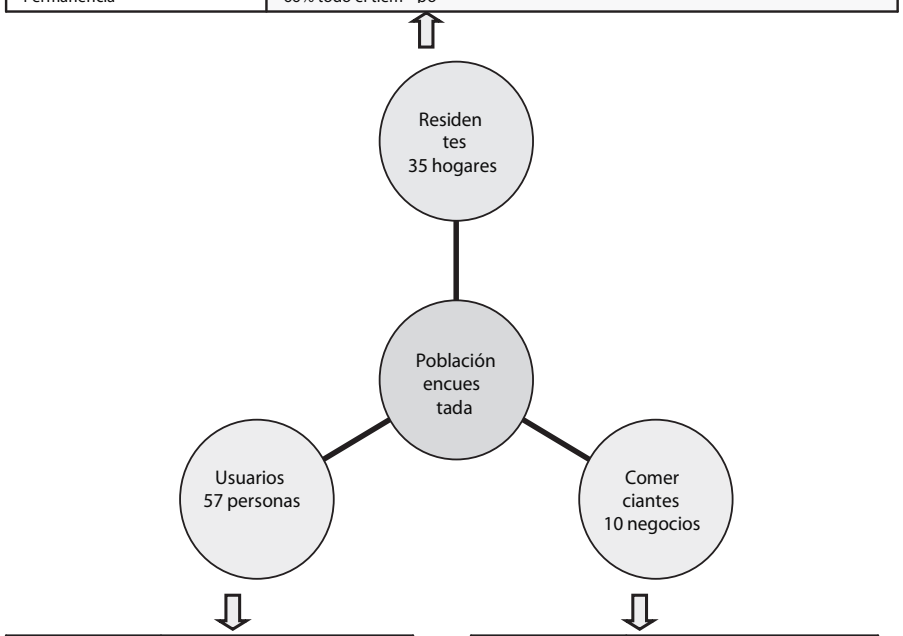
Gráfica N° 34

Población	90 personas
No. de hogares	35
Promedio	2.6
Composición por edad	55% mayores de 36 años ; 35% entre 18 y 35 años ; 10% menores a 17
Composición por género	56% mujeres ; 44% hombres
Nivel de escolaridad	66% profesionales ; 3% técnicos
Ocupación	32% independientes ; 24% estudiantes ; 16% empleados
Ingresos	39% más de 10 smmv ; 29% entre 5 y 10 smmv
Arraigo	66% con más de seis (6) años de residencia
Tenencia	69% propietarios del inmueble ; 31% arrendatarios
Permanencia	66% todo el tiempo



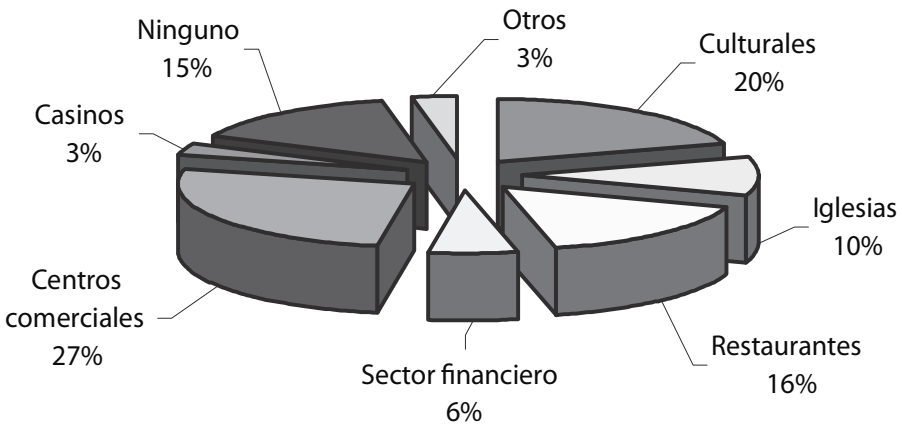
Composición por edad	70% entre 18 y 35 años
Género	65% hombres ; 35%
Frecuencia de visita al sector	63% diariamente

Composición por edad	50% mayores a 36 años
Composición por género	50% para ambos sexos
Actividad económica	Servicios
Ingresos	60% entre 4 a 10 smmv 30% mayor a 10 smmv
Arraigo	100% con más de 3 años de permanencia
Tenencia	100% arrendatarios
Permanencia	100% todo el tiempo

1.7.3.2 Sobre los usos y actividades

Tal como se puede observar en la gráfica número 35, promedio de sitios visitados, la preponderancia de los usos y actividades comerciales que las personas hacen del sector es significativa. Esto es, visitas y usos de centros comerciales, del sector financiero, restaurantes y casinos, que entre todas suman el 52% promedio. Señala una tendencia de relación económica con el espacio y sus lugares.

