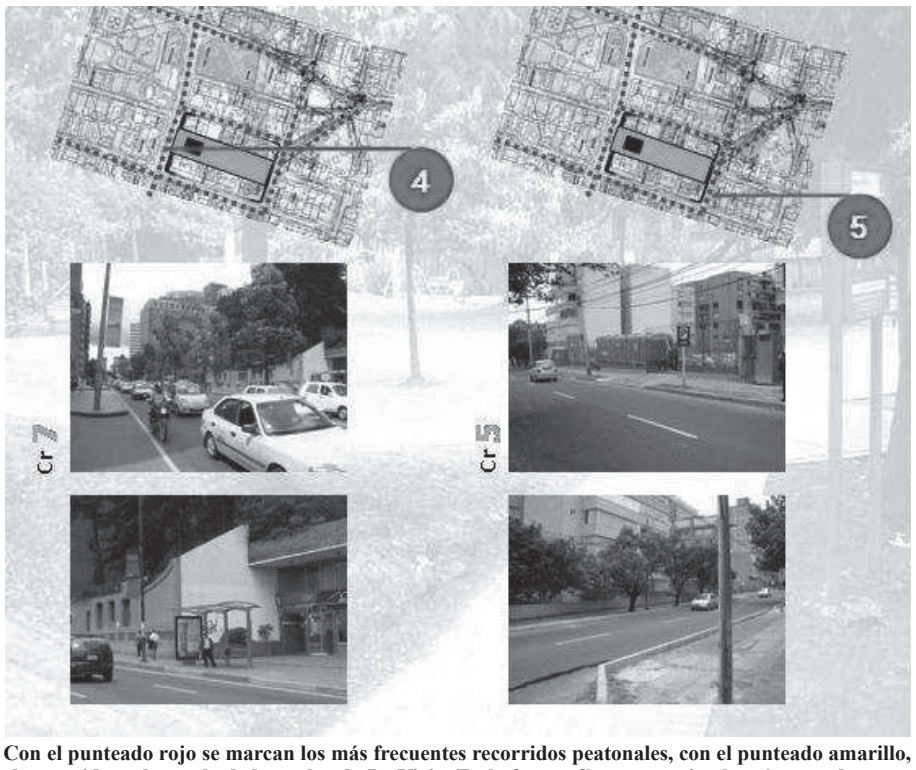
• Y otro, de calles sinuosas y pendientes, de diversos anchos y largos inesperados que no tienen continuidad.

La estructura del espacio público

Esta estructura está basada en las jerarquías de calles y localización de vacíos (parques); las características de perfil y geometría de las calles, la disposición de la vegetación urbana y, como punto clave de análisis, el límite entre el lleno y el vacío, que se refiere a las cuatro (4) fachadas de las manzanas (antejardines, movimiento horizontal de paramentación).

Los espacios urbanos de la permanencia. Los parques dentro de los sectores de análisis, se caracterizan por la topografía inclinada y pequeña dimensión. Solamente en el barrio Bosque Calderón, dos manzanas completas, junto con un pequeño triángulo hacia la carrera 7ª, son destinadas como parque al parecer desde su concepción. En el sector 4, del barrio Las Acacias, la ronda de la quebrada La Vieja conforma un parque lineal con valor ambiental e importante vegetación.

El espacio urbano para los recorridos. En términos generales, la carrera 7ª[52] marca la diferencia entre los dos tipos de estructura. Así es como las hileras de manzanas que flanquean a la carrera 7ª a oriente y occidente guardan una geometría muy regular (con manzanas también bastante regulares) y las que siguen hacia el occidente mantienen esa regularidad, mientras que las que siguen hacia el oriente muestran geometrías de curvas y sinuosidades debidas a la topografía inclinada. La manzana de Villa Adelaida, pionera en el sector, es de las manzanas regulares, un poco alargadas en el sentido oriente–occidente[53].



Con el punteado rojo se marcan los más frecuentes recorridos peatonales, con el punteado amarillo, el recorrido en la ronda de la quebrada La Vieja. En la fotografías se aprecian las vías y andenes en las carreras 7ª y 5ª frente al predio de Villa Adelaida.

De las vías del área de estudio se destacan en sentido norte–sur, la avenida Alberto Lleras Camargo (avenida carrera 7ª), que bordea el barrio Emaús, y la avenida de Los Cerros o Circunvalar, las cuales hacen parte de la Malla Vial Arterial del Subsistema Metropolitano; la llamada carrera 5ª, conforma con algunas diagonales y transversales un recorrido continuo que atraviesa la totalidad del sector de Villa Adelaida en este sentido.

En sentido oriente–occidente, se destacan las calles 67, 70 y 72, las cuales presentan mayor perfil, continuidad y flujo vehicular y atraviesan la carrera 7ª conectando el sector con el occidente de la ciudad.

[52] Esta vía como camino prehispánico, colonial y arteria de la ciudad en la actualidad, siempre ha sido camino vertebral al norte y eso ha marcado las calles del sector.

[53] De otra parte, la revisión de los planos de Bogotá del siglo XX y de las aerofotografías muestra cómo las calles que partían desde la carrera 7ª hacia oriente crecían paulatinamente cada una separada de la otra. Las manzanas que se formaron al costado oriental de la 7ª fueron alargadas hacia el oriente; las carreras 6ª y 5ª, que las limitaron, tardaron mucho en consolidarse.

En lo que respecta al espacio público, en la parte nororiental del sector sobresale la alameda de la quebrada La Vieja, situada en las calles 70 y 71 entre avenida Circunvalar y carrera 2ª, muy visitada por los residentes de la zona y numerosos habitantes de distintos lugares de Bogotá.





Dos de los más destacados cruces de la carrera 7ª en el sector en los sentidos oriente occidente y vice-versa: (izquierda) la calle 70, (derecha) la calle 72.

Las demás vías internas son de carácter local y sus perfiles están alrededor de los 10 m. Su flujo vehicular es bajo. La particularidad de estas vías locales está dada por las diagonales y las formas curvilíneas. Esta característica enriquece la percepción del lugar.

Estado actual de los antejardines. De acuerdo con el proceso de consolidación de la arquitectura dentro del área de estudio, y de cada uno de los frentes de manzana, es posible verificar las transformaciones, cerramientos y ocupación de los antejardines, en concordancia con sus dimensiones, la paramentación de la cuadra y los usos de cada eje vial o sector. Sobre la avenida carrera 7ª, donde se concentra la mayor parte del comercio y los servicios, se evidencia la mayor transformación del sector, dificultando la comprensión de la concepción original de los antejardines.

Gracias a la corta dimensión de los antejardines, estos no han sido endurecidos para transformar su utilización como áreas de estacionamiento. Por otro lado, en algunos sectores se presenta la ocupación indebida del espacio público con estacionamientos a lo largo de las vías, especialmente las calles.





Algunas de las casas ubicadas sobre la carrera 5ª aún conservan parte de sus antejardines, mientras que otras, en los alrededores, usan ese espacio para estacionamiento.

Hacia el interior del sector, en las manzanas estudiadas, los antejardines se conservan en buena medida. El buen estado general de los antejardines evidencia el nivel de conservación de la zona y se convierte en una oportunidad para la recualificación del espacio público. Las mayores transformaciones se presentan hacia la carrera 7ª, en donde la intensidad de uso de la zona ha fomentado la ocupación de los antejardines para fines comerciales.

1.4.1.3 Aspectos ambientales

La UPZ El Refugio colinda con la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, que requiere un tratamiento por parte del Distrito a partir de la formulación de un plan de manejo ambiental que debe definir el suelo de protección y la promoción de un modelo sostenible para el área urbana sin desarrollar mediante la elaboración, con criterios de manejo ambiental, de un plan zonal.

Además de la reserva forestal de los cerros Orientales, dentro de la UPZ se encuentra la quebrada La Vieja; paralela a ella se desarrolla la alameda longitudinal desde la avenida Circunvalar hasta la carrera 7ª, recorrido que aporta calidad ambiental al sector y es elemento integrador de sus espacios públicos.

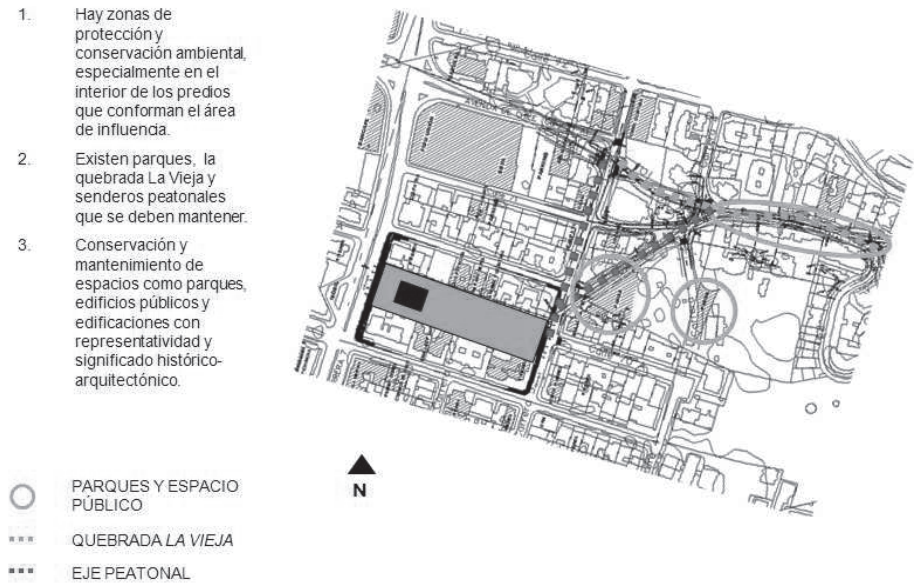
Allí los espacios públicos están relacionados con los privados. Con esta simbiosis se genera una ciudad viva y agradable de recorrer. La topografía existente ayuda a que se tenga vista hacia los cerros Orientales, así como de los cerros hacia el occidente, este es otro elemento más digno de ser conservado. El desarrollo urbano reciente se adapta a la topografía del lugar buscando el máximo aprovechamiento de la vista que tanto la quebrada como los cerros ofrecen.

En general el sector está arborizado, hay casas y edificios que tienen antejardines bien mantenidos y varios parques que son espacios de permanencia y de confluencia de los recorridos habituales de los usuarios del sector.





(Izquierda) quebrada La Vieja, espacio de permanencia y recorrido.
(Derecha) uno de los parques en la zona.



El componente vegetal es importante en la zona, sobretodo en las cercanías a los cerros Orientales. Sin embargo, la mayoría de la cobertura vegetal dentro de los sectores de análisis se encuentra en los grandes predios de carácter privado con uso dotacional y, en menor medida, en los de uso residencial.

Como complemento al espacio público, los andenes albergan una franja verde entre el sardinel y este que acompaña casi todos los antejardines, algunos con significativa vegetación.

En el sector inmediato de Villa Adelaida se deben destacar dos obras sobre el espacio público que pueden ser aprovechadas para articular el proyecto de recuperación de Villa Adelaida. Ellas son:

• La recuperación del curso de la quebrada La Vieja, zona de protección y conservación ambiental que, por su buen mantenimiento, ha generado en su recorrido caminos peatonales y vehiculares, parques, con construcciones que miran hacia ellos y se adaptan a la topografía del lugar.

• La construcción de la calle peatonal (diagonal 70 A) ha sido un importante aporte urbano y ambiental en el sector porque completa recorridos y aísla el tráfico vehicular de la carrera 5ª de la zona residencial.

El paisaje urbano. El paisaje urbano del área de estudio presenta contrastes de variada índole dentro de sus linderos. En primer lugar, la avenida carrera 7ª, es una vía arteria de la ciudad que por su larga trayectoria histórica hace parte de la estructura más antigua de la ciudad y es un referente obligado para cualquier bogotano. Entre la calle 63 y la calle 72 se visualizan, dentro de una abigarrada mezcla, muestras de arquitectura provenientes de distintos momentos de nuestra historia desde las primeras décadas del siglo XX hasta los últimos años. La variada paramentación de sus calles y la cambiante amplitud de sus andenes y escasos espacios públicos, pueden dar pautas para entender las sucesivas transformaciones a que ha sido sometida. Su costado oriental, lindero del sector de estudio, alojó en distintos momentos quintas de descanso, viviendas seriadas en predios generosos, conjuntos de construcciones paramentadas y, paulatinamente, edificios de cinco, diez, quince y más pisos de altura, además de construcciones singulares en las últimas décadas del siglo XX. Las manzanas con torres destinadas a vivienda y oficinas prácticamente se reducen a la hilera sobre la carrera 7ª. Las manzanas traseras a lado y lado de esa vía mantienen en gran medida su perfil de viviendas de dos pisos, sin embargo, la circunstancia que se acaba de mencionar hace que los dos costados, en cuanto a configuración del espacio público y paisaje urbano sean, casi diametralmente opuestos.

En segundo lugar, las calles que le dan accesibilidad a todo el sector fueron históricamente penetraciones (a partir de la carrera 7ª) aisladas sin conectividad entre ellas; que pueden haber sido la calle 64, la calle 65, la calle 67, la calle 70 y la calle 72 (la más antigua, que partía de la carrera 7ª hacia el occidente). Esta condición, que fue superada en años muy recientes, generó islas urbanas hacia los cerros Orientales que, aún hoy, tienen presencia. La avenida Circunvalar y la carrera 5ª, vinieron a establecer, a partir de la década de los años setenta, la comunicación sur-norte para toda la ciudad en el borde de los cerros y, con ello, a incentivar la urbanización sobre cotas cada vez más altas de la topografía de este territorio.

En un recorrido urbano por el sector, se aprecia una ventaja de posición urbana de las viviendas que es una constante de alta significación. Son inocultables las ventajas paisajísticas que presentan las construcciones que allí se levantan. En efecto, la inclinación del terreno permite generar edificaciones en altura dentro de las cuales cada piso goza de exce-

lente visual sobre la ciudad y, en el horizonte, sobre el perfil de toda la Sabana de Bogotá. Naturalmente la puja por la vista lleva a aprovechar hasta el último residuo predial para levantar construcciones (también cada vez más altas) que terminan por obstruir la visual a las que van quedando atrás.





Los nuevos edificios de vivienda en altura buscan la mejor vista, mientras que muchas casas, construidas entre los años cuarenta y sesenta, están siendo recuperadas para usos comerciales.

El sector es ambientalmente, un recurso importante para la ciudad y la conservación de las condiciones de naturaleza y paisaje que aún mantiene, las cuales deben ser factor de primer orden para cualquier toma de decisión oficial, igual que la conservación estricta de las estribaciones de los cerros Orientales, invadidas por los barrios de origen ilegal y algunas instituciones que se implantaron sin ninguna licencia de construcción.

Esa imagen urbana, opera, parcialmente, como borde de la ciudad de Bogotá y umbral hacia los cerros Orientales, condición que ha definido su desarrollo urbano en términos de la resultante en espacio público, en morfología de vías y manzanas, y en respuestas arquitectónicas características del lugar y de la época respectiva.

Además de la irregularidad de las manzanas con lados curvos y los cambios de nivel generados hacia el espacio público debido a la inclinación del terreno, se presentan escalonamientos en fachada tanto en sentido horizontal como vertical, lo cual imprime movimiento a las fachadas de las cuadras.

1.4.1.4 Aspectos funcionales

En cuanto a los usos, en los barrios del sector de estudio, se buscó la identificación de aquellas actividades actuales que establecen la dinámica o las tendencias generadas por algunos usos particulares. Los resultados de este análisis evidencian el carácter residencial de la zona, acompañado por edificaciones importantes (en área ocupada) de uso dotacional y la presencia de edificaciones con comercio y servicios de escala principalmente zonal, en especial hacia la avenida carrera 7ª.

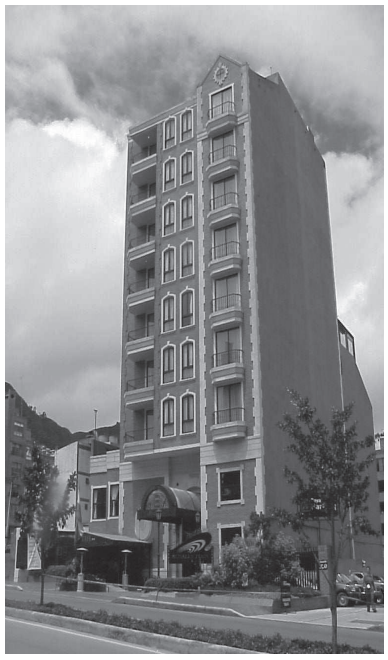




(De izquierda a derecha) vivienda en altura con comercio en el primer piso, al lado sur de la entrada principal de Villa Adelaida, y utilización de antiguas casas con usos diferentes al original.

Como visión general en cuanto a los usos, es posible afirmar que aún predomina el uso residencial con bastante más de la mitad de ocupación en el total del sector, le siguen en importancia el uso de servicios, con oficinas que utilizan las construcciones antiguas, y algunos hoteles; el uso combinado de residencia y comercio, el uso de comercio y el uso dotacional. Como particularidades se identificaron algunas edificaciones en construcción o en proceso de remodelación. Se presentan también modificaciones y nuevas edificaciones que combinan, el uso residencial con el de oficinas.

La tendencia general en el sector es de mezcla de usos comercial y residencial, con una acentuada preferencia por los restaurantes, razón por la cual esta zona es llamada Zona "G (gourmet). Más cerca de la calle 72 y sobre la carrera 7ª hay proliferación de edificios de oficinas, hoteles y comercios.





Variedad de usos se dan en la zona, como el de este hotel en la calle 72 y centros educativos, como el Gimnasio Moderno.

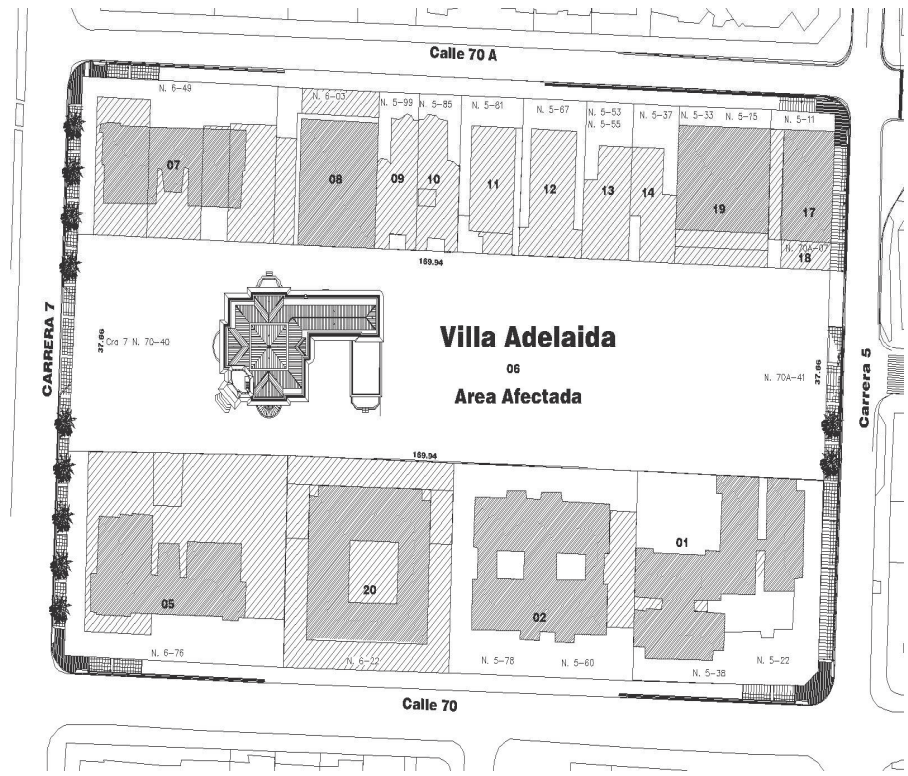
Entre los colegios es pertinente resaltar el Gimnasio Moderno, fundado en 1914 por Agustín Nieto (promotor y habitante inicial de Villa Adelaida); y establecimientos de educación superior, tales como la Universidad Iberoamericana y la Universidad Pedaggica Nacional. En el tema de la atención en salud se encuentran clínicas como La Inmaculada, la Infantil Colsubsidio y la Monte Emaús.