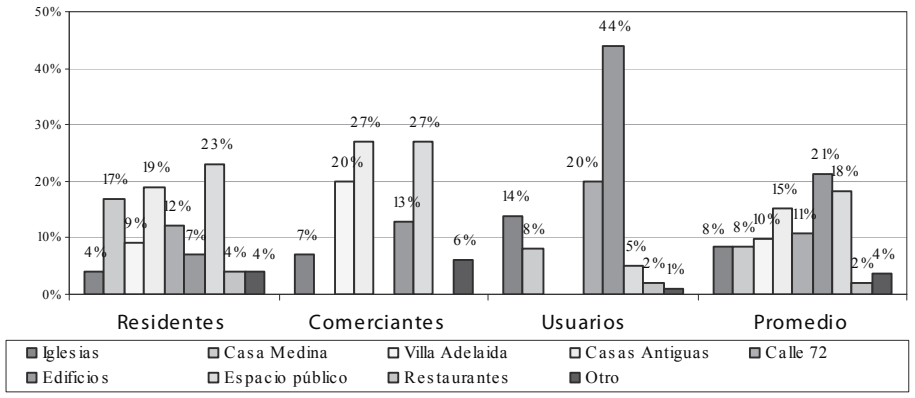
Gráfica N° 35. Promedio de sitios visitados



1.7.3.3 Sobre las percepciones del sector

En general se considera (21% promedio) como más bellos los edificios del sector. Estos están en la visual de las personas y son arquitectónica y estéticamente agradables. Se observa que es más evidente en los usuarios que tienen una relación más directa con el entorno abierto. Le sigue en importancia el espacio público, el cual para los comerciantes y los residentes tiene un mayor significado. Las casas antiguas, le sigue en preeminencia, siendo más valorados por los residentes. Se destaca el 10% promedio que tiene Villa Adelaida, el cual es mejor percibido por los residentes y comerciantes que están localizados en la misma manzana del BIC. El BIC no es reconocido por los usuarios, lo que implica que debe haber un mayor esfuerzo en darlo a conocer a nivel general de la población (ver gráfica número 36).

Gráfica número 36. **LUGARES MAS BELLOS DEL SECTOR RELACIONADOS POR LOS ENCUESTADOS**



Es evidente que las percepciones y los imaginarios de los usuarios, comerciantes y residentes estén determinados por las relaciones y los usos sociales que hacen de los espacios y del territorio. Así, especialmente, los usuarios y los comerciantes establecen una relación económica con el entorno y su percepción del mismo está mediatizada por esa relación. Ello implica el fortalecimiento entre estos grupos poblacionales de otro tipo de relaciones o usos sociales con el espacio, por ejemplo culturales. Lo que redundaría en apropiaciones más adecuadas del mismo.

1.7.3.4 Conocimiento y preservación de los BICN y de Villa Adelaida

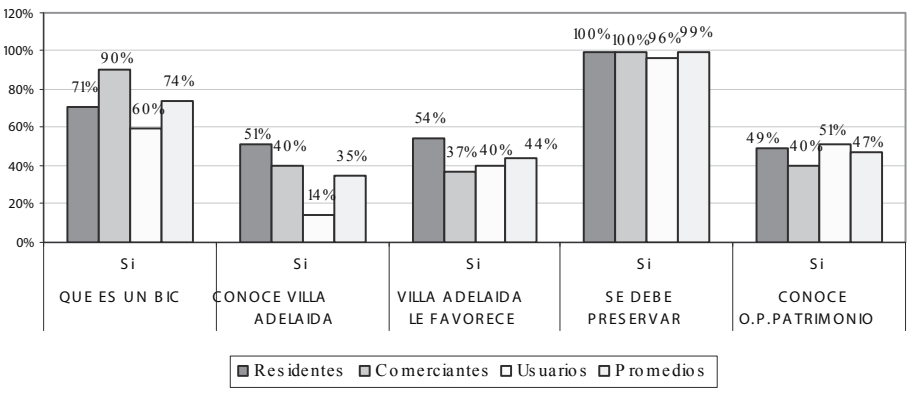
Como se puede observar en el gráfico número 37, valoración social del BIC Villa Adelaida, hay una tendencia a afirmar saber qué es un BIC (74% promedio). En este punto el grupo de los comerciantes es el que más lo conoce (90%) contrario al grupo de los usuarios que es el que menos lo conoce (60%).