Para el caso de la manzana de Villa Adelaida, de unos usos eminentemente residenciales dados desde la época de construcción de Villa Adelaida hasta la década de los años setenta, se ha pasado en la actualidad a varios edificios de apartamentos, de los cuales los que quedan sobre la carrera 7ª tienen comercio en el primer piso. Además, se encuentran un hotel, un edificio netamente comercial, y oficinas ocupando antiguas viviendas.

1.4.2 EL ENTORNO INMEDIATO DE VILLA ADELAIDA

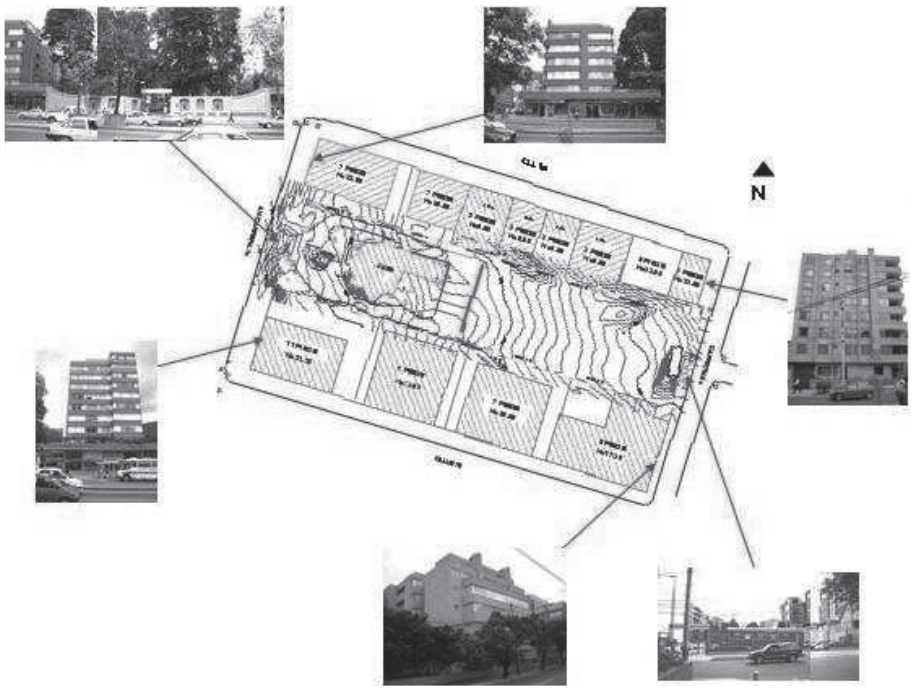
1.4.2.1 El predio y la manzana

El predio donde se encuentra Villa Adelaida, como se pudo comprobar a través del estudio histórico y la valoración[54], es un rectángulo regular aparentemente trazado y parcelado por sus propietarios a comienzos del siglo XX. Ese predio, seguramente, fue parcelado con otros muchos, pero la evidencia muestra que Villa Adelaida, en 1917, era la única quinta de veraneo en ese costado de la carrera 7ª y en muchos metros a lado y lado, sin calles en el sentido oriente occidente. Fuera de la actual calle 72, no existía ninguna otra vía que no fuera la Carretera del Norte, hoy carrera 7ª. En la actualidad la implantación de la casa sigue siendo aislada dentro de su propio predio, pero aparece entre medianeras en una manzana con más predios.



El predio de Villa Adelaida, de 6.300 m² , se ubica en el centro de la manzana limitada por las carreras 7ª y 5ª y las calles 70 y 70 A, atravesándola de lado a lado. Está rodeado por predios con variados usos.

[54] Este estudio hace parte de los que se hicieron para tener los fundamentos del PEP de Villa Adelaida, de acuerdo con las nociones de Cultura, Patrimonio y Valoración, que en tal estudio fueron planteadas.



Aspecto de algunas de las edificaciones de la manzana que contiene el predio de Villa Adelaida, que tienen frente hacia las dos vías sobre las que tiene fachada el predio de Villa Adelaida, las carreras 7ª y 5ª.

Por todo lo anterior, la configuración urbana de la manzana se dio dentro de un proceso histórico urbano que ocupó varias décadas de mediados del siglo XX. Primero estuvo la vía o carretera del Norte (hoy carrera 7ª), luego la calle 70, después la calle 71, más tarde la calle 70A y, finalmente, la carrera 5ª. La situación del predio inicia su proceso notarial cuando se legaliza su propiedad por parte de la Constructora Minerva y se le da el límite por la carrera 5ª.

1.4.2.2 División predial y trazado urbano

La construcción de Villa Adelaida entre 1914 y 1917, estimuló la construcción de otras villas sobre la Carretera del Norte y en los alrededores de la Villa. Esa acumulación de viviendas que exigieron loteos de tierras, en ese entonces rurales, llevó por lógica, unas décadas más tarde, a la traza de calles para el desplazamiento de vehículos, cada vez más de uso corriente. Lo anterior provocó pausadamente la urbanización del sector y, para Villa Adelaida, de su manzana en particular.





Aerofotografía entre los años finales de los años setenta, donde se ven las construcciones en la misma manzana de Villa Adelaida (norte arriba).

Localización de Villa Adelaida en la trama urbana, sobre la carrera 7ª, dentro del barrio Emaús (norte a la izquierda).

A lo largo de casi un siglo de avatares urbanos, Villa Adelaida quedó inmersa, primero entre dos calles (70 y 71), luego fueron parcelados otros predios y fue trazada la calle 70 A, entre la 70 y la 71; Villa Adelaida vio configurar su manzana[55], cuando, en 1975, trazaron la carrera 5ª. Como se ve, la "manzana de la Villa se fue conformando a través del siglo y hoy día responde a la morfología usual del sector, porque es una morfología tradicional, óptima y comprobada. Sus linderos están flanqueados por viviendas y edificios que han elevado sus culatas sin ningún miramento por la norma.

El resultado de esta evolución predial, de manzanas y de vías, ha sido que Villa Adelaida perdió su condición inicial de edificación aislada con vistas panorámicas de sus contornos. Por el contrario, ahora sus ventanas norte y sur tienen como vistas a unos escasos 4 metros UNAS culatas que son de desagradable factura y que no han guardado la norma de aislamiento mínimo. Por su costado oriental la vista consiste en el estacionamiento de carros y al fondo a unos 60 metros inician grupos de edificios que obstruyen la vista a los cerros Orientales. Finalmente, hacia el occidente donde están sus espacios más importantes, se encuentra un muro de cerramiento que corta la vista hacia la carrera 7ª. Esta manzana posee la doble condición desarrollo/conservación; en ella se hace evidente el fenómeno del sector en cuanto al crecimiento en altura y contiene al inmueble dentro de una especie de isla. Por todo lo anterior, es recomendable recuperar las condiciones perdidas, en lo que sea posible.

En total son 16 los predios que conforman en la actualidad la manzana 03 del barrio Emaús, de los cuales el de Villa Adelaida es el único que la atraviesa por su centro de oriente a occidente conectando la carrera 5ª con la 7ª. Los demás tienen sus fachadas hacia las calles 70 (4 predios) y 70 A (11 predios) y sus culatas dan hacia el predio de Villa Adelaida.

[55] Según aparece en la secuencia notarial de propiedad de la Villa Adelaida, la Compañía Urbanizadora Minerva, era su propietaria 1973, cuando parcela lo que queda de la manzana y deja una franja hacia oriente para la futura carrera 4ª. (?).



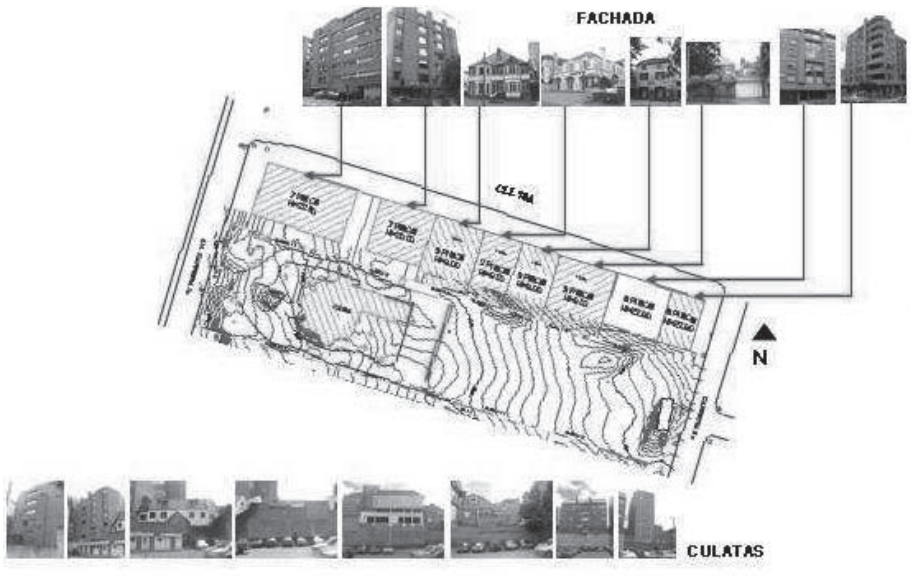
En la actualidad, la vista del costado oriental de Villa Adelaida es un estacionamiento y en el norte y el sur las culatas de los edificios vecinos.

La división predial que surge a partir de la construcción de Villa Adelaida se da a lo largo de varias décadas, siguiendo la historia de la conformación de su manzana y paralela a la construcción de las vías que la rodean. Poco a poco, durante la segunda parte del siglo XX, se forman dos hileras de predios, a lado y lado del de la Villa. Las fachadas principales dan hacia las cuatro vías que delimitan la manzana, con lo que sus partes posteriores de culatas configuran una lamentable vista desde la Villa.

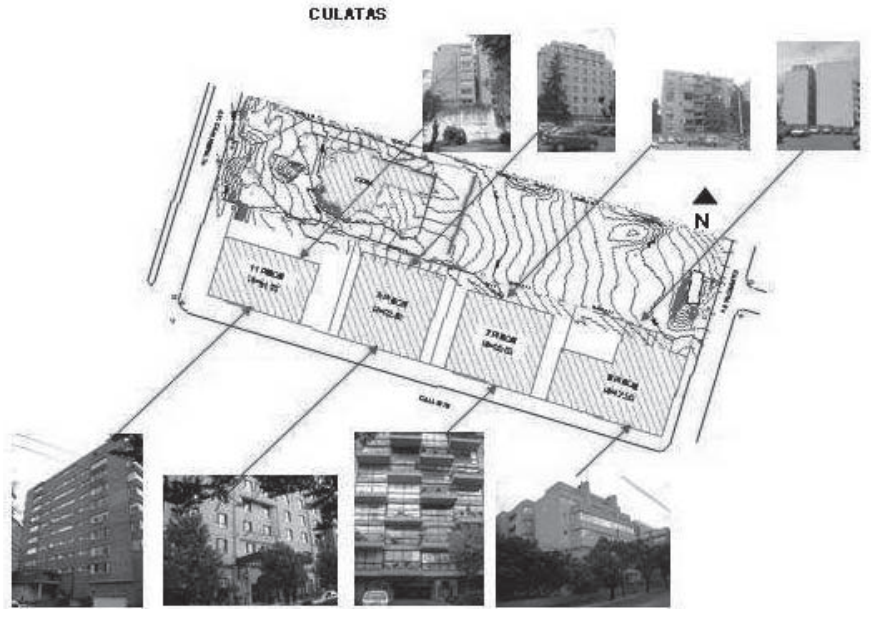
Los 11 predios y casas, sobre la calle 70 A, construidas hacia 1950, cuentan con lenguajes que corroboran esta afirmación. Entre ellos se encuentran 6 predios con construcciones de dos pisos para vivienda, que están dentro de la categoría de conservación arquitectónica en los listados del Distrito Capital. Del resto de edificios, los cuatro del sur tienen su frente hacia la calle 70 y fueron construidos a partir de la década del noventa. Entre estos últimos, hay dos predios para usos hoteleros y de oficinas de ocho pisos de altura, respectivamente.



Las seis casas de conservación arquitectónica ubicadas en la calle 70 A, al norte del predio de Villa Adelaida (las fotografías primera y última son casas pareadas).



Aspecto del conjunto de edificaciones con frente hacia la calle 70 A y sus culatas que predio de Villa Adelaida.



Aspecto de los cuatro edificios con frente hacia la calle 70 y sus culatas que dan hacia el predio de Villa Adelaida.

Los dos edificios que flanquean la fachada de la Villa sobre la 7ª, tienen lenguajes modernos de los años setenta u ochenta del siglo XX, ocupan cada una de las esquinas de la manzana y presentan unas coincidencias de implantación, volumetría y acabados (plataforma paramentada y torre con retroceso) que sugieren la idea de que se pensaba completar la fachada por la carrera 7ª en el momento que Villa Adelaida desapareciera, con otro edificio similar en el centro del conjunto. Sin embargo, hoy día para la casa constituyen un marco de referencia urbano de construcciones modernas que refuerzan la posición de construcción aislada y autónoma de Villa Adelaida y le proporcionan la posibilidad de consolidar un marco de solidez y precisión volumétrica dentro del paisaje urbano.



El predio de Villa Adelaida, sobre la carrera 7ª, se encuentra entre dos edificaciones de características semejantes.

1.4.2.3 Usos permitidos en la reglamentación anterior a la declaratoria como BICN y actuales

Usos permitidos según POT (Decreto 606 de 2001)

Comercio urbano.

Venta de bienes y servicios complementarios.

Almacenes, supermercados y centros comerciales de escala urbana.

Usos permitidos según la UPZ El Refugio/Chicó–Lago (Decreto 075 de 2003, posterior al 606 de 2001)

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

Servicios a empresas e inmobiliarias (escala urbana).

Servicio de parqueaderos (escala urbana).

Servicios turísticos (escala urbana).

Servicios alimentarios (escala zonal).

Servicios profesionales y técnicos especializados (escala zonal).

Servicios de comunicación y entretenimiento (escala urbana).

Comercio con locales con área de ventas hasta 500 m² (escala vecinal A).

Usos permitidos según la actualización de la UPZ El Refugio/Chicó–Lago (Decreto 059 de 2007)

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

Equipamientos Colectivos Cultural (escala urbana)

Servicios a empresas e inmobiliarios (escala urbana)

Servicio de parqueaderos (escala urbana)

Servicios turísticos (escala urbana)

Servicios alimentarios (escala zonal)

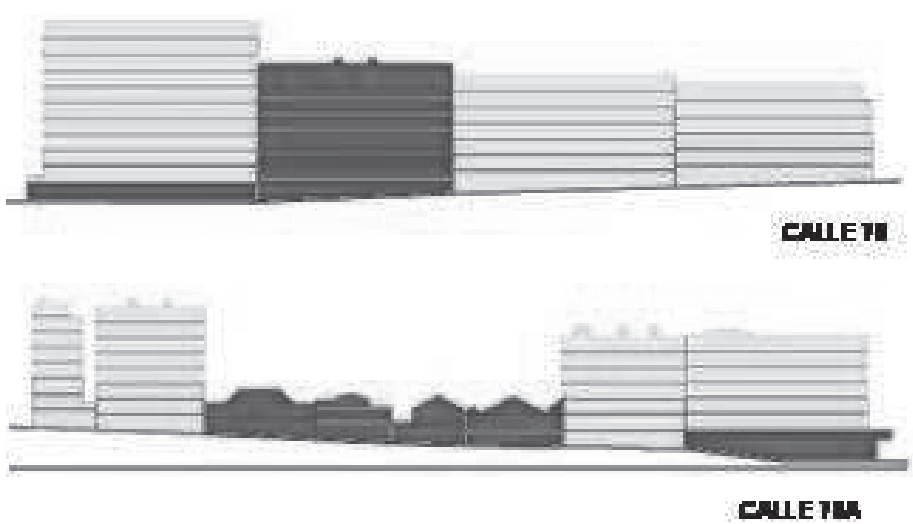
Servicios profesionales y técnicos especializados (escala zonal)

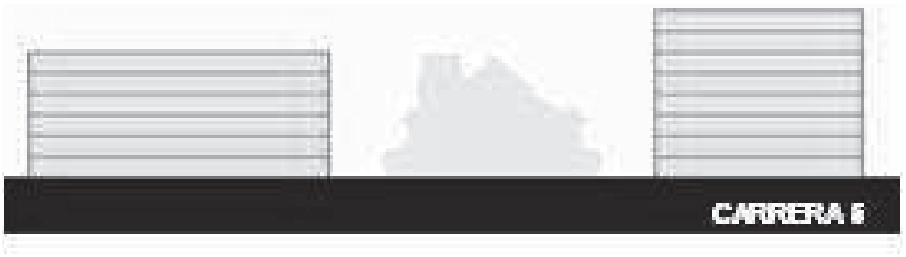
Servicios de comunicación y entretenimiento (escala urbana)

Comercio con locales con área de ventas hasta 500 m² (escala vecinal A)

Usos actuales

En la actualidad en la manzana de Villa Adelaida se alterna el uso residencial con el comercial y servicios (oficinas, comercio zonal, hotel y un pequeño restaurante sobre la carrera 5ª). En el predio de la casa se ofrece el servicio de parqueadero.