Por otra parte, es bajo el conocimiento real que tienen los grupos poblacionales del BIC Villa Adelaida (35% promedio). Aquí los que más reconocen a Villa Adelaida son los residentes (51%), en esto influye mucho en que el inmueble hace parte del entorno inmediato y de la cotidianidad de algunos de ellos. En las entrevistas realizadas se encontró que algunas familias tuvieron alguna relación con la familia Nieto (unas de las residentes encuestadas, fue esposa de uno de los hijos del señor Agustín Nieto) y otras han vivido las transformaciones urbanas de la manzana (viven en edificios que antes fueron una casa). Otra manera de interpretar el bajo conocimiento con el respecto al bien es cómo, con el tiempo, se ha ido perdiendo el referente urbano que en algún momento significó Villa Adelaida para el sector. En esto ha tenido que ver los cambios de uso que ha sufrido el inmueble (desde casa de veraneo a lugar donde se ejercían actividades no muy apropiadas –strip tease– y restaurantes reconocidos como el Gran Vatel).

Hay también una valoración media (44%) de percepción con respecto a considerar que el inmueble les produzca algún tipo de beneficio o que pueda favorecerles, entre las razones que se mencionaron fue su estado de deterioro y desaprovechamiento. Los que más observan que les beneficia son los residentes.

No obstante lo anterior, existe una percepción altamente positiva (99% ponderado) a considerar relevante la recuperación y preservación de BICN Villa Adelaida, y la razón es que el inmueble contiene un significativo valor histórico y cultural. Si bien el BICN no pueda estar favoreciendo totalmente a la población, sin lugar a dudas las personas piensan que en el futuro, a raíz de su recuperación, se pueden ver beneficiadas en alguna medida por el proyecto (valorización del sector, para los residentes) (ver gráfica número 37).

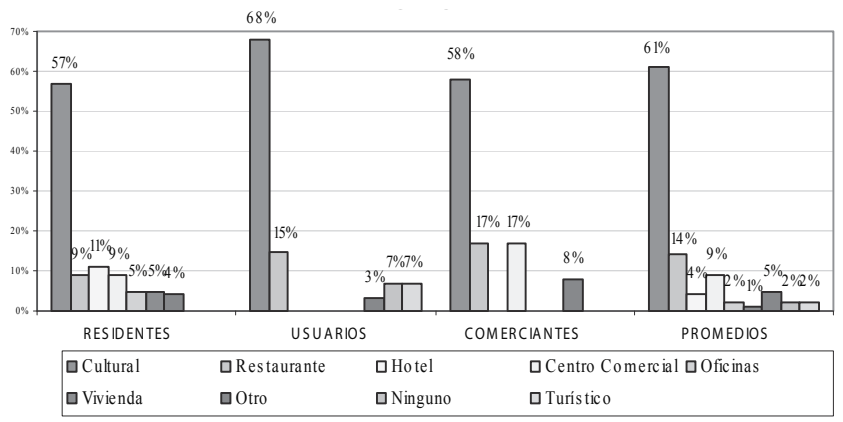
Gráfica número 37. **VALORACION SOCIAL DE LA BIC VILLA ADELAIDA**



1.7.3.5 Aportes al plan de divulgación

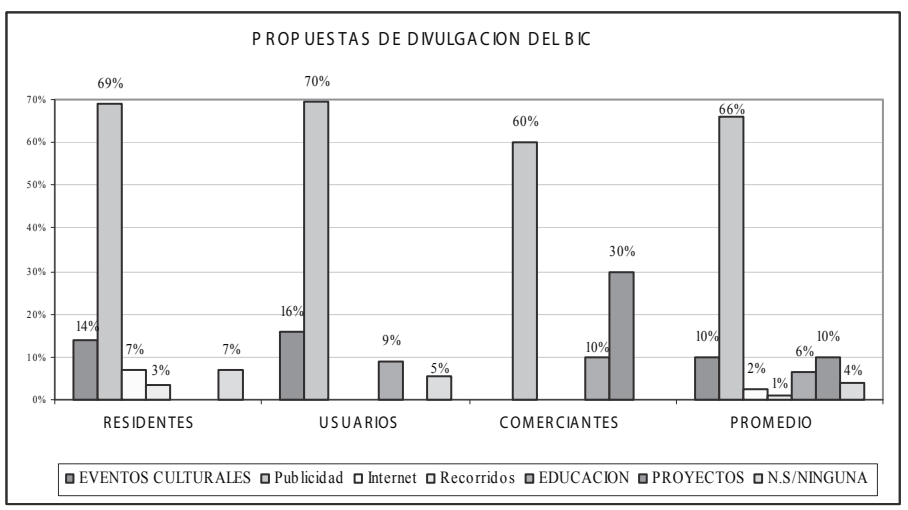
Deteniéndonos en la gráfica sobre usos deseados para Villa Adelaida se observa la tendencia de las personas a reconocer en él ciertos valores culturales. Así, la mayoría de las personas (61%) consideran que en el BICN Villa Adelaida se deben realizar eventos culturales (teatro, exposiciones de arte, museos, campañas educativas, entre otros). Hay otro grupo (14%) que, de acuerdo con la tendencia de la zona a especializarse en servicios complementarios, propone la ubicación de un restaurante con características parecidas a los de la zona. Es curioso que los usuarios fueron los únicos en determinar un uso turístico (por ejemplo, que haga parte de los recorridos que se ofrecen a los turistas), y también fueron los únicos en considerar que Villa Adelaida no debería tener ningún uso (ver gráfica número 38).