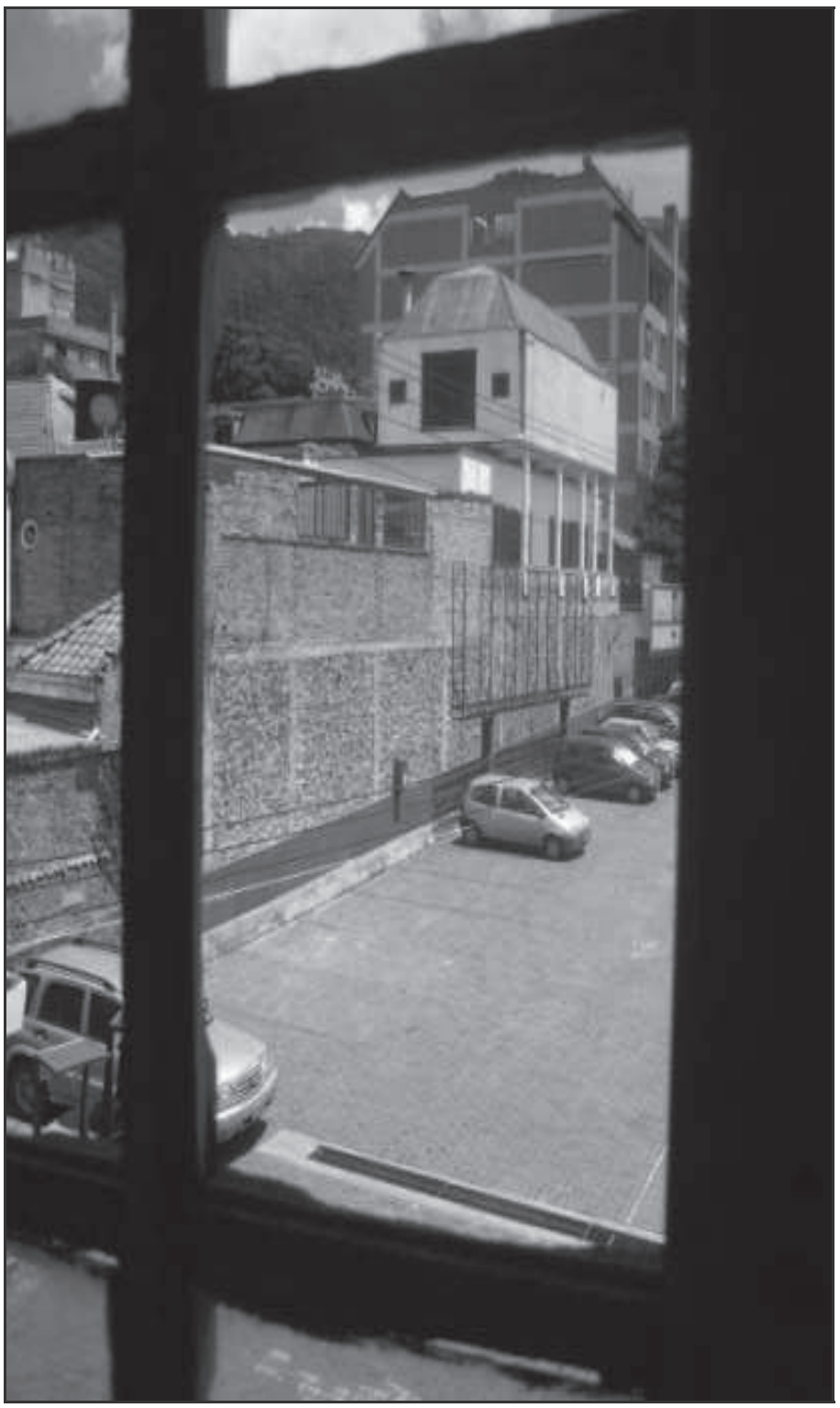




Los perfiles muestran los usos actuales en la manzana de Villa Adelaida. En rojo, el uso comercial y/o de servicio; en amarillo el uso residencial.

Villa Adelaida Hoy (2009)

Servicio de Parqueadero



Vecinos

Hotel



Vecinos

Vivienda y Comercio



1.4.2.4 Alturas de las construcciones de la manzana

Los edificios que se encuentran en la manzana oscilan entre los 6 y los 11 pisos. El más alto se encuentra en la esquina de la carrera 7ª con calle 70 de uso mixto (residencial y comercial en el primer piso). Sobre el costado de esa calle, los otros predios están desarrollados con alturas que oscilan entre los 6 a 8 pisos, de acuerdo con la normativa "moderna, por lo que se dan como hechos definitivos. De vivienda hay dos edificios de apartamentos de 6 pisos (esquina de la carrera 5ª) y de 7 pisos, el de 8 pisos está destinado a hotel.

Sobre el costado de la calle 70 A, esquina nororiental, igualmente están construidos dos edificios recientes y, contiguos a estos, las seis casas de conservación cuyo régimen legal también se considera como definido, de 2 y 3 pisos, enmarcadas por edificios de apartamentos de 7 y 8 pisos. Hay un pequeño predio de 3 pisos sobre la carrera 5ª, al lado de la entrada de Villa Adelaida.

La casa de Villa Adelaida, siendo una construcción de dos pisos y torreón, tiene una altura casi igual a la de algunos de los edificios de apartamentos, lo que confirma su monumentalidad.



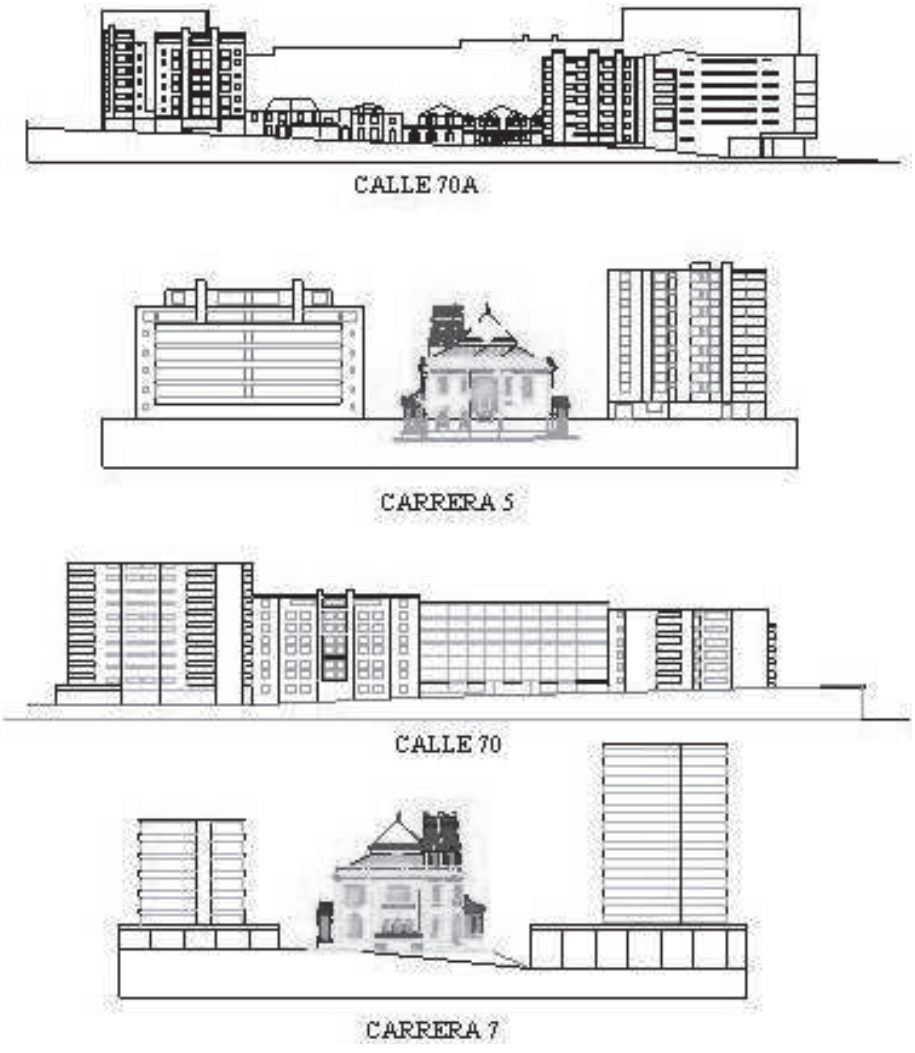


1.4.2.5 Estado de las construcciones de la manzana

Hay predominio en el uso del ladrillo en las fachadas, tanto en las construcciones catalogadas como de conservación arquitectónica como en los edificios más recientes, construidos a partir de los años setenta. En general son construcciones de gran calidad arquitectónica y bien mantenidos. Por ser construcciones consolidadas y bien conservadas es poco probable que haya cambios en estos predios.

La excepción es la casa de Villa Adelaida, que está en proceso de deterioro y requiere de una intervención urgente para su recuperación.

1.4.2.6 Perfiles urbanos de la manzana de Villa Adelaida



Desde la perspectiva de la percepción de la casa de Villa Adelaida se destacan las construcciones que enmarcan el predio en las fachadas sobre las carreras 5ª y 7ª. Los dos edificios de la 7ª, ubicados a lado y lado de la entrada principal, como ya se ha mencionado, enmarcan esa fachada de la casa debido al tratamiento similar en uso de materiales, su implantación y volumetría.

Los dos frentes de Villa Adelaida dan sobre las vías más transitadas vehicularmente (carreras 7ª y 5ª), el predio en sí tiene la característica de ser conector entre las dos vías y con una adecuada intervención puede llegar a generar un recorrido exclusivamente peatonal, protegido, ya que estaría en el interior de la manzana.

Algo semejante sucede sobre la carrera 5ª, sin embargo, la casa es mejor percibida desde la carrera 7ª, no sólo porque está localizada más cerca de ella sino porque la inclinación del terreno aumenta de occidente a oriente.

Es importante resaltar que desde el predio se perciben las culatas de todas las construcciones aledañas, la mayoría no tienen un buen tratamiento debido a que son hechas en materiales burdos sin acabados y algunas ni siquiera tienen retroceso.

Perfiles

• Sobre la carrera 7ª se observan los dos edificios existentes en las esquinas de las calles 70 y 70 A como dos grandes volúmenes de arquitectura moderna de los años 70 que manejan en el primer piso comercio y mediante una terraza que divide el primer piso del resto el cuerpo del edificio generan un lenguaje determinante de diseño para el portal y cerramiento sobre al carrera 7ª del proyecto que se va a plantear.

• Sobre la carrera 5ª volumétricamente existe una característica similar, con la diferencia de que cada edificio tiene una arquitectura de épocas y estilos muy diferentes y, adicionalmente, están paramentados con respecto al predio de Villa Adelaida.

• Dentro del predio algunas de las edificaciones que rodean a Villa Adelaida presentan culatas que niegan la existencia del BICN en el corazón de la manzana.

• Predios alinderados en la mitad de manzana de 7 y 8 pisos en hotel y vivienda respectivamente, en buen estado y edificaciones muy recientes.

1.4.2.7 Factibilidad del transporte y la movilidad

Estado actual del tráfico en el sector de Villa Adelaida. El POT de Bogotá define al sector como un área de comercio y servicios, esto es, un uso de suelo residencial con un gran número de oficinas y algunos locales comerciales, los cuales suplen la demanda de estacionamiento por contar con zonas de parqueo.

El sector es atendido por el transporte público colectivo, principalmente por el que circula por la carrera 7ª y en menor proporción por las rutas de la calle 72.

La carrera 7ª es una vía de la malla vial arterial de tipo V–1 de acuerdo con la clasificación dada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD; su sección transversal cuenta con dos calzadas, una para cada sentido de circulación (S–N y N–S), tres carriles por calzada. Presenta la particular característica de soportar el Plan Reversible que funciona de lunes a viernes entre las 5:00 y las 8:00 p.m. en donde la calzada occidental –normalmente con circulación norte–sur– sirve de tráfico sur–norte desde la calle 32 hasta la calle 92.



Circulación vehicular en el sector de Villa Adelaida: (izquierda) la carrera 7ª donde se aprecia, además la entrada a Villa Adelaida; (centro) la carrera 5ª y (derecha) la calle 72.

Dada la actividad comercial del sector, la característica principal de los corredores adyacentes al predio es la participación importante del tráfico liviano y del transporte público.

En la actualidad existen dispositivos de control de tránsito como señales reglamentarias que dan prelación a la carrera 5ª en las intersecciones con las calles 70 y 70 A y de "Prohibido parquear" en estas dos calles. El estudio de tráfico detectó en la zona demanda de tráfico liviano entre el 86 y 88%, la participación de tráfico pesado está entre 9 y 13% y el de camiones entre 1 y 2%. El mayor problema de movilidad se da en la carrera 5ª con calle 70 por el incremento de circulación vehicular sobre la carrera 5ª, principalmente en el período del plan reversible, mientras que en la misma calle 70 con la carrera 7ª, en la intersección con semáforo, hay condiciones estables de operación.

La intersección de la calle 70 con la carrera 7ª tiene las siguientes características:

• Como ya se mencionó la carrera 7ª es una doble vía con separador con tres carriles por sentido y soporta un plan reversible de las 5:00 a las 8:00 de la noche.

• La calle 70 presenta doble sentido de circulación al occidente de la carrera 7ª, con dos carriles por sentido y separador. Esta calle entre las carreras 5ª y 7ª tiene sentido único de circulación oriente–occidente.

• La intersección es regulada mediante control semafórico y cuenta con el amoblamiento necesario para el reversible mencionado.

• El paso peatonal de la intersección está señalizado para realizarse por los costados sur y oriente de la misma.

Toma de información. Con el objetivo de caracterizar la magnitud, distribución espacial, composición y distribución horaria del tráfico vehicular sobre la red inmediata del predio de Villa Adelaida, se realizó toma de información primaria referente a volúmenes vehiculares y peatonales.

La toma de información se realizó durante los días jueves 4 y sábado 6 de agosto de 2005 en los tres periodos de mayor demanda del día, 7:00 a 10:00, 11:00 a 14:00 y 16:00 a 19:00 horas, en la intersección semaforizada de la carrera 7ª con calle 70 y en la carrera 5ª con la calle 70, siguiendo la metodología establecida en el Manual de Planeación y Diseño para la Administración de Tránsito y el Transporte de Bogotá, Secretaría de Tránsito y Transporte, referente a estudios de estacionamiento.

Se evaluó la demanda actual del parqueadero ubicado en el predio de Villa Adelaida y la ocupación y permanencia dentro del mismo.

En la calle 70 con carrera 7ª se identificaron los siguientes picos: entre las 7:45 y 8:45 período de máxima demanda con 5.072 vehículos, el segundo entre las 13:00 y 14:00 y el tercero entre las 17:45 y 18:45.



Estado actual del parqueadero en el predio de Villa Adelaida.

En la intersección de la carrera 5ª con calle 70 se identificaron dos picos (mañana y tarde) siendo el de la tarde el de máxima demanda con 2.500 veh/hora debido a la implementación del reversible sobre la carrera 7ª ya que una de las vías alternas para el tráfico que circula de norte a sur es la carrera 5ª

Rotación de la demanda y ocupación en el parqueadero de Villa Adelaida. El parqueadero tiene en la actualidad 250 cupos. Entre las 13:00 y 14:00 el parqueadero tiene una ocupación de 209 vehículos estacionados (83% de la capacidad) con una duración promedio de 201 minutos y una alta rotación en la mañana y baja en la tarde. Entre las 20:00 y las 22:00 la ocupación es alta debido a la actividad nocturna del sector por la presencia de establecimientos comerciales y de instituciones de educación superior.

En conclusión, el comportamiento de la demanda potencial del parqueadero está en función de las actividades económicas que se desarrollen en la zona de influencia. En el día típico el comportamiento es completamente diferente al presentado para el fin de semana. La demanda de este en los días entre semana está dada por la presencia de empresas y los usuarios de las oficinas circundantes, entidades comerciales y bancarias. Para el fin de semana la ocupación es considerablemente baja.

1.4.3 RESULTADOS DEL ESTUDIO DEL ENTORNO DE VILLA ADELAIDA

El estudio del entorno actual, así como el recorrido urbano histórico de su formación alrededor de Villa Adelaida, ha dado los insumos para poder abordar dos ámbitos de resolución muy importantes:

• La delimitación y el manejo de la zona de influencia.

• La factibilidad del transporte y la movilidad

1.4.3.1 La delimitación y el manejo de la zona de influencia

Las circunstancias descritas en el lugar respectivo sobre la situación de la implantación de Villa Adelaida y su evolución durante el siglo XX y XXI, constituyen la realidad actual del predio y construcción de Villa Adelaida. Como ya se vio, su posición es de enclaustramiento, totalmente opuesto al de su condición original. Su categoría de Bien de Interés Cultural, BIC, indicaría la necesidad de liberación de, por lo menos, los predios que la acompañan dentro de su misma manzana, condición impracticable dentro del sector urbano y bajo las actuales condiciones de valor de la tierra y potencialidades de rentabilidad del suelo.

Como resultado de estos opuestos, la conclusión necesaria es que la situación urbana de Villa Adelaida es una realidad inobjetable y que ella es la base real para una propuesta de área de influencia de este Bien de Interés Cultural.

1.4.3.1.1 La propuesta de delimitación de la zona de in fluencia

Las construcciones que acompañan a Villa Adelaida dentro de su manzana están en dos condiciones distintas pero con un resultado similar: todas ellas son hechos construidos permanentes, a menos que suceda una catástrofe que las elimine inesperadamente. Unas están protegidas como bienes inmuebles de interés cultural y las otras son construcciones recientes de gran volumen construido y de inversión.

Como conclusión, para definir el área de influencia del BICN Villa Adelaida, se debe partir de la convicción de que su entorno de construcciones se va a mantener y, eventualmente, crecer en altura u ocupación. La manera en que se consolidó el sector a partir de la construcción de Villa Adelaida, es otro factor que se debe tener en cuenta, pues ella, en buena parte es generadora de la manzana que la contiene en la actualidad, ya que estaba delimitada casi en su totalidad en los años cuarenta.

Las reflexiones anteriores dan como resultado que lo que debe buscarse con la elaboración de norma para una zona de influencia para este BICN es, por una parte, asumir y reforzar la normativa para los inmuebles que ya son de conservación y, por la otra, establecer control sobre los que restan. Esto limita su influencia al perímetro mismo de la manzana puesto que su conformación dependió de la construcción de la casa y de que más allí de él, son pocas las posibilidades de que se vea afectada.

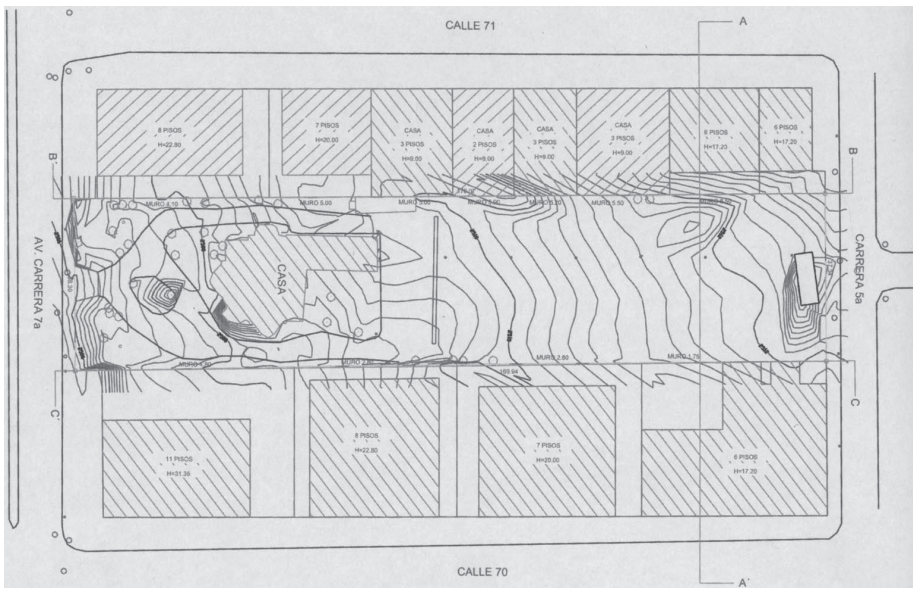
En consecuencia, la zona de influencia está determinada por los siguientes límites:

Norte: Costado sur desde el eje de la calle 70A entre carreras 5ª y 7ª.

Sur: Costado norte desde el eje de la calle 70 entre carreras 5ª y 7ª.

Oriente: Costado occidental desde el eje de la carrera 5ª entre calles 70 y 70A.

Occidente: Costado oriental desde el eje de la carrera 7ª entre calles 70 y 70A.

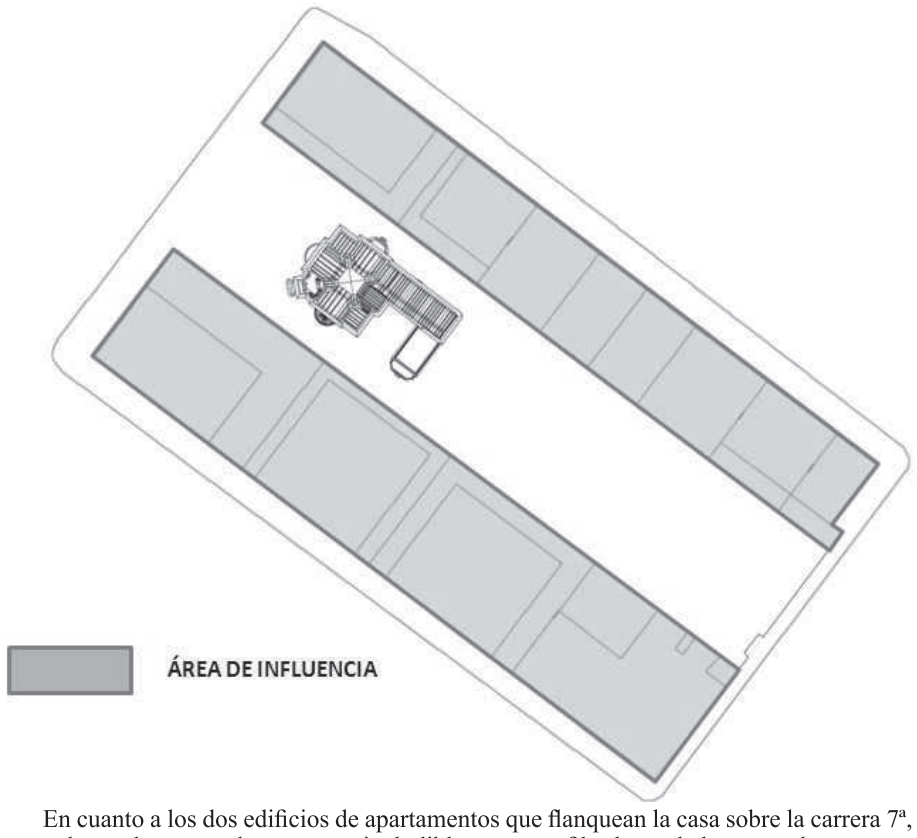


Plano de delimitación propuesta para el área de influencia.

Esta zona –que recibe también un régimen normativo especial– actúa como una zona de transición entre la ciudad y el bien inmueble, de tal forma que permita que sus valores patrimoniales continúen vigentes o, en caso de deterioro, impedir su pérdida total y con ello la desaparición del bien cultural.

Se considera, entonces, que las características particulares del BIC, de una parte deben ser respetadas en cualquier propuesta de intervención a su alrededor, y de la otra que esas mismas características deben permitir elaborar una normativa que regule las futuras actuaciones dentro de la zona de influencia.

Los predios colindantes. Los predios de la manzana comprendida en estos límites seguirán manteniendo la condición legal que poseen antes de la aprobación de este PEMP. Sin embargo, las obras que se pretendan realizar en estos, especialmente aquellas que afecten su fisonomía exterior, por ser predios colindantes a un bien de interés cultural de carácter Nacional deberán contar con la autorización del Ministerio de Cultura (artículo 11, Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008), serán evaluadas de acuerdo con los niveles de intervención que se les asignarán dentro del PEMP.



En cuanto a los dos edificios de apartamentos que flanquean la casa sobre la carrera 7ª, y que hacen las veces de un marco ineludible como perfil urbano dado que ambos poseen características de diseño e implantación similares: plataforma paramentada y torre retrocedida; incluso el diseño de fachadas y el material son similares; deben ser considerados de manera particular para la definición de su nivel de intervención, por cuanto hay que asegurar su permanencia luego de que sean integrados a la fachada de Villa Adelaida

1.5 ESTUDIO LEGAL–URBANISTICO DEL PREDIO EN EL QUE SE UBICA LA CASA VILLA ADELAIDA

1.5.1 ANTECEDENTES NORMATIVOS (normas no aplicables en la actualidad)

1.5.1.1 El Acuerdo 6 de 1990

Mediante el Acuerdo 6 de 1990, el Concejo Distrital de Bogotá adoptó el "Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Capital, dando especial preponderancia a las reglamentaciones urbanísticas como elementos importantes en la evolución de las ciudades.

De acuerdo con la zonificación establecida por las normas del Acuerdo 6 de 1990 y sus reglamentaciones, al predio materia de estudio se le aplicaban dos polígonos de reglamentación a saber:

– Sobre la carrera 7ª la norma aplicable al 50% del predio era la correspondiente al código AM – 028C/12. (Actividad Múltiple 02, 8 pisos a 12 pisos (dependiente del frente y el área del lote) tipología continua. Decreto 735 de 1993.

– Sobre la carrera 5ª se aplicaba al restante 50% del predio el código CRE025C.

(Conservación, Residencial 02, 5 pisos tipología continua) Decreto 736 de 1993.

Como se puede ver, desde el Acuerdo 6 de 1990 y sus Decretos Reglamentarios 735 y 736 de 1993 se consideró que el predio en donde se ubica el Bien de Interés Cultural "Casa Villa Adelaida era un lote desarrollable o construible con gran edificabilidad, pues desde la mitad del lote hasta su límite con la carrera 7ª se podían desarrollar edificaciones de 8 a 12 pisos y en el otro 50% se podían desarrollar construcciones de hasta 5 pisos, lo cual demuestra que dicha normativa atendía más la vocación del sector que la protección del bien de interés cultural.

1.5.1.1.1 LA NORMATIVIDAD DEL AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE

Respecto de las normas específicas, la normatividad urbanística contemplaba desde la mitad del lote hacia la carrera 7ª las siguientes normas urbanísticas:

USOS

– Vivienda

Desarrollable en la totalidad del eje de tratamiento (carrera 7ª).

Edificaciones:

• Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

• Vivienda compartida.

– Comercial

Comercio de cobertura local I–A y I–B, zonal II–A y II–B y **metropolitana III–A**, desarrollables en la totalidad del eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

• Adecuaciones a excepción del comercio metropolitano III–A, modificaciones o ampliaciones.

• Locales de edificaciones destinadas a otros usos.

• Edificaciones especializadas para varias unidades o de uso mixto.

• **Edificaciones especializadas para almacenes por departamentos.**

• **Centros o complejos comerciales.**

• En complejos empresariales y centros hoteleros.

– Oficinas

Desarrollable en la totalidad del eje de tratamiento (carrera 7ª).

Edificaciones o establecimientos:

• Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

• Locales en edificaciones destinadas a otros usos.

• Nuevas edificaciones especializadas (edificios de oficinas).

• Agrupaciones o complejos.

– Institucional

De influencia local (clase I), zonal (clase II) y **metropolitana (clase III),** desarrollables en la totalidad del eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

• Adecuaciones a excepción del Institucional.

• Metropolitano, modificaciones o ampliaciones.

• En edificaciones destinadas a otros usos.

• Nuevas edificaciones especializadas.

– Industrial clases I–A y I–E

Desarrollable en la totalidad del eje de tratamiento. La industria clase I–A y clase I–B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

Edificaciones o establecimientos:

• Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

• Edificaciones destinadas a otros usos.

• En nuevas edificaciones especializadas.

– Estacionamientos en altura

Desarrollable en la totalidad del eje de tratamiento.

Edificaciones:

• Nuevas edificaciones especializadas.

Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

ALTURA

EJE DE TRATAMIENTO		ALTURA PERMITIDA EN PISOS		TIPOLOGIA EDIFICACIONES
Código		Básica	Excepción	
	8C/12	Hasta 8 pisos	Hasta 12 pisos en predios con frentes iguales o mayores de 30.00 m * y área igual o mayor de 1.000.00 m².	Continua

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es resultante de la aplicación correcta de las normas.

TRATAMIENTO DE AREAS PRIVADAS RELACIONADAS CON EL ESPACIO PUBLICO

– Antejardines: deben ser tratados como zona dura arborizada y desarrollarse a nivel con el andén. No se permite la localización de estacionamientos en estas áreas.

– Semisótanos: No se permite la construcción de semisótanos bajo las áreas de antejardín.

– Sótanos: deben iniciar su desarrollo a una distancia mínima de 2,50 metros al interior de la línea de demarcación del predio.

– Localización y desarrollo de rampas y escaleras: deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

Nota: La altura máxima del semisótano sobre el nivel natural del terreno es de 1.50 metros medidos contra la fachada o paramento de construcción en el nivel superior de la placa de primer piso; en caso de presentar altura mayor, este se considerará como piso habitable, salvo que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 19, numeral 3, del Decreto 735 de 1993.

AISLAMIENTOS

– **LATERAL**: En tipología continua no se permitían aislamientos laterales dentro de la altura básica de la edificación (8 pisos). Se exigían aislamientos laterales a partir de la altura de excepción (piso 9). Las dimensiones eran las siguientes:

AISLAMIENTO LATERAL	
Número de pisos adicionales a la primera planta o al nivel de empate	**Dimensión mínima**
9 a 11 pisos	7.00 metros
12 o más pisos	9.00 metros

– **POSTERIOR**: No se exige aislamiento posterior en aquellos predios que cuenten con frentes opuestos a zonas de uso público.

– **CONTRA EL INMUEBLE DE CONSERVACION:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 215 de 1997, la desaparecida Junta de Protección del Patrimonio conceptuaba sobre los aislamientos que debían dejarse contra el inmueble de conservación, en caso de adiciones en que se ubica el inmueble de conservación.

1.5.1.1.2. NORMAS PARA LA PARTE DEL PREDIO QUE ESTA EN AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON TRATAMIENTO DE CONSERVACION

USOS

• PRINCIPAL

– Vivienda

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

• Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones

• COMPLEMENTARIOS

– Comercial

Comercio de cobertura local 1–A y I–B, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

• Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

• Locales de edificaciones destinadas a vivienda.

– Uso institucional de influencia local (Clase I)

Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento

Edificaciones o establecimientos:

• Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones con altura máxima de dos (2) pisos.

• Edificaciones especializadas con altura máxima de dos (2) pisos.

• COMPATIBLES

Comercio de cobertura zonal II–A, oficinas e institucional de influencia zonal (Clase II), desarrollables únicamente en manzanas comerciales o centros cívicos. Estaciones de servicio de llenado, se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del DAPD y demás entidades competentes.

Edificaciones o estacionamientos:

• Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones

• Locales en nuevas edificaciones destinadas a otros usos.

Edificaciones especializadas

ALTURA

EJE DE TRATAMIENTO		ALTURA PERMITIDA EN PISOS		TIPOLOGIA EDIFICACIONES
Código		**Básica**	**Excepción**	
CRE–02	5C	Hasta 5 pisos	- 0 -	Continua

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es resultante de la correcta aplicación de las normas.

AISLAMIENTOS

– LATERALES: En tipología continua no se permitían aislamientos laterales dentro de la altura básica de la edificación (5 pisos). Como no hay altura de excepción no se deben prever aislamientos.

– POSTERIORES: No se exige aislamiento posterior en aquellos predios que cuenten con frentes opuestos a zonas de uso público.

VOLADIZOS

El artículo 12 del Decreto 1210 de 1997 modificó el artículo 28 del Decreto 736 de 1993, disponiendo lo siguiente:

"El desarrollo de voladizos se permite con las siguientes dimensiones máximas, según el ancho de vía:

ANCHO DE VIA	DIMENSION MAXIMA
Menores de 10 metros	0.60 metros
10 metros a 14.99 metros	0.80 metros
15 metros en adelante	1.00 metros
Sobre retrocesos contra zonas verdes	0.60 metros

ANTEJARDIN

5 metros.

TRATAMIENTO DE LAS AREAS PRIVADAS RELACIONADAS CON EL ESPACIO PUBLICO

– Antejardínes: deben tener como mínimo el 50% del área como zona verde empradizada y desarrollarse a nivel con el andén. Se permite la localización de estacionamientos únicamente cuando exista un antejardín con profundidad mínima de cinco (5) metros o se logre una profundidad equivalente. En ningún caso se podía utilizar los accesos a las edificaciones para estacionamientos.

En todos los casos en que se desarrollen estacionamientos, se deberá prever una franja de protección contra la edificación con profundidad de 0.50 metros como mínimo.

– Sótanos y semisótanos: no se permite la construcción de sótanos ni semisótanos bajo las áreas de antejardín.

– Localización y desarrollo de rampas y escaleras: Deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación.

1.5.1.1.3. CONCLUSION DE LAS NORMAS DEL ACUERDO 6 DE 1990 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS

Nótese que el Decreto 735 de 1993, era muy amplio en cuanto a la gama de usos que se permitían para la zona de actividad múltiple, ya que incluso contemplaba el comercio metropolitano definido por el artículo 17 del Decreto Distrital 325 de 1992, como aquel en el que se permiten usos o actividades mercantiles de gran escala destinadas a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad, o aquellas actividades que por razón de su impacto, volumen o su inconveniencia de funcionamiento requieren localización especial. Por esto el Decreto 735 de 1993, permitía los almacenes por departamentos y los centros o complejos comerciales. Para la parte del predio que se ubicaba sobre la carrera 5ª, restringía un poco más los usos por cuanto la consideraba como una zona más residencial.

Si se tiene en cuenta que el Decreto 736 del 22 de noviembre de 1993 fue expedido hace más de 12 años, es entendible que para esa época se tratara de preservar un poco más el carácter residencial del frente del predio sobre la carrera 5ª, lo cual en la actualidad no tiene sentido por la transformación en usos que ha tenido el sector, pues la zona en la actualidad tiene una fuerte presencia de los usos de servicios tales como restaurantes y oficinas que la hacen perder el carácter de residencial. Adicionalmente, pensar en usos exclusivamente residenciales impactaría en mayor grado el sector, por cuanto hoy en día en la parte sin construir del predio donde se ubica la casa Villa Adelaida se presta un servicio de parqueadero para el sector y al plantear un uso de vivienda, los estacionamientos que se construirían en el lote serían exclusivos de las viviendas perdiéndose la oferta de plazas de parqueo que actualmente ofrece.

De otra parte, al cruzar la normatividad de usos con la edificabilidad permitida para los dos sectores de normas, se concluye que la normas urbanísticas del Acuerdo 6 de 1990 y sus Decretos Reglamentarios 735 y 736 de 1993 **no ponían en valor el bien de interés cultural "Casa Villa Adelaida",** no por los usos que en el predio se permitían sino **por la altura de las edificaciones,** pues al permitir construcciones de entre 8 y 12 pisos, en tipología continua, en la parte posterior de la casa, tapaba el inmueble con una gran masa haciendo perder los valores arquitectónicos que, entre otros, motivaron su declaratoria.

La única previsión que existía respecto de la protección de la casa Villa Adelaida, estaba consignada en el artículo 20 del Decreto Distrital 215 de 1997, que disponía que la desaparecida Junta de Protección del Patrimonio debía conceptuar sobre los aislamientos que debían dejarse contra el inmueble de conservación en caso de plantearse ampliaciones.

1.5.1.2 EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTA

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado en el Decreto 190 de 2004.

1.5.1.3 DECRETO 606 DE 2001

Una de las reglamentaciones del Plan de Ordenamiento Territorial está contenida en el Decreto Distrital número 606 de 2001, mediante el cual el Alcalde Mayor de la ciudad adoptó el inventario de algunos bienes de interés cultural, definió la reglamentación de los mismos y dictó otras disposiciones.

El artículo 1° del Decreto 606 dispone:

"INVENTARIO. Adóptese el inventario de los inmuebles clasificados como de Conservación Integral, Conservación Tipológica y Restitución, considerados como Inmuebles de Interés Cultural o localizados en Sectores Antiguos de Interés Cultural y en Sectores de Interés Cultural con Desarrollo Individual, que se encuentra contenido en el listado **ANEXO No. 1,** que hace parte integral del presente decreto. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Por su parte, el artículo 2° del mismo decreto señaló:

DECLARATORIA COMO BIENES DE INTERES CULTURAL. Los inmuebles contenidos en el inventario a que alude el artículo precedente, quedan declarados como Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital. (Subrayado fuera de texto)

Al revisar el anexo No. 1 se encuentra que en el listado se incluyó el predio objeto del presente estudio localizado en la carrera 7ª No. 70–40 esquina y carrera 5ª No. 70–41 de Bogotá, D. C. y se le asignó la categoría de conservación integral, definida por el numeral 1 del artículo 4° del citado decreto como aquella que *"Aplica a los inmuebles que cuentan con valores culturales excepcionales, representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes"*.

1.5.2.1.1. NORMATIVIDAD DEL DECRETO 606 DE 2001

USOS

El artículo 17 del Decreto 606 de 2001, dispuso que:

"Los usos en los predios ubicados en Sectores de Interés Cultural, se regulan de conformidad con lo establecido en la reglamentación del sector normativo correspondiente.

Para los Inmuebles de Interés Cultural, los usos se regirán por las siguientes normas:

1. Se adopta el cuadro de usos ANEXO No. 3 para los Inmuebles de Interés Cultural, hasta tanto se expida la reglamentación específica de los sectores normativos en que se localicen, la cual definirá los usos particulares"

En el anexo No. 3 del Decreto 606 de 2001, se encuentra que el Distrito Capital permitió en el numeral 2, entre otros, **el Comercio Urbano** –Venta de Bienes y Servicios Complementarios– **Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales de escala urbana** estableciendo como condición que se desarrolle en inmuebles diseñados y construidos para el uso específico **y en los que la tipología original responda y pueda ser adaptada a las necesidades del mismo.** La adecuación funcional debe ser respetuosa de los valores protegidos del inmueble respectivo.

AMPLIACIONES

El artículo 9° del Decreto 606 de 2001, contempló las ampliaciones con nuevas construcciones u obra nueva en los predios declarados como bienes de interés cultural, siempre y cuando se cumpla con las alturas y aislamientos regulados por el mismo estatuto y no se alteren los valores morfológicos, tipológicos y demás características de la edificación de conservación. Las ampliaciones deben plantearse aisladas de los bienes declarados de interés cultural permitiéndose adosar únicamente volúmenes para circulaciones que conecten las edificaciones.

Cuando se permitan ampliaciones aisladas, su altura máxima se rige por la norma del sector respectivo, planteando un aislamiento que, como mínimo, corresponda a la mayor dimensión que resulte, bien sea de las dos terceras partes de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura máxima del inmueble a conservar.

ALTURA Y AISLAMIENTOS

Cuando se desarrollen ampliaciones aisladas, su altura máxima se rige por la norma del sector respectivo, planteando un aislamiento que como mínimo, corresponda a la mayor dimensión que resulte, **bien sea de las dos terceras partes de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura máxima del inmueble a conservar.**

SOTANOS

En relación con los sótanos la norma previó que se permiten en las ampliaciones aisladas, siempre y cuando se plantee un aislamiento de 5.00 metros como mínimo **con respecto a la edificación a conservar.**

ESTACIONAMIENTOS

Respecto a los estacionamientos, el decreto dispuso que en los inmuebles de interés cultural no se exigen estacionamientos adicionales a los previstos originalmente en la edificación. No obstante, para la aprobación de proyectos que impliquen el cambio de uso de la edificación o en los que se propongan ampliaciones aisladas, se debe tener en cuenta el impacto que el incremento de vehículos pueda causar en el espacio público del sector, caso en el cual se deberá exigir alternativas de solución bien sea en el mismo predio o en uno diferente.

Las áreas libres de los predios en donde se encuentren bienes de interés cultural pueden ser utilizadas para estacionamiento en los casos en que la proporción entre estas y el área construida lo permita, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

SUBDIVISION

La subdivisión de los inmuebles objeto de la citada reglamentación se permite bajo el régimen de propiedad horizontal, en donde las áreas libres, tales como patios, retrocesos y aislamientos, deben ser tratadas como áreas comunes.