Gráfica número 38. **USOS DESEADOS POR LOS ENCUESTADOS PARA VILLA ADELAIDA**



Con respecto a las propuestas de cómo dar a conocer Villa Adelaida, el 66% promedio de los encuestados coincide en realizar campañas publicitarias, un 10% en realizar eventos culturales, un 10% en participar en proyectos específicos de recuperación y un 6% en la necesidad de realizar acciones o jornadas de tipo educativo (ver gráfica número 39).

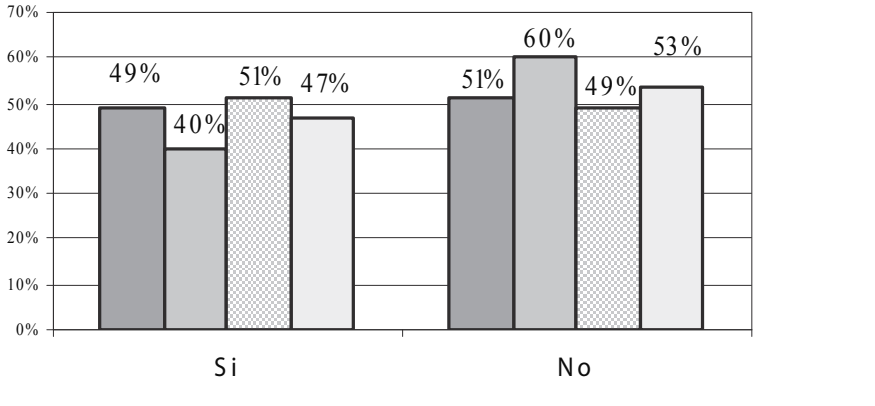
Gráfica No. 39



1.7.3.6 Conocimiento de organizaciones y responsable del patrimonio

Se advierte en la gráfica número 40, conocimiento de organizaciones de protección de patrimonio, un medio conocimiento con respecto a estas (47% promedio). Esta situación se debe tener en cuenta para estimular la relación comunidad– institucionalidad y dinamizar la participación de los distintos grupos sociales en proyectos de protección. También es importante a la hora de iniciar jornadas o campañas de recuperación, en tanto que las personas tienen menos alternativas de vincularse a las mismas. El grupo poblacional con menos conocimiento en este sentido lo constituye el grupo de los usuarios (ver gráfica número 40).

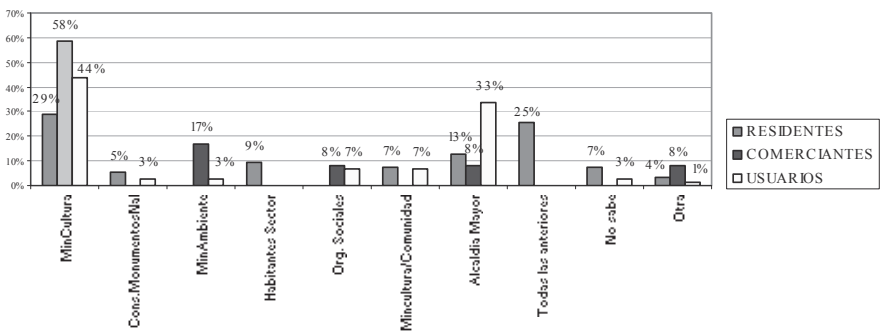
Gráfica número 40 **CONOCIMIENTO DE ORGANIZACIONES DE PROTECCION DE PATRIMONIO**



Explícitamente los encuestados identificaron la responsabilidad de la protección del patrimonio en manos de los organismos del Estado (en particular Ministerio de Cultura y Alcaldía de Bogotá). Existe una baja conciencia de los grupos poblacionales con respecto a la participación en proyectos de recuperación y preservación del patrimonio, se evidencia especialmente entre los comerciantes y los usuarios. Los residentes tienden a considerar la importancia de la participación social en la recuperación.