ENGLOBE

En los inmuebles de interés cultural, se permite el englobe de predios, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Los beneficios a que tienen derecho los bienes de interés cultural, solamente se otorgarán a los inmuebles que cuenten con los valores que motivaron su declaratoria.

APROBACION DEL ANTEPROYECTO

El artículo 26 del Decreto 606 de 2001 señala que todo tipo de obra propuesto para los inmuebles de interés cultural y en los inmuebles colindantes con estos, requiere un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio, como requisito previo a la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana.

Las intervenciones diferentes a la obra nueva, que se realicen en las edificaciones colindantes y que no modifiquen las condiciones de la edificación en relación con los inmuebles de interés cultural, no requieren concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Las intervenciones en predios colindantes con los inmuebles clasificados como de Conservación Integral o Conservación Tipológica, localizados en los sectores objeto de la citada reglamentación, requieren concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en relación con la volumetría, aislamientos y empates con el predio de conservación, hasta tanto se expida la reglamentación específica del sector.

1.5.2.1.2. CONCLUSIONES DEL DECRETO 606 DE 2001

Con la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y del Decreto 606 de 2001, el Distrito Capital hace un ejercicio de armonización de las Leyes 388 de 1997 (Desarrollo Territorial) y 397 de 1997 (General de Cultura) en varios aspectos:

• El manejo del lenguaje tradicional de la conservación arquitectónica, histórica y ambiental contenido en la Ley 388 de 1997 es armonizado con el nuevo concepto de bien de interés cultural de que trata la Ley 397 de 1997.

• Se diferencian los sectores de interés cultural (barrios y agrupaciones) de los inmuebles de interés cultural, (edificaciones o construcciones individuales o particular).

• Se incluye en la normatividad distrital la exigencia de presentar un anteproyecto cuando se intervengan inmuebles de interés cultural o predios colindantes prevista en el numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997.

• Se plantea una amplia gama de usos para desarrollar en los predios de interés cultural que permitan generar estímulos a la conservación. Estos usos no necesariamente deben coincidir con los usos de la zona en donde se localiza el bien, pues los mismos se orientan a dar otras alternativas que permitan compensar o estimular con usos la carga de conservación que se impuso al bien.

• Si bien es cierto que el Decreto 606 de 2001 constituye un avance importante en relación con la conservación de los bienes de interés cultural, es preciso anotar que no hacen alusión alguna a los Planes Especiales de Protección, PEP, que deben expedir las autoridades que hagan declaratorias de bienes de interés cultural. Al respecto es necesario recordar que el numeral 3 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997 señala que *"Con la declaratoria de un bien como de interés cultural se elaborará un plan especial de protección del mismo* ***por parte de la autoridad competente".*** *(Negrilla fuera de texto).* Sin discriminar si se trata de bienes de carácter nacional, departamental, municipal o distrital.

1.5.2.2. Decreto Distrital 075 de 2003 (UPZ 88/97 Refugio/Chicó–Lago)

A través del Decreto Distrital 075 de 2003 el Alcalde Mayor de Bogotá reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial en relación con la UPZ Refugio/Chicó–Lago.

En el gráfico No. 2 del plano de localización de sectores normativos de la UPZ 88/97 El Refugio/Chicó–Lago, el predio ubicado en la carrera 7ª No. 70–40 de esta ciudad se encuentra localizado en el Sector 24, Area de Actividad de Comercio y Servicios – Zona Especial de Servicios, y está regulado por el Tratamiento de Conservación **Sector de Interés Cultural Desarrollo Individual.**

1.5.2.2.1. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL DECRETO 075 DE 2003

Según el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003, plancha No. 1, en cuanto a usos al predio se aplican los previstos para el subsector 24–II y respecto de la edificabilidad, conforme la plancha No. 3, se aplican las normas definidas para la manzana 3 del sector 24.

USOS

Servicios	Empresariales		Escala	Usos específicos
		Servicios a empresas e inmobiliarios	Urbana	Oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorio de revelado y copias.
	personales	Servicio de parqueadero	Urbana	Estacionamientos en edificaciones en altura o subterráneos.
		Servicio turístico	Urbana	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias religiosas y de la tercera edad.
		Servicios alimentarios	Zonal	Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes.
		Servicios profesionales técnico especializados	Zonal	Oficinas y consultorios de agencias de viaje, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorio médico y odontológico (mecánica-dental), venta de telefonía celular.
		Comunicación y entretenimiento masivo	Urbana	Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales.
Comercio	Locales con área de ventas de hasta 500 m²		Vecinal A	Actividad económica limitada en comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.

OCUPACION DEL LOTE

Según lo establecido en la plancha No. 3 del Decreto Distrital 075 de 2003, el predio en estudio se ubica en la manzana 3 del sector 24 por lo cual en la parte del predio en que se pueden hacer las ampliaciones se previó la siguiente ocupación:

– INDICE MAXIMO DE OCUPACION DEL PREDIO: 0.50

ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos)

8 pisos.

El piso no habitable, definido como piso que se destine a estacionamientos con un mínimo de un 60% de su área, y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida, por lo cual la construcción realmente puede alcanzar 9 pisos de altura.

La destinación del primer piso para estacionamientos excluye el antejardín.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Aislada.

AISLAMIENTOS

– LATERAL: Se debe aplicar lo dispuesto en el artículo 10 numeral 5 del Decreto 075 de 2003 así: Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones según la altura permitida:

1 a 3 pisos: 3.50 metros.

4 a 5 pisos: 4.00 metros.

6 a 7 pisos: 5:00 metros.

7 a 8 pisos: 6:00 metros

Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de la fachada aislada.

Se exige a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate estricto con las edificaciones colindantes permanentes.

Nota 2: En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.

– POSTERIOR: No hay

– CONTRA EL BIEN DE INTERES CULTURAL: Se debe aplicar el Decreto 606 de 2001 que dispone que como mínimo, corresponda a la mayor dimensión que resulte, bien sea de las dos terceras partes de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura máxima del inmueble a conservar. En este caso al poderse lograr una altura máxima de 8 pisos y cada piso puede ser de 3.80 metros, el aislamiento máximo contra el bien de interés cultural es de 20 metros. En la medida que se reduce la altura del volumen de la nueva construcción (obra nueva) se reduce proporcionalmente el aislamiento contra el bien de interés cultural.

DIMENSION MINIMA DE ANTEJARDIN (metros)

5.00 m sobre la carrera 5ª.

– El área de antejardín debe ser tratada con material duro.

– No se permiten estacionamientos en antejardín y en ningún caso puede ser cubierto.

SOTANO

Se permite en la nueva construcción (zona de ampliación) siempre y cuando se planteen con un aislamiento de mínimo 5,00 m con respecto a la edificación de conservación. La altura máxima sobre el nivel de tierra 0.25 m en el paramento de construcción.

1.5.2.2.2. CONCLUSIONES RESPECTO DE LA NORMATIVIDAD CONTENIDA EN LA UPZ 88/97 REFUGIO/CHICO–LAGO

El Decreto 606 de 2001 se concedió de manera provisional, es decir, hasta cuando se expidiera la reglamentación correspondiente del sector normativo en que se localiza el predio de la referencia, en él se aprobaba el uso de comercio de escala urbana, en el que permite el desarrollo de usos comerciales tales como centros comerciales de hasta 6.000 m² de área de ventas. Posteriormente, en la UPZ 88/97 El Refugio/Chicó–Lago, se restringieron los usos pues no se contemplaron este tipo de comercios.

Lo anterior es una equivocación normativa pues el predio en donde se ubica el bien de interés cultural casa Villa Adelaida tiene un área de 6.399,9 m², de los cuales la casa ocupa en primer piso aproximadamente 541 m² y en el resto del predio se puede permitir la ampliación hasta de 6.000 m² de comercio para llegar a la escala urbana contemplada en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Es preciso recordar que el comercio de escala urbana según el Plan de Ordenamiento Territorial tan solo permite construcciones comerciales de hasta 6.000 m² de área de ventas y restringe el uso de comercio a 500 m², esto equivale a permitirlo sólo en la casa de interés cultural, conllevando a que el resto del predio se desarrolla tan solo con usos de servicios tales como oficinas y restaurante o también con vivienda, usos estos que generan estacionamientos privados únicamente para el uso propuesto, pero que en realidad no ofrecen servicios de estacionamiento para un área tan necesitada como es el sector de Quinta Camacho.

De otra parte, al establecer el sector normativo en que se ubica el predio una edificabilidad máxima de 8 pisos pudiendo llegar a 9, y una tipología aislada de los costados norte y sur del predio, la reglamentación distrital de alturas y aislamientos definidas para la parte posterior del predio en donde se permite la ampliación, son inconveniente para la puesta en valor de la casa Villa Adelaida, por cuanto permitirían diseñar una construcción de 9 pisos localizada en la parte central del lote en la espalada de la casa, lo cual restringiría los valores urbanísticos y arquitectónicos que motivaron su declaración como bien de interés cultural, ya que ubicaría una gran masa en la parte posterior de la casa anulando la visual desde la carrera 5ª, repitiendo el error que en su momento contemplaba la normatividad del Acuerdo 6 de 1990 y sus Decretos Reglamentarios 735 y 736 de 1993.

De otra parte, es preciso tener en cuenta que si la altura de las nuevas construcciones es un elemento que atenta contra la protección del bien de interés cultural, el restringir los usos comerciales a 500 m², empeora la situación pues el lote queda bastante afectado por las restricciones de uso y edificabilidad derivadas de la declaratoria como bien de interés cultural.

1.5.2.3. El Decreto 059 de 2007, mediante el cual se modificó la UPZ Refugio Chicó Lago

Mediante el Decreto 059 de 2007, el Distrito Capital actualizó la normatividad urbanística de la UPZ 88 y 97 El Refugio y Chicó Lago. En el quinto inciso del artículo 10 del Decreto 059 de 2007 se dispuso que "Los inmuebles de interés cultural, categoría de conservación monumental, del ámbito nacional, se rigen por lo establecido en la Ley de Cultura número 397 de 1997.

Al revisar la plancha número 4 del citado decreto se verifica en las convenciones asignadas al predio Villa Adelaida corresponden a un bien de interés cultural en sector de interés cultural y monumento nacional. También se verifica que en la plancha no se asigna ninguna norma urbanística para ese sector y en las NOTAS GENERALES – NOTA

B – se dice "BIENES DE INTERES CULTURAL DEL AMBITO NACIONAL: Los inmuebles declarados por el Ministerio de Cultura como bienes de Interés Cultural de Carácter Nacional, se regulan por las disposiciones de la Ley General de Cultura 397 de 1997 y por los Planes Especiales de Protección que se adopten.

Según lo expuesto, es claro que la reglamentación urbanística de la Casa Villa Adelaida está en cabeza del Ministerio de Cultura a través de la expedición del denominado Plan Especial de manejo y Protección (PEMP) de que trata la Ley 393 de 1997 o General de Cultura modificada por la Ley 1185 de 2008.

1.5.2 PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCION DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL – PEMP – (norma actualmente aplicable)

Mediante la Ley 1185 de 2008 se modificó la Ley 393 de 1997. El artículo 7° de la Ley 1185 modificó el artículo 11 de la ley 393 de 1997 en cuanto al Régimen Especial de Protección de los bienes de interés cultural señalando lo siguiente:

"Los bienes materiales de interés cultural de propiedad pública y privada estarán sometidos al siguiente Régimen Especial de Protección:

1. Plan Especial de Manejo y Protección. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporar el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP–, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.

Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

(…)

El Ministerio de Cultura reglamentará para todo el territorio nacional el contenido y requisitos de los Planes Especiales de Manejo y Protección y señalará, en dicha reglamentación, qué bienes de interés cultural de la Nación, de los declarados previamente a la expedición de la presente ley, requieren adopción del mencionado Plan y el plazo para hacerlo.

1.1. Cuando un bien de interés cultural del ámbito departamental, distrital, municipal, de los territorios indígenas y de los de las comunidades negras de que trata la Ley 70 de 1993 sea declarado bien de interés cultural del ámbito nacional por el Ministerio de Cultura, el Plan Especial de Manejo y Protección, si se requiriere, deberá ser aprobado por dicho Ministerio, quien podrá atender posibles sugerencias hechas por las autoridades competentes para efectuar declaratorias en el ámbito territorial.

(…)

1.3. Incorporación de los Planes Especiales de Manejo y Protección a los planes de ordenamiento territorial. Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos planes de ordenamiento territorial.

(…)

1.5. Prevalencia de las normas sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas patrimonio cultural de la Nación. De conformidad con lo preceptuado en los numerales 2 del artículo 10 y 4° del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 o las normas que los sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles de interés cultural constituyen normas de superior jerarquía al momento de elaborar, adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial de municipios y distritos. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Sobre la competencia para la declaratoria y manejo del Patrimonio Cultural de la Nación, la honorable Corte Constitucional en la Sentencia de Constitucionalidad C–366 del 29 de marzo de 2000 con ponencia del Dr. Alfredo Beltrán Sierra manifestó:

"Dentro del concepto de patrimonio cultural de la Nación, el artículo 4º de la ley en mención, hace expresa referencia a los inmuebles que poseen un especial interés histórico, arquitectónico, ambiental, estético, plástico, etc. Y, específicamente, en el parágrafo de este artículo, se establece que los bienes declarados monumentos nacionales con anterioridad a la ley, son bienes de interés cultural.

En relación con la protección del patrimonio cultural, determinó que el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de la Cultura, y previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales, es el responsable de la declaratoria y del manejo de los bienes de interés cultural de carácter nacional.

En el ámbito municipal y departamental, en desarrollo de los principios de descentralización, autonomía y participación, se asignó a las alcaldías y gobernaciones, la declaración y manejo del patrimonio cultural y de los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital y departamental, previo concepto de las filiales del Consejo de Monumentos Nacional, donde estas existan o, en su defecto, por la entidad delegada por el Ministerio de la Cultura. Sin perjuicio que, uno de estos bienes, se declare bien de interés cultural de carácter nacional (artículo 8º). (Negrilla fuera de texto)

(…)

"Por tanto, es claro que si un bien ha sido declarado como parte del patrimonio cultural de la Nación, corresponderá, en una primera instancia, a las autoridades nacionales regular lo concerniente a su conservación, señalando, si es del caso, su destinación, como parte del plan especial de manejo y protección que este está obligado a diseñar, a efectos de cumplir en debida forma la obligación de protección y conservación que ha impuesto la Constitución. En donde el legislador, en uso de su libertad de configuración, puede determinar, si lo considera necesario, el uso que ha de dársele, pertenezca este a un particular o a una entidad pública, en razón del interés público o social que tal declaración lleva implícito. Pues, entratándose del patrimonio cultural departamental, distrital o municipal, la competencia sí está exclusivamente en cabeza de las autoridades territoriales correspondientes, v. gr. los concejos municipales". (Negrilla fuera de texto).

Mediante el Decreto Distrital 763 de 2009, el Presidente de la República reglamentó la Ley General de Cultura 393 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008, en cuanto a los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP). Según el citado decreto, el Bien de Interés Cultural Casa Villa Adelaida se clasifica como un Bien de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico y conforme lo establece su artículo 16 requiere de la expedición del PEMP por cuanto se requiere redefinir la normatividad urbanística y/o la de su entorno para efectos de su conservación. El numeral 1.2 del artículo 4° del citado decreto asigna la competencia exclusiva al Ministerio de Cultura para la expedición de los PEMP de los bienes de Interés Cultural del Ambito Nacional.

Según el artículo 17 del Decreto 763 de 2009, en el contenido del PEMP se debe definir el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación del bien, y en el artículo 21 al reglamentarse las condiciones de manejo se dispone que son el conjunto de pautas y determinantes para el manejo del inmueble, en tres (3) aspectos: Físico–Técnicos; Administrativos y Financieros.

En los aspectos físico–técnicos se deben definir las determinantes relacionadas con usos, volumetría, alturas, índices de ocupación y construcción, accesibilidad, movilidad, parqueaderos, antejardines, aislamientos, señalización, redes de servicios públicos, equipamientos urbanos, espacio público y demás aspectos relacionados con las condiciones físicas del Inmueble y su zona de Influencia. En los aspectos administrativos se deben establecer el esquema de manejo administrativo del inmueble que defina y garantice un responsable que se encargue del cuidado del mismo y de la aplicación del PEMP correspondiente, y en los aspectos financieros se señalan las medidas económicas y financieras para la recuperación y sostenibilidad del inmueble, que comprenden la identificación y formulación de proyectos para incorporarlo a la dinámica económica y social y determinar las fuentes de recursos para su conservación y mantenimiento.

De manera concordante, el artículo 9° del Decreto Nacional 564 de 2006, señala que cuando se haya adoptado el Plan Especial de Protección, actualmente llamado Plan Especial de Manejo y Protección (PEM) "...las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y los inmuebles localizados al interior de su área de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas que se adopten en el mismo, las cuales deberán definir, entre otros, el nivel permitido de intervención, los aspectos estructurales y las condiciones de manejo aplicables a este tipo de inmuebles. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el proyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria (Negrilla fuera de texto)"

En consecuencia teniendo en cuenta lo dispuesto la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008 (art. 11), el Decreto 763 de 2009 (numeral 1.2 del artículo 4°) el Decreto 564 de 2006 (art 9°), el Decreto Distrital 190 de 2004 (arts. 313 y 380) y la UPZ Refugio Chicó Lago (artículo 11 y nota B de la plancha 4) el Ministerio de Cultura es el competente para expedir los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) que incluyan regulaciones sobre usos de las áreas e inmuebles considerados como bienes de interés cultural de carácter nacional y las mismas prevalecen sobre lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

1.6. ESTUDIO ECONOMICO–FINANCIERO

1.6.1 DEFINICION DE LAS CONDICIONES DE MANEJO

La casa de Villa Adelaida requiere una intervención de NIVEL 1 DE PROTECCION, es decir, de una restauración que conserve los valores estéticos e históricos de la edificación y por ello el PEMP debe propender por un desarrollo urbanístico que le permita a los propietarios y promotores destinar los recursos necesarios para dichos trabajos.

Ahora bien, la sola restauración de la casa no es suficiente para garantizar en el largo plazo la estabilidad y sostenibilidad del BICN, razón por la cual dentro del esquema que se proponga para el PEMP, se recomienda permitirle una explotación económica comercial que genere fondos en el mediano y largo plazo que permitan destinar parte de esos recursos económicos para el mantenimiento, conservación y embellecimiento de la casa y sus espacios circundantes inmediatos. Ello se puede conseguir, por una parte, dándole a la casa un uso productivo, y por otra, planteando un proyecto en su predio que la integre a la vida del sector y aporte a su sostenibilidad. Esta integración no sólo sería funcional sino también física, generando un flujo peatonal desde la carrera 7ª hasta la carrera 5ª a través del proyecto que se proponga en su predio. En estas circunstancias resulta absolutamente factible que el propietario del BICN y sus arrendatarios se encarguen del mantenimiento y la sostenibilidad del bien, algo que jurídicamente puede quedar contemplado en el reglamento de propiedad horizontal que regule el proyecto que a la luz del PEMP que se apruebe.

Dentro de los costos del proyecto que se realice en el predio de la casa se deben incluir los costos de la restauración del BICN, que son aproximadamente 5.000 millones de pesos. El estudio financiero de cualquier propuesta debe evaluar la manera de generar fondos suficientes para llevar a cabo la restauración requerida.

1.6.2 ESTADO ACTUAL DEL ASPECTO ECONOMICO Y FINANCIERO

Se consultaron los documentos "Estudio sobre el Valor del Suelo Urbano en Bogotá" años 2005 y 2008, realizados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. En el análisis realizado se encontró que por estar el inmueble en un sector altamente consolidado, no hay datos específicos para el barrio Emaús, el cual está sufriendo una transformación del sector con uso residencial a usos comerciales y servicios complementarios, denominado Zona "G" o "Zona Gourmet" por el predominio de restaurantes. Sin perjuicio de lo anterior, en la misma localidad de Chapinero existen datos para sectores vecinos, en donde se estipula el precio de la tierra por metro cuadrado útil urbanizado, así:

El sector de la avenida Chile lleva cerca de 20 años en un proceso de renovación urbana y revitalización con cambios de usos muy definidos, desde el residencial de aquellas épocas hasta convertirse hoy en día en uno de los centros financieros y empresariales más importantes de la ciudad, con el correspondiente surgimiento de todo tipo de servicios complementarios para atender la alta demanda generada por las oficinas.

Según los estudios de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, el valor promedio del suelo útil urbanizado en esta zona (21) ha pasado de $1.800.000 por metro cuadrado, en 2005, a $4.500.000 por metro cuadrado, en 2008, lo cual demuestra que está teniendo una alta dinámica en el mercado inmobiliario y que hay demanda por ese sector.

En cuanto a la vivienda, se tiene como referentes el exclusivo Barrio Rosales, con un desarrollo intensivo en los años recientes, dado que cambió de casas unifamiliares a importantes edificios multifamiliares sin que hubiera habido una ampliación de la infraestructura vial del sector. Dentro de sus principales atractivos están la ubicación céntrica en la ciudad y la vista desde los cerros hacia el occidente. Según los mismos estudios de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá consultados, el precio promedio por metro cuadrado útil urbanizado pasó de $1.600.000, en el 2005, a $3.300.000 en el 2008.

En los alrededores también se encuentra el barrio *Chapinero Alto*, de menor estrato socioeconómico que Rosales, pero que dadas las características de excelente ubicación que le permite a los residentes disminuir los tiempos de desplazamiento hacia sus lugares de trabajo, ha tenido un importante proceso de renovación urbana, al cambiar antiguas casonas por multifamiliares de 5 a 7 pisos, los cuales continúan teniendo una muy buena demanda para vivienda. Al igual que en los casos anteriores, se encontró que el precio promedio por metro cuadrado útil urbanizado pasó de $780.000 en el 2005, a $1.500.000 por metro cuadrado, en el 2008[56].

Dentro de las consideraciones que hay que tener para la casa de Villa Adelaida están que se encuentra en muy mal estado y no puede ser aprovechada económicamente, ya que hay amenazas de colapso parcial y hasta casi total. El área no construida del lote está siendo utilizada para parqueadero público, que de alguna manera está contribuyendo a solucionar el problema de estacionamientos de la zona. Por ofrecer este servicio se tiene derecho a un beneficio tributario consistente en una exención en cuanto a impuesto predial se refiere. Además, el avalúo catastral fue reajustado para el año gravable 2009, pasando de un avalúo de $ 4,967'328,000 para el año 2008 a un avalúo catastral de $ 17.581.014,000 para el año 2009, reflejando el importante incremento en precios que ha tenido la zona.

Valor actual del bien de interés cultural –BIC–

	m²	Vr./m²	Valor hoy
Terreno	➨ 6.405.70	$2.700.000	$17.295.390.000
Casa (Bic)	➨ 957.85	$298.193	$285.624.000
TOTAL AVALUO CATASTRAL			**$17.581.014.000**

1.6.2.1 Diagnóstico

El comportamiento del suelo en los sectores aledaños al BICN demuestra que hay una demanda importante por vivienda y servicios empresariales en la zona, lo cual lleva a concluir que la ciudad debe buscar la forma de proveer al sector de infraestructura y servicios dotacionales y comerciales tales como tiendas, restaurantes, supermercados, iglesias, entretenimiento, etc., so pena de generar grandes desplazamientos de vehículos por la ciudad, con el consiguiente deterioro de las vías y de las condiciones de movilidad en Bogotá.

1.6.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE DESARROLLO

Para el análisis financiero del predio de Villa Adelaida se estudiaron varias alternativas de desarrollo inmobiliario. Para ello se tuvieron en cuenta: el procedimiento descrito en el Decreto 151 de 1998 y la valoración de la tierra por el método residual, esto es, por lo que se puede desarrollar sobre ella.

La metodología utilizada parte de la edificabilidad que puede tener el predio, de acuerdo con las diferentes normas urbanísticas que se le apliquen y de allí se obtiene un potencial de ventas con los precios de mercado del momento de estudio. A dicho valor se le restan los costos del proyecto, tanto directos como indirectos, honorarios, impuestos, financieros, comisiones, etc., así como la utilidad esperada para el promotor quedando como resultado el valor de la tierra.

ESCENARIO 1

El primer escenario analizado contempla las normas de los inmuebles colindantes, no calificados como de conservación, es decir, como si se pudiera demoler la casa. En esta alternativa se pueden construir 500 m² de comercio y 25.120 m² construidos de oficinas, de los cuales 22.428 m² serían vendibles. Las principales cifras se resumen a continuación:

Villa Adelaida sin afectaciones (oficinas y 500 m² de comercio).

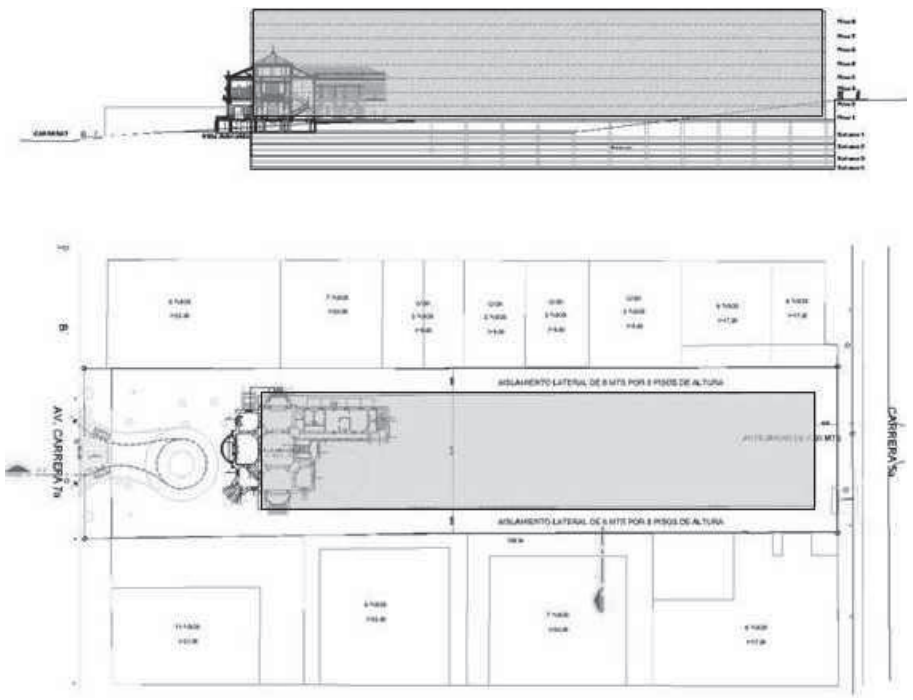
Con normas de predios vecinos como si no tuviera afectaciones

VENTAS	Area vendible	miles $/m²	Ventas (miles $)
LOCALES COMERCIALES	500	$ 15.000.00	$ 7.500.000
OFICINAS	22.429	$ 5.000.00	$ 112.142.857
PARQUEADEROS	376	$ 13.000.00	$ 4.888.000
			$124.530.857

[56] Fuente: *El Valor del Suelo Urbano en Bogotá – años 2005 y 2008*, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

COSTOS	Miles $	% s/ Ventas
Directos de construcción	$52.877.516	42.46%
Gastos Indirectos	$ 2.729.728	2.19%
Honorarios	$14.948.250	12.00%
Gastos Administrativos	$ 6.039.747	4.85%
Comisiones	$ 4.458.205	3.58%
Financieros	$ 4.005.133	3.22%
Utilidad esperada	$11.207.777	9.00%
Total Costos y utilidad esper.	$96.266.357	77.30%
Lote	$28.264.500	22.70%

El precio de la tierra resulta ser de $ 4.500.000 por metro cuadrado, valor que es igual al estudiado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá para el sector de la Avenida Chile, lo cual está acorde con el predio por encontrarse el mismo ubicado sobre la carrera séptima y tener además frente sobre la carrera 5ª. Este será el valor base para comparar cuando el inmueble es declarado de conservación.



Corte y planta del escenario 1 que sigue las normas de los inmuebles colindantes a Villa Adelaida, como si se pudiera demoler la casa. En esta alternativa se pueden construir 500 m² de comercio y 25.020 m² de oficinas.

ESCENARIO 2

Después se analizó el escenario resultante de la declaratoria de conservación por parte del Distrito Capital. La afectación por la declaratoria de conservación hace que la edificabilidad se baje de 25.520 m² a 13.458 m² construidos. Las principales cifras se resumen a continuación:

Villa Adelaida con conservación DAPD (Oficinas, hotel y 500 m² de Comercio)

Con afectaciones de Planeación Distrital, disminuye edificabilidad

VENTAS	Area vendible	miles $/m²	Ventas (miles $)
LOCALES COMERCIALES	500	$ 15.000.00	$ 7.500.000
OFICINAS	8.542	$ 5.000.00	$ 42.710.000
HOTEL	3.597	$ 5.000.00	$ 17.985.000
PARQUEADEROS	264	$ 13.000.00	$ 3,432.000
CASA comercio y servicios	1.328	$ 4.250.00	$ 5.643.023
			$76.516.023

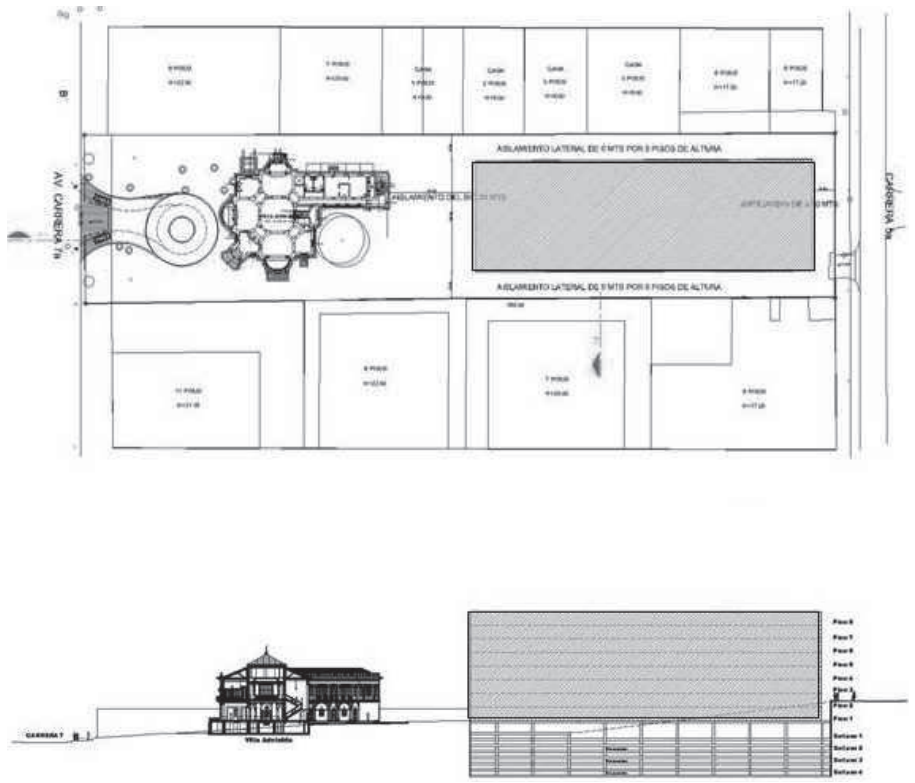
COSTOS	miles	$ % s/ Ventas
Directos de construcción	$36,539.413	47.75%
Gastos Indirectos	$1.736.077	2.27%
Honorarios	$9.815.437	12.83%
Gastos Administrativos	$2.945,867	3.85%
Comisiones	$2.739.274	3.58%
Financieros	$2.463.816	3.22%
Utilidad	$6.886.442	9.00%
Total Costos y utilidad	**$63.126.326**	**82.50%**

Lote	$13.389.697	17.50%

Diferencia en valor lote	$14,874,803

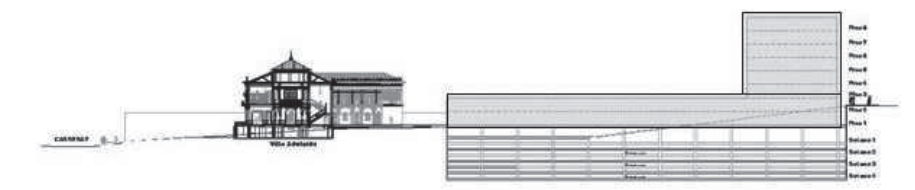
Con esta afectación el precio de la tierra cae y se consigue un menor valor del lote para el propietario de $14,874.8 millones de pesos.

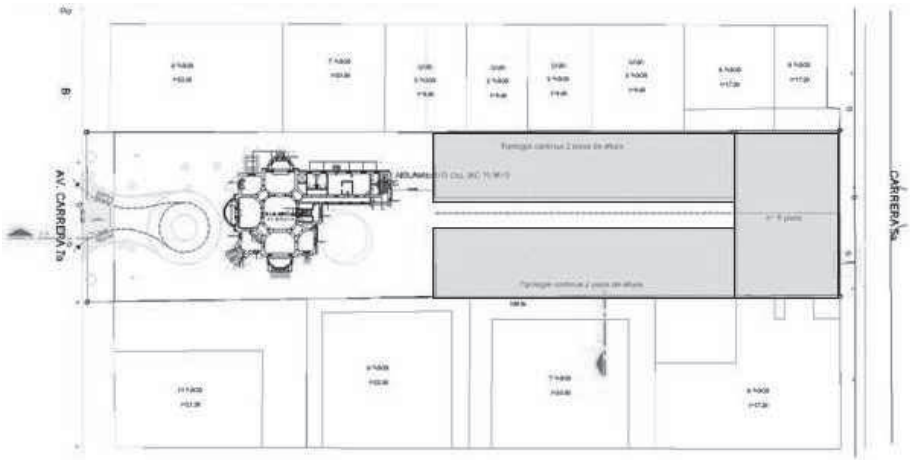
Está alternativa presenta algunas desventajas como lo son que la ciudadanía en general no podría disfrutar de la casa, bien de interés cultural de carácter nacional, dado que su uso estaría limitado para unos pocos. Adicionalmente, un gran número de parqueaderos estarían destinados a los funcionarios de las oficinas y a sus visitantes, con lo cual se disminuiría la oferta de parqueo en la zona.



Corte y planta del escenario 2, con la declaratoria de conservación de la casa por parte del Distrito Capital.

Los siguientes tres escenarios (3, 4 y 5) tienen en cuenta la volumetría que se ha definido en este Plan Especial de Manejo y Protección, es decir, con una altura de dos pisos en la zona de articulación y de 8 pisos para las construcciones sobre la carrera 5ª así como la restauración del BICN y reconstrucción del ala oriental, incluyendo todos los estudios y diseños que se requieren.





Corte y planta de los escenarios 3, 4, 5 y 6. En cada escenario se varía la proporción e intensidad de los usos.

ESCENARIO 3

El primero de estos escenarios considera que del área vendible se destinan 500 m² a comercio y el resto a oficinas. Las principales cifras se resumen a continuación:

Villa Adelaida con volumetría PEMP (oficinas y 500 m² comercio) Bajando la edificabilidad y manteniendo intensidad de usos.

VENTAS	Area vendible	miles $/m²	Ventas (miles $)
LOCALES COMERCIALES	500	$ 15,000.00	$ 7,500,000
OFICINAS	7,856	$ 5,000.00	$ 39,279,821
PARQUEADEROS	177	$ 13,000.00	$ 2,301,000
CASA comercio y servicios	1,328	$ 4,250.00	$ 5,643,023
			$54.723.844

COSTOS	Miles $	% s/ Ventas
Directos de construcción	$25.543.229	46.68%
Gastos Indirectos	$1.255.733	2.29%
Honorarios	$7.279.989	13.30%
Gastos Administrativos	$2.106.68	3.85%

COSTOS	Miles $	% s/ Ventas
Comisiones	$1.959.114	3.58%
Financieros	$1.762.108	3.22%
Utilidad	$4.925.146	9.00%
Total Costos y utilidad	**$44.832.186**	**81.92%**

Lote	$9.891.658	18.08%

Diferencia en valor lote	$18.372.842

Esta alternativa permite un área edificable bastante baja para los usos propuestos con el consecuente castigo en el precio del terreno, lo que genera una diferencia alta con el precio de referencia. Tiene la desventaja de que tanto la casa como la mayoría de los parqueaderos podrían ser privados lo que disminuiría la oferta de estacionamientos públicos en el sector y, además, no se permitiría el disfrute del BICN por parte de la ciudadanía.

ESCENARIO 4

El siguiente escenario planteado, con las restricciones de volumetría del PEMP, aumenta el comercio a 2.000 m² y el resto estaría destinado a oficinas. Las principales cifras se resumen a continuación:

Villa Adelaida con volumetría PEMP (oficinas y 2.000 m² comercio)

Con afectaciones de Planeación Distrital y del Ministerio de Cultura equilibrando intensidad de usos.

VENTAS	Area vendible	miles $/m²	Ventas (miles $)
LOCALES COMERCIALES	2.000	$ 15.000.00	$ 30.000.000
OFICINAS	6.517	$ 5.000.00	$ 32.583.393
PARQUEADEROS	161	$ 13.000.00	$ 2.093.000
CASA comercio y servicios	1.328	$ 4.250.00	$ 5.643.023
			$70.319.415

COSTOS	Miles $	% s/ Ventas
Directos de construcción	$26.871.132	38.21%
Gastos Indirectos	$1.289.661	1.83%
Honorarios	$8.811.108	12.53%
Gastos Administrativos	$3.410.492	4.85%
Comisiones	$2.517.435	3.58%
Financieros	$2.285.381	3.25%
Utilidad	$6.328.747	9.00%
Total Costos y utilidad	**$51.513.956**	**73.26%**

Lote	$18,805,459	26.74%

Diferencia en valor lote	$9,459,041

Si bien es cierto que la situación financiera mejora notablemente, también lo es que esta alternativa no logra llegar al valor de referencia para el terreno. Al igual que en la alternativa anterior, se tiene la desventaja de que tanto la casa como un número importante de los parqueaderos serían de uso privado y no ayuda a solucionar el déficit de parqueaderos de la zona.

ESCENARIO 5

El siguiente escenario analizado con la volumetría definida en el PEMP incluyó vivienda mezclada con otros usos, ya que si se destinara todo el potencial de edificabilidad para el uso residencial se obtendría un proyecto que comercialmente no sería atractivo dado que más de la mitad del área construida vendible serían inmuebles interiores y construidos en dos primeros pisos, prácticamente sin vista por colindar con las otras edificaciones de la manzana. Por esta razón, se optó por analizar la combinación más favorable para la vivienda desde el punto de vista financiero, esto es, mezclar vivienda y comercio. Las principales cifras se resumen a continuación:

Villa Adelaida con volumetría PEMP (comercio y vivienda)

Con afectaciones de Planeación Distrital y del Ministerio de Cultura compensando intensidad de usos

VENTAS	Area vendible	miles $/m²	Ventas (miles $)
LOCALES COMERCIALES	3.600	$ 15.500.00	$ 55,800,000
VIVIENDA	4.908	$ 3.600.00	$ 17,668,407
PARQUEADEROS	107	$ 13.000.00	$ 1,391,000
CASA comercio y servicios	1.328	$ 4,250.00	$5,643,023
			$80.502.430

COSTOS	Miles $	% s/ Ventas
Directos de construcción	$26.721.977	33.19%
Gastos Indirectos	$1.175.888	1.46%
Honorarios	$9.569.438	11.89%
Gastos Administrativos	$3.904.368	4.85%
Comisiones	$2.881.987	3.58%
Financieros	$2.817.585	3.50%
Utilidad	$7.245.219	9.00%
Total Costos y utilidad	**$54.316.462**	**67.47%**

Lote	$26.185.968	32.53%

Diferencia en valor lote	$2.078.532

Esta alternativa resulta más atractiva que las anteriores, pero aún no se logra llegar al precio por metro cuadrado de referencia del terreno. El precio promedio de los locales puede mejorar algo por la masa crítica que se obtiene. Permite sí, manejar el concepto de mezcla de usos (comercio, oficinas y vivienda) que está muy vigente en los países desarrollados y en sectores de renovación urbana, pero tiene la desventaja que demanda un número importante de parqueaderos para la vivienda, los cuales serían exclusivamente para los residentes y sus visitantes y disminuiría por tanto la oferta de estacionamientos públicos en el sector. No obstante, resulta una alternativa interesante.

ESCENARIO 6

En este orden de ideas y dado que en las alternativas anteriores no permiten obtener el precio de referencia del terreno, se analizó un escenario con comercio más intensivo (cambio de escala zonal a urbana) y servicios (por ejemplo un hotel de 75 habitaciones) y un piso de oficinas, con los siguientes resultados:

Villa Adelaida con volumetría PEMP (comercio, hotel y oficinas)

Con afectaciones de Planeación Distrital y del Ministerio de Cultura equilibrando intensidad de usos.

VENTAS	Area vendible	Miles $/m²	Ventas (miles $)
LOCALES COMERCIALES	3.900	$ 15.500.00	$ 60.450.000
OFICINAS	689	$ 5.000.00	$ 3.443.036
HOTEL	2.850	$ 5.000.00	$ 14.250.000
PARQUEADEROS	85	$ 13.000.00	$ 1.105.000
CASA comercio y servicios	1.328	$ 4.250.00	$ 5.643.023
			$ 84.891.058

COSTOS	Miles	$ % s/ Ventas
Directos de construcción	$27.334.344	32.20%
Gastos Indirectos	$1.205.826	1.42%
Honorarios	$10.125.451	11.93%
Gastos Administrativos	$4.185.129	4.93%
Comisiones	$3.039.100	3.58%
Financieros	$3.096.512	3.65%
Utilidad	$7.640.195	9.00%
Total costos y utilidad	**$56.626.558**	**66.70%**

Lote	33.30%	$28.264.500

En estas condiciones la volumetría definida en este PEMP es viable. Esta alternativa es atractiva financieramente porque con un margen de utilidad del 9%, similar al de las alternativas anteriores, se logra llegar al precio de referencia para el terreno. Además el proyecto así contemplado permite la generación de fondos para la restauración de la casa Villa Adelaida y su integración con el resto del paseo comercial, lo cual se estima ayudar en un futuro a que la actividad económica que se desarrolle en la casa le brinde sostenibilidad en el mediano y largo plazo. La mayoría de los parqueaderos se convierten en públicos y ayudan en la solución del déficit de estacionamientos del sector.

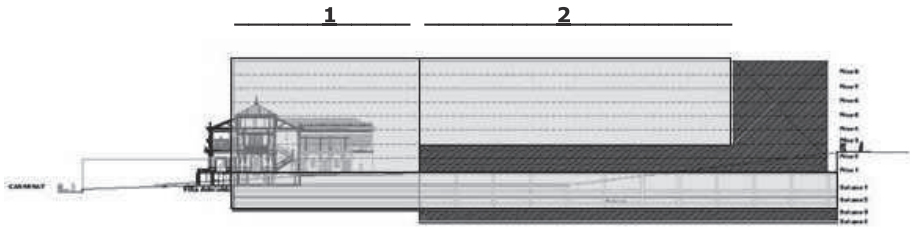
Retribución económica del proyecto del escenario 6. Aplicando el Decreto Distrital 493 de 2004 a la alternativa de comercio y menor altura, se hizo una posible estimación del avalúo catastral para los inmuebles del PEMP propuesto reconstruyendo la casa de Villa Adelaida con un área de 1.450 metros cuadrados, y adicionando un hotel de 75 habitaciones, un piso de oficinas y locales comerciales por 3,900 metros cuadrados. El resultado es que el avalúo catastral aumentaría a unos veinticinco mil millones de pesos, que lógicamente se vería reflejado en las arcas del Distrito a través de un mayor recaudo del impuesto predial.

De acuerdo con los estándares promedio para el comercio, la propuesta de PEMP podría generar unas ventas anuales totales de alrededor de $66.000 millones de pesos. Bajo estos supuestos, la nación podría recibir impuestos por IVA cercanos a $10,560 millones de pesos anuales, impuestos a las transacciones financieros del orden de $264 millones de pesos y el Distrito Capital, a través del impuesto de Industria y Comercio (ICA) podría recaudar algo así como $7,286 millones adicionales.

Generación de empleo

• La restauración de BIC y la construcción del proyecto generará de 500 a 600 empleos directos.

• Una vez terminado el proyecto, este generar más de 250 empleos formales permanentes.



En este gráfico se presenta (en negro) la volumetría planteada en el PEMP. Lo que aparece en color arena evidencia las restricciones de edificabilidad generadas por el DAPD, según norma de la UPZ, (tramo 1) y, posteriormente, por la norma planteada en el PEMP (tramo 2), es decir, lo que la norma del PEMP exige que ceda el propietario del predio en m² construidos para exaltar y proteger el BIC. El sombreado negro del último sótano surge debido a que el área útil por planta de cada sótano está afectada por los retiros sobre los BIC, para garantizar la proporción de parqueaderos según la norma y sus usos.

1.6.4 ANALISIS DE LA AFECTACION AL TRANSITO DEL SECTOR PARA TRES ESCENARIOS DE PROYECTO EN VILLA ADELAIDA

A continuación se presentan, en tres de los escenarios anteriormente descritos, cuadros con el análisis de indicadores de calidad de vida y, posteriormente, un análisis de la afectación al tránsito del sector con el fin de evaluar su factibilidad teniendo en cuenta factores diferentes a los financieros (calidad de vida y tránsito).

Como ya se dijo, se tomaron tres casos con las posibles combinaciones de usos permitidos en el sector, así: Escenarios 2, 5 y 6.

ESCENARIO 2: Oficinas, hotel y comercio con restricciones según DAPD

De acuerdo con los usos y las áreas generadoras se tiene:

Area construida en oficinas, 8,542 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 30 m² *50%	= 142 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 40 m² *50%	= 107 un
Total exigidos	**= 345 un**
Area construida en hotel, 3,597 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 100 m² *50%	= 18 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 50 m² *50%	= 36 un
Total exigidos	**= 54 un**
Area construida en comercio, 500 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 250 m²	= 2 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 40 m²	= 13 un
Total exigidos	**= 15 un**
Area servicios alimentarios escala zonal, 1328 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 30 m²	= 44 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 40 m²	= 33 un
Total exigidos	**= 77 un**
Total parqueaderos comercio y servicios	**= 491 un**

En este escenario se haría un edificio de oficinas con una pequeña área de 500 m² destinada a comercio y la casa a servicios alimentarios.

En este caso, prácticamente la totalidad de los cupos disponibles de estacionamiento estarían al servicio de las áreas destinadas a oficinas, desapareciendo los 250 cupos que en la actualidad prestan servicio a los visitantes del sector. La desaparición de este número de cupos, es una de las preocupaciones que la Secretaría de Tránsito manifestó en una de las observaciones realizadas al estudio presentado para este escenario.

En virtud de lo anterior, teniendo en cuenta que en la hora de máxima demanda para la carrera 5ª, podrían salir o entrar al parqueadero sólo el 60% de los usuarios de las oficinas, es decir, 295, (40% restante tienen "pico y placa), y en el caso poco probable de que la totalidad de los mismos salieran simultáneamente, coincidiendo con la hora de máxima demanda, representarían 7 vehículos por ciclo semafórico en el evento de que todos estos conductores tomaran la carrera 5ª al sur y la calle 70 al occidente para llegar el semáforo de la calle 70 por carrera 7ª; pero los mismos también podrían seguir al sur por la carrera 5ª disminuyendo entonces el número de vehículos que acceden a la intersección semaforizada.

En resumen, en este escenario no se presenta inconveniente alguno por operación del proyecto que allí se desarrolle para oficinas, sin embargo, su mayor inconveniente es que desaparecería la oferta de estacionamiento para el sector.

ESCENARIO 5: Volumetría según PEMP con comercio y vivienda

De acuerdo con los usos y las áreas generadoras se tiene:

Area construida en vivienda 4,908 m²	
Parqueaderos privados, 50 aptos: 2 cada vivienda	= 100 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 3 viviendas	= 17 un
Total exigidos	**= 117 un**
Area construida en comercio, 3,600 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 200 m²	= 18 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 25 m²	= 144 un
Total exigidos	**= 162 un**
Area servicios alimentarios escala zonal, 1.328 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 30 m²	= 44 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 40 m²	= 33 un
Total exigidos	**= 77 un**
Total parqueaderos comercio y servicios	**= 356 un**

En este escenario se presenta la construcción de 50 apartamentos con un área aproximada de 98 m², los cuales requieren de 100 cupos de estacionamientos privados y 17 para visitantes, estos 117 cupos serían de propiedad particular. El paseo comercial requiere de 239 cupos de estacionamiento, para un total de 356 cupos.

Los 100 cupos nuevos, destinados a los propietarios de los apartamentos no representarían mayor inconveniente en la operación del tránsito sobre la carrera 5ª ya que, en primer lugar, la hora de mayor demanda para el centro comercial se ubicó el día sábado entre las 6:00 y las 7:00 de la noche, por lo tanto cualquier volumen de vehículos de residentes que salgan en la mañana, lo hacen en horario opuesto a las necesidades del centro comercial, (ver tabla 6.3 estudio de tránsito), en segundo lugar, debe tenerse en cuenta que los residentes, en las horas de máxima demanda de la mañana y de la tarde tienen la restricción impuesta por la Administración Distrital denominada "pico y placa, es decir, sólo 60 vehículos (60%) saldrían y/o entrarían en la mañana y en la tarde.

Por observaciones realizadas en diversos conjuntos residenciales se establece que los residentes de estos conjuntos presentan una gran dispersión en sus desplazamientos por lo que si establecemos la hipótesis crítica de que si los 60 vehículos de residentes salieran en el horario de las 6:30 a las 7:00 o de las 7:00 a 8:00 de la mañana, ello representaría un escenario equivalente al 40% del escenario encontrado en el estudio de tránsito para el centro comercial, en el cual 157 vehículos en la hora de máxima demanda de 18:00 a las 19:00 horas aportarían 4 vehículos en cada uno de los 40 ciclos semafóricos que, durante la hora, atiende la intersección semaforizada más próxima; por lo tanto, con la salida de los residentes no se incrementa de forma considerable el tráfico sobre la carrera 5ª.

En resumen, en este escenario el número de cupos correspondientes a los residentes presenta un comportamiento ante el tránsito, completamente opuesto al de los usuarios del centro comercial, por lo tanto no afecta su operación.

ESCENARIO 6: Volumetría según PEP con comercio, hotel y oficinas

De acuerdo con los usos y las áreas generadoras se tiene:

Area construida en oficinas, 689 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 30 m² *50%	= 11 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 40 m² *50%	= 9 un
Total exigidos	**= 20 un**
Area construida en hotel, 2,850 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 100 m² *50%	= 14 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 50 m² *50%	= 29 un
Total exigidos	**= 43 un**
Area construida en comercio, 3,900 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 200 m²	= 20 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 25 m²	= 156 un
Total exigidos	**= 176 un**
Area servicios alimentarios escala zonal, 1.328 m²	
Parqueaderos privados: 1 cada 30 m²	= 44 un
Parqueaderos visitantes: 1 cada 40 m²	= 33 un
Total exigidos	**= 77 un**
Total parqueaderos comercio y servicios	**= 316 un**

De acuerdo con los resultados arrojados en la evaluación técnica[57], el nivel máximo de ocupación del parqueadero sería de 168 veh/h, volumen que representa el 56% de su capacidad. Cabe aclarar que esta evaluación representa el caso más desfavorable del proyecto, teniendo en cuenta que el parqueadero da solución a las necesidades de zonas de estacionamiento en el sector, sabiendo que es un sector netamente de vocación administrativa (oficinas) y que el centro comercial no tendrá el alcance (ofrecimiento de actividades de recreación) que representan otros centros comerciales del sector como son, entre otros, Granahorrar, Andino y Atlantis.

El modelo aplicado demostró que tras la operación de un proyecto de estas características no existirá generación de colas fuera del mismo que puedan llegar a afectar al tráfico circundante, debido a que estas son prácticamente cero y los tiempos en cola calculados son de 20 segundos (caso crítico), tiempo significativamente bajo para considerar que se pueda generar líneas de espera y, por ende, congestionamiento para ingresar al parqueadero, teniendo en cuenta la recomendación de que haya una distancia entre la rampa y la caseta de atención para acceder a los sótanos de 15 metros, lo que permitiría tener una reserva de capacidad para la situación más crítica.

Los resultados de la situación actual de circulación muestran condiciones inestables de movilidad en la carrera 5ª por calle 70, en especial por el aumento en el volumen vehicular que circula por la carrera 5ª en el período del contraflujo sobre la carrera 7ª, pero esto no representa que sobre el corredor de la carrera 5ª no se manejen condiciones de operación estables, dado que, como se observó en la evaluación, la demora y la velocidad promedio de operación son significativamente positivas a las que se registran en toda la red simulada. Caso contrario presenta la intersección semaforizada de la carrera 7ª por calle 70, en la cual el nivel de servicio muestra unas condiciones buenas de operación en la intersección.

Los resultados obtenidos para el escenario con comercio y servicios muestran claramente que las condiciones de operación sobre la carrera 5ª por calle 70 se mantienen a pesar del incremento en el tráfico sobre la carrera 5ª. Cabe aclarar que este escenario es el crítico y se establece para demostrar que la puesta en operación de un proyecto de esas características no generaría grandes problemas de movilidad y congestionamiento, tal como se demostró con el cálculo de las velocidades y demoras promedio en el corredor de la carrera 5ª.

Para el caso de la intersección semaforizada de la carrera 7ª por calle 70, bajo este escenario, el nivel de servicio sigue presentando condiciones estables de operación. *En general el análisis de asignación de tránsito determinó que en la hora de máxima demanda se atienden 168 vehículos. Estos vehículos repartidos en los cuarenta ciclos que tiene la red semafórica en una hora implicaría un volumen adicional de 4 vehículos por ciclo entrando y/o saliendo del parqueadero que inciden en el comportamiento del tránsito del sector, cifra esta que no afecta el nivel de servicio de la malla vial del sector. Se reafirma que las condiciones de operación sobre la carrera 5ª no se afectan en mayor grado, debido a que para el escenario propuesto la velocidad promedio y las demoras se mantienen.*

Bajo las anteriores consideraciones, se puede afirmar que este no presentaría problemas de afectación al tráfico del sector y sí en cambio traería beneficios a los residentes vecinos y visitantes debido a que garantiza un adecuado estacionamiento de sus vehículos, lo cual generaría un ambiente agradable y seguro. Así mismo, se prestaría un servicio que mejoraría

[57] Ver el resultado del estudio técnico con un proyecto hipotético comercial en el anexo al final de este sub–capítulo.

la movilidad en la zona, al generar un sitio para estacionamiento seguro y daría la posibilidad de retirar todo el estacionamiento que se pueda presentar en vía pública referente a la malla vial del área de influencia del predio de Villa Adelaida.

ANEXO

RESULTADO DEL ESTUDIO TECNICO DE TRAFICO Y MOVILIDAD

Para evaluar los posibles conflictos derivados de la construcción de un proyecto comercial en el predio de Villa Adelaida y entender lo que podría suceder en el sector en los aspectos de tráfico y movilidad, fue necesario analizar un centro comercial existente en un sector parecido que fuera guía para aproximarse a la posible demanda en Villa Adelaida. Se tomó como referencia el centro comercial Atlantis que cuenta con un área 11.380 m², y se registró la entrada y salida de vehículos del estacionamiento para una semana (octubre 1° de 2005 a octubre 18 de 2005); de esta información se tomó el día hábil de mayor ocupación y para un día en fin de semana donde se registraron los máximos niveles de ocupación en el estacionamiento.

Fue necesario dar una dimensión y características al proyecto hipotético para poder compararlo con el centro comercial de referencia. Se evaluó la incidencia que puede tener sobre las vías y en general sobre el área de influencia, la implementación y puesta en operación de un proyecto con usos comerciales y un área estimada de 6.546 m².

Para lograr que la información establecida para las condiciones de operación del centro comercial de referencia muestre el comportamiento del proyecto hipotético, los registros de entrada y salida se redujeron en un 43% teniendo en cuenta las diferencias de área del centro comercial Atlantis Plaza con la del proyecto hipotético de Villa Adelaida. En la siguiente formulación se muestra los resultados obtenidos al respecto:

Area de comercio centro comercial Atlantis Plaza: 11.380.45 m²

Area de comercio proyecto hipotético de Villa Adelaida: 6.546 m²

$$\text{Porcentaje \_ de representatividad} = \frac{Area\_C.C.\_\text{Pr}oyecto}{Area\_C.C.\text{Re}ferencia} * 100 \;?\; \frac{6546}{11380.45} * 100 \;?\; 57\%$$

Adicionalmente se hizo un análisis comparativo de los estacionamientos del centro comercial de referencia con los dispuestos para el hipotético, de acuerdo con las áreas para comercio.

El centro comercial Atlantis Plaza cuenta con 505 cupos de estacionamiento para 11.380 m² de área destinada para comercio, es decir, un cupo de estacionamiento por cada 22 m². De acuerdo con lo anterior, para el área de comercio para el proyecto de Villa Adelaida se necesitarían un total de 298 cupos de estacionamiento. Sin embargo, el proyecto podría reservar espacios adicionales para dar solución al estacionamiento de taxis, cargue y descargue de mercancías y para atender la demanda de visitantes.

El estudio de tráfico recomienda plantear la entrada al proyecto comercial de Villa Adelaida por la carrera 5ª pues tiene en cuenta que esta vía ya soporta la entrada del estacionamiento actual y tiene un tráfico menor que el de la carrera 7ª.

Desde el punto de vista de tránsito, en el análisis operativo realizado en el centro comercial de referencia (Atlantis Plaza), se estableció que durante la hora de máxima demanda salen del parqueadero 168 vehículos. Si se tiene en cuenta que en la hora se presentan 40 ciclos semafóricos, el proyecto hipotético estaría aportando a la carrera 5ª sólo 3 vehículos por ciclo semafórico cifra esta que no representa ninguna modificación a las condiciones de movilidad del sector, máxime si se tiene en cuenta que estos vehículos pueden dirigirse al sur por la carrera 5ª o al norte y occidente por la calle 70.

El modelo aplicado demostró que tras la operación del proyecto, no existirá generación de colas hacia el exterior del mismo, que puedan llegar a afectar al tráfico circundante debido a que las colas son prácticamente cero y los tiempos en cola calculados son de 20 segundos (caso crítico), tiempo significativamente bajo para considerar que se pueda generar líneas de espera y por ende congestionamiento al ingreso del parqueadero si se plantea que la distancia entre la rampa de entrada vehicular para acceder a los sótanos y la caseta de atención sea de mínimo 15 metros, lo que permite tener una reserva de capacidad para la situación crítica.

Los resultados del escenario actual, es decir, sin proyecto, muestran condiciones inestables de movilidad en la carrera 5ª por calle 70, en especial por el aumento en el volumen vehicular que circula por la carrera 5ª en el horario del plan reversible sobre al carrera 7ª, esto no representa que sobre el corredor de la carrera 5ª no se manejen condiciones de operación estables, dado que, como se observó en la evaluación la “demora y la “velocidad promedio de operación son significativamente más favorables a las que se registran en toda la red simulada. Caso contrario presenta la intersección semaforizada de la carrera 7ª por calle 70, en la cual el nivel de servicio muestra unas condiciones buenas de operación en la intersección.

En cuanto a continuar con la utilización de la puerta existente sobre la carrera 7ª para entrada y salida de vehículos, tal como fue su uso original, el estudio encontró que el acceso y salida de Valet Parking para el comercio, así como para acceso y salida para taxis no afectaría la libre movilización sobre la carrera 7ª, dado que la brecha que deja el semáforo ubicado sobre la carrera 7ª con la calle 70, así como el bajo volumen que este tránsito representa, permitirá establecer una movilidad sin contratiempos.

Para el caso de la intersección semaforizada de la carrera 7ª por calle 70 en el escenario con proyecto, el nivel de servicio sigue presentando condiciones estables de operación. En general el análisis de asignación de tránsito determinó que en la hora de máxima demanda se atienden 168 vehículos. Estos vehículos repartidos en los cuarenta ciclos que tiene la red semafórica en una hora implicaría un volumen adicional de 3 vehículos por ciclo entrando y/o saliendo del parqueadero los cuales no inciden en el comportamiento del tránsito del sector, ya que esta cifra no afecta el nivel de servicio de la malla vial del sector.

Bajo las anteriores consideraciones, se afirma que la operación de un proyecto hipotético con usos comerciales para el predio de Villa Adelaida, sin actividades de recreación, como ofrecen algunos centros comerciales del sector como son, entre otros, Granahorrar, Andino, Atlantis, no presenta problemas de afectación al tráfico del sector y sí en cambio trae beneficios a los residentes y visitantes debido a que garantiza un adecuado parqueo de sus vehículos lo cual genera un ambiente agradable y seguro en el sector. Así mismo se prestará un servicio que mejorará la movilidad en el sector, al generar un sitio para el parqueo seguro y retirar todo el estacionamiento que se pueda presentar en vía pública referente a la malla vial del área de influencia del proyecto.

El verdadero problema del tránsito que se presenta sobre la carrera 5ª, obedece a la existencia del plan reversible sobre la carrera 7ª entre las 17:00 y las 20:00 horas ya que en este periodo, los conductores sólo tienen dos alternativas próximas a la carrera 7ª para circular hacia el sur, como son: las carreras 11 y 5ª. En el mediano plazo esta condición habrá de modificarse, en la medida de que la Administración Distrital lleve a efecto el plan de convertir la carrera 7ª en troncal para el sistema Transmilenio, este proyecto va a generar un gran problema de movilidad no solo para el área de influencia del proyecto que se adelante alrededor del sitio de conservación histórica, sino también para todo el sector norte de la ciudad, pues la implementación del mencionado sistema Transmilenio, forzosamente hará desaparecer el plan reversible que soporta la carrera 7ª entre las 17:00 y las 20:00 horas con lo cual se pierde esa gran capacidad de desalojo de vehículos particulares del centro, que representa el mencionado reversible de la carrera 7ª, (11.200 vehículos en las tres horas). Por su impacto esta situación requerirá una solución drástica por parte del Distrito.

En la tabla 3–1 (página siguiente) se muestran los resultados de los registros de entrada y salida del estacionamiento del centro Comercial Atlantis Plaza y de los registros calculados para un proyecto comercial hipotético en el predio de Villa Adelaida.

TABLA 3–1

Registros entrada y salida – Día entre semana

Periodo		Centro Comercial Atlantis		Proyecto en Villa Adelaida				
		Entran	Salen	Entran	Salen	Entran Acum.	Salen Acum.	Ocupación
05:00	06:00	0	0	0	0	0	0	0
06:00	07:00	0	0	0	0	0	0	0
07:00	08:00	2	0	1	0	1	0	1
08:00	09:00	11	0	6	0	7	0	7
09:00	10:00	15	1	9	1	16	1	15
10:00	11:00	7	0	4	0	20	1	19
11:00	12:00	13	5	7	3	27	3	24
12:00	13:00	30	9	17	5	44	9	36
13:00	14:00	66	31	38	18	82	26	56
14:00	15:00	58	41	33	23	115	50	66
15:00	16:00	49	72	28	41	143	91	52
16:00	17:00	56	42	32	24	75	115	60
17:00	18:00	57	30	32	17	207	132	76
18:00	19:00	65	62	37	35	245	167	78
19:00	20:00	76	56	43	32	288	199	89
20:00	21:00	135	83	77	47	365	246	119
21:00	22:00	105	82	60	47	425	293	132
22:00	23:00	82	96	47	55	471	348	124

Fuente. Elaboración propia.

La hora de máxima ocupación para el día entre semana donde se registraron los máximos volúmenes fue de las 21:00 a las 22:00 horas, con un total de 132 vehículos.

1.7 ESTUDIO SOCIAL

1.7.1 METODOLOGIA

Muestreo y distribución muestral. Con el fin de determinar el tamaño de la muestra poblacional por estudiar y la distribución de la misma, se siguieron los parámetros definidos por el Ministerio de Cultura para estudios socioeconómicos en centros históricos. Sin embargo, dicho ejercicio implicó ajustes a la misma dada las condiciones particulares del proyecto, entre las cuales podemos mencionar:

a) Un único bien inmueble en medio de un contexto socioeconómico y urbano diverso.

b) Recursos económicos limitados.

c) Una relativa homogeneidad de cada una de las unidades poblaciones (residentes, comerciantes y usuarios).

d) Reducido tiempo destinado para el mismo. En un sentido eminentemente práctico, hace que una pequeña muestra contenga la información necesaria y de interés.

Así se determinó y logró una muestra de 102 encuestas, debidamente aprobadas por el Ministerio de Cultura, y distribuidas proporcionalmente entre las siguientes unidades de análisis:

a) Residentes, se elaboraron 35 encuestas.

b) Comerciantes, se elaboraron 10 encuestas.

c) Usuarios, se elaboraron 57 encuestas.

Unidades de análisis. Continuando con los parámetros del Ministerio de Cultura, se adoptaron como unidades o categorías de análisis a los residentes, comerciantes y usuarios, entendiendo cada una de estas como grupos poblacionales que se relacionan con el bien de interés cultural de forma directa o indirecta, así:

• Los **residentes** son las familias que habitan en los predios –casas o apartamentos–, dentro del área de influencia directa del BICN Villa Adelaida. En este caso se entrevistaron a los jefes de hogar o en su defecto a las personas mayores de edad que se encontraban en condiciones de responder.

• Los **comerciantes** son los dueños de los negocios o los administradores de los mismos, localizados en los predios dentro del área de influencia directa del BICN Villa Adelaida.

• Los **usuarios** son, por un lado, los transeúntes o peatones dentro del área de influencia indirecta del BICN Villa Adelaida. Por el otro lado, son los clientes de los negocios localizados en el área de influencia directa. Se seleccionaron los siguientes puntos para las entrevistas: calle 72 con carrera 7ª; calle 67 con carrera 7ª; carrera 7ª entre calles 70 y 70 A; y, carrera 5ª entre calles 70 y 70 A.

Sector o área de influencia directa e indirecta. El área de influencia directa comprende la manzana donde se encuentra localizado el BICN Villa Adelaida.

El área de influencia indirecta comprende la zona aledaña a la manzana donde se localiza el BICN y va desde la calle 67 a la calle 72 y de la avenida Circunvalar a la avenida Caracas.

Las preguntas se encauzaron a determinar las características socioeconómicas, las percepciones y los usos de cada unidad de análisis en cada sector preseleccionado.[58]

Encuesta. Las encuestas aplicadas fueron las definidas por el Ministerio de Cultura, las cuales se ajustaron teniendo en cuenta las particularidades del BICN Villa Adelaida y las características de las unidades de análisis identificadas, respondiendo de esta manera a los objetivos del estudio.

En este sentido, para cada uno de los grupos poblacionales (residentes, comerciantes y usuarios), se contemplaron las siguientes secciones[59].

a) Identificación del entrevistado.

b) Descripción de las actividades realizadas por los residentes y usuarios o caracterización del negocio para el caso de los comerciantes.

c) Aspectos culturales, con los que se busca identificar las percepciones de los individuos con respecto al entorno y al BICN Villa Adelaida.

Observación y registro fotográfico. El equipo interdisciplinario de la consultoría visitó las zonas aledañas a Villa Adelaida con el fin de determinar las dinámicas socioeconómicas y obtener una comprensión del entorno de ese bien de interés cultural. Dicho proceso se acompañó de observación simple no participante –en la medida en que no "interactuamos con el sujeto investigado–, con un registro fotográfico de las dinámicas encontradas.

Revisión y análisis bibliográfico. Se realizó una revisión bibliográfica alrededor de los siguientes temas:

– Antecedentes históricos y económicos del área del proyecto.

– Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural y los relacionados con el patrimonio cultural, la percepción del bien y su sentido de pertenencia.

– Marco normativo en el que se inscribe el bien de interés cultural Villa Adelaida.

1.7.2 CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA DE LA AREA DE INFLUENCIA INDIRECT A

La manzana donde se encuentra localizado el BICN Villa Adelaida hace parte del barrio Emaús, UPZ 88 / El Refugio, clasificada como tipo residencial cualificado, en la localidad de Chapinero[60]. Al sector de Villa Adelaida lo rodean, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento de Bogotá, dos centralidades:[61], una es la centralidad calle 72 a calle 100 (UPZ Chicó–Lago), en la que se pretenden consolidar servicios que incentiven la inversión extranjera y el turismo. La otra centralidad la constituye UPZ Chapinero, de integración urbana, donde se espera equilibrar la vivienda con actividades económicas y mejorar la movilidad.

De conformidad con el diagnóstico de la zona, elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en la UPZ El Refugio hay registrados 193 bienes de interés cultural[62]. También presenta los siguientes datos: una población de 32.336 habitantes, con un área de 297.59 ha, una densidad poblacional de 109 hab/ha (un poco por encima del promedio de localidad, que es de 103 hab/ha, pero muy por debajo del promedio del Distrito, que es de 195 hab/ha); dispone de 200 equipamientos, discriminados así 5 establecimientos educativos, 2 de bienestar social, 137 de salud, 11 culturales, 5 de recreación y deporte, 3 de culto y 37 de servicios urbanos de escala zonal.

A pesar de que la zona o el sector donde se encuentra Villa Adelaida no cuenta con industrias que emitan partículas a la atmósfera, es recurrente la reclamación de moradores y usuarios sobre los altos índices de contaminación atmosférica, generado por el elevado tráfico vehicular, especialmente por las grandes vías como la avenida Circunvalar, la carrera 7ª, la carrera 13 y la calle 72, entre otras. Así como también de algunas disposiciones inadecuadas de basura, que responde a problemas asociados a la indisciplina de las personas y a las actividades de los vendedores ambulantes.

---

58 Somos conscientes que la decisión de elegir un área de influencia indirecta es arbitraria pero estrictamente práctica, y su objeto es exclusivamente metodológico. No necesariamente implica la concepción, percepción e imagen que sobre el territorio puedan tener los informantes, la cual, en algunos casos, comprendía hasta la calle 82 –Centro Comercial Andino– hacia el norte, y la carrera 11 hacia el occidente. Una identificación del territorio por parte de los informantes, no hace parte de este estudio, pero sí merece ser tenida en cuenta en los futuros PEP.

59 "En las encuestas por muestreo se otorga prioridad a cierto tipo de estandarización, de modo que el estudio pueda ser repetido. El científico apela a este procedimiento guiado por tres intereses metodológicos fundamentales. El primero es escoger datos de manera tal que todos los interrogados enfrenten situaciones casi idénticas: relaciones análogas con el entrevistador y el mismo grupo de preguntas. El segundo se refiere al muestreo y a la capacidad de generalizar los resultados. El tercero consiste en especificar criterios estándar para los procedimientos de análisis, a efecto de que dinstintos analistas alcancen conclusiones similares cuando se topen con los mismos grupos de datos. Ver: Blalock, Hubert en Introducción a la investigación social, Amorrortu Editores, Buenos Aires, 1994.

60 Ver: *Recorriendo Chapinero*, op. *cit*.

61 El centro y las centralidades que conforman la estructura socioeconómica y espacial del Distrito Capital, se clasifican según el resultado de un conjunto de indicadores en función del papel que desempeñan tanto en la estrategia de integración de la ciudad y su territorio rural a nivel internacional, nacional, regional y urbano, de acuerdo con su papel frente a las políticas relacionadas con el equilibrio del Distrito Capital, en términos sociales, de servicios urbanos y de integración de las localidades. Ver: *Recorriendo Chapinero, op. cit*.

62 Ver: Recorriendo Chapinero, op. cit.

La zona, además de ser un importante centro bancario y financiero, también es un reconocido sector donde se localizan embajadas y consulados de varios países como Alemania, Austria, Gran Bretaña, Japón, India, Paraguay, Suecia, entre otros.

En el sector se encuentran reconocidas salas de cine tales como Avenida Chile (en el centro comercial Granahorrar), Black María y teatro Astor Plaza; importantes galerías de arte como Belarca, Diners, Pequeño Formato, entre otras; museos como el de Historia Natural y bibliotecas como la Carlos Lleras.

Al BICN Villa Adelaida, la rodean hoteles de importancia como Casa Medina, inmueble construido hacia 1945 que hoy es Monumento Nacional, el Embassy Suites Rosales y el Falcón, entre otros. El principal centro comercial del sector lo constituye el centro comercial Granahorrar. En el sector se ubican las sedes de importantes medios de comunicación como Caracol Radio (calle 67 con 7ª) y la sede de Canal Capital.

Respecto a la oferta educativa del sector, se encuentran algunos colegios de carácter privado, pero es pertinente resaltar el Gimnasio Moderno, fundado en 1914 por Agustín Nieto; como establecimientos de educación superior: la Universidad Iberoamericana y la Universidad Pedagógica Nacional. En el tema de la atención en salud se encuentran clínicas como La Inmaculada, la Infantil Colsubsidio y la Monte Emaús.

En lo que respecta al espacio público, en la parte nororiental del sector sobresale la alameda de la quebrada La Vieja, situada en la calle 70 y 71 entre avenida Circunvalar y carrera 2ª, la cual es visitada por los usuarios y residentes de la zona.

En general, el sector se constituye en uno de los más consolidados de la localidad y de la ciudad, contando con una alta población residente y flotante. Con buenos índices de servicios sociales, culturales y de recreación.

1.7.3 ANALISIS GENERAL

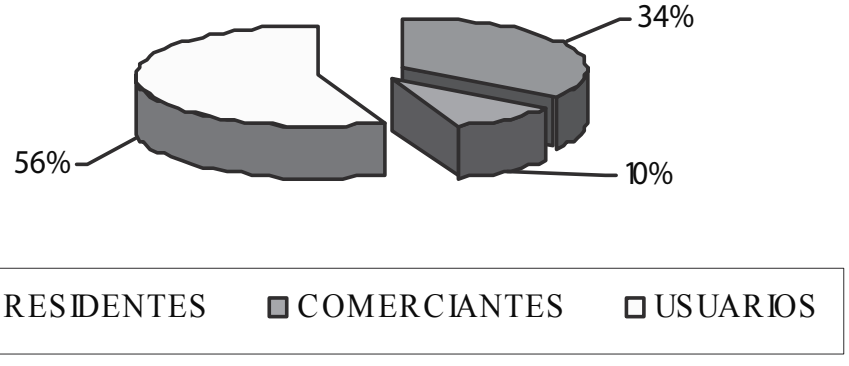
Este diagnóstico es el resultado de la unión de las encuestas realizadas para cada uno de las unidades de análisis y se encamina a presentar tendencias como eje de análisis, señalando, ante todo, aquellos aspectos de relevancia para el estudio, como son las características de la población y su entorno y sus opiniones, percepciones, expectativas y propuestas dirigidas a la recuperación y protección del BIC Villa Adelaida.

1.7.3.1 Sobre las características generales del sector y de la población

El sector o la zona donde se encuentra ubicada Villa Adelaida se ha venido "especializando a través de una buena oferta de servicios complementarios al sector bancario y financiero de la calle 72, situación que responde a la estrategia operativa del Plan de Ordenamiento de Bogotá, que pretende consolidar la localidad de Chapinero (junto con el centro histórico y el centro internacional) como nodo internacional, nacional y regional.

Villa Adelaida es uno de los 193 bienes de interés cultural que se encuentra en la UPZ El Refugio (localidad de Chapinero). Dicha Unidad de Planeación Zonal es calificada como de tipo residencial cualificado, con sectores de estratos medios y altos, uso básicamente residencial, adecuada infraestructura de espacio público, equipamientos colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuados[63].

Con respecto a las características generales de cada una unidad de análisis, en la figura siguiente se observan en forma detallada y conjunta los datos de residentes, comerciantes y usuarios. De las 102 encuestas realizadas 35 corresponden a residentes (34% de las entrevistas) en donde se obtuvo información de los hogares que lo conforman, 10 encuestas a comerciantes (10% de las entrevistas), centrando la información en las características del negocio. Y 57 encuestas a usuarios (56% de las entrevistas), principalmente alrededor de la frecuencia de visita al sector (ver gráfica número 33).



Como se aprecia en la gráfica número 34, las familias residentes están compuestas por 90 personas con un promedio de 2.6 personas por hogar, de estos el 55% son personas mayores de 36 años. El 56% de la población es de sexo femenino. El 66% son profesionales (universitarios, postgrado y doctorado). El 32% trabajan de manera independiente. El 39% obtiene ingresos superiores a los 10 salarios mínimos. El 66% de las familias reside hace más de 6 años en el inmueble. El 69% de los hogares encuestados son propietarios. Y el 66% permanece todo el año en el inmueble.

Asimismo, se observa que el 65% de los usuarios son de género masculino. El 70% se encuentran entre los 18 y 35 años. Y el 63% frecuenta el sector diariamente.

Con respecto al grupo de los comerciantes, la mitad de las personas entrevistadas tiene más de 36 años. La mitad son mujeres y la otra mitad son hombres. Se dedican al sector de los servicios. El 60% produce ingresos entre los 4 y los 10 salarios y un 30% mayor a 10 salarios mínimos. Todos tienen más de tres años de permanencia en el local y todos tienen la calidad de arrendatarios (ver gráfica número 34).

---

63 Para más detalles de las características de la localidad y de la UPZ, ver: Recorriendo Chapinero, op. cit.