En este sentido, las acciones que se realicen para la recuperación y divulgación del BICN Villa Adelaida debe tener en cuenta la importancia de incrementar tanto el fortalecimiento de la relación instituciones–comunidad, como la participación de estas en la recuperación y protección del patrimonio (ver gráfica número 41).

Gráfica No. 41. **IDENTIFICACION DE RESPONSABLES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO**



1.7.4 CONCLUSIONES

a) El sector donde se ubica el BICN Villa Adelaida presenta una tipología residencial altamente influenciada por la especialización bancaria y financiera de la calle 72.

b) Se constituye en uno de los más consolidados de la ciudad con densidades medias de población residente y flotante, buenos índices de servicios sociales, culturales y recreativos, y espacios públicos altamente valorados.

c) Comercialmente el sector ofrece servicios complementarios a la especialización de la calle 72, por ejemplo, restaurantes, mensajería internacional, etc.

d) La zona presenta una alta contaminación por ruido y los gases emitidos por el elevado flujo vehicular, especialmente en las horas pico.

e) En términos generales, los residentes, comerciantes y usuarios tienen una percepción positiva del entorno, ya que lo consideran como un sector exclusivo, con una arquitectura estéticamente agradable y bella y con "adecuados" espacios públicos.

f) El conocimiento de Villa Adelaida está directamente relacionado con el uso y el arraigo que la población hace del sector estudiado (promedio 35%, destacándose los residentes).

g) Por el valor histórico y arquitectónico, las personas sienten que es importante recuperarlo y preservarlo para la ciudad (99% ponderado).

h) Lo cultural como una visión estratégica de intervención debe partir de una mínima socialización de la información relacionada con el significado del bien de interés cultural, de una manera específica sin llegar a la saturación.

i) Para dar a conocer Villa Adelaida es necesario adelantar campañas de divulgación a través de los medios masivos de comunicación (el 66% promedio de los encuestados coincide en realizar campañas publicitarias, un 10% en realizar eventos culturales, un 10% en participar en proyectos específicos de recuperación y un 6% en la necesidad de realizar acciones o jornadas de tipo educativo).

j) La población en general está dispuesta a participar en la consolidación del BIC, principalmente en la divulgación como patrimonio histórico y arquitectónico y en proyectos que surjan de este (por ejemplo, el 91% de los usuarios está dispuesto a colaborar en acciones de recuperación del patrimonio, el 60% en participar en campañas de divulgación, y en la participación en proyectos específicos –como fuerza laboral–, el 30%).

k) La gestión y cooperación de la población necesariamente debe estar ligada a efectos positivos que surjan del proyecto. De alguna manera, la cooperación de la población es más efectiva en la medida en que sienten que del proyecto van a obtener un beneficio "particular". Por ejemplo, recuperación y mejoramiento del entorno, espacios para el disfrute colectivo, mejoramiento de la calidad ambiental de la zona, sitios de encuentro, valorización del sector, etc.

l) Es media la conciencia con respecto a la responsabilidad social y la participación social en la protección del patrimonio (47% promedio). La percepción que la gente tiene del tema deja casi toda la responsabilidad en las entidades del Estado, como el Ministerio de Cultura.

m) Es fundamental que el PEMP y su plan de divulgación se apoye en una estrategia de coordinación interinstitucional, que complemente las acciones y competencias de las distintas instancias del orden nacional y distrital.

1.8 ESTUDIO INSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO

ASPECTO INSTITUCIONAL:

Las entidades que han estado y están directamente relacionadas con Villa Adelaida, bien de interés cultural de carácter nacional, son:

Secretaría Distrital de Planeación, es la entidad que expide la norma urbanística de Bogotá tanto a nivel general, a través del Plan de Ordenamiento Territorial, como a nivel particular, con la reglamentación de las UPZ. Esta entidad ha tenido injerencia sobre la casa al reglamentar la Unidad de Planeamiento Zonal donde ella se encuentra (UPZ 88/97 El Refugio/Chicó–Lago), y también con el Decreto 606 de 2001 que define la reglamentación de los bienes de interés cultural del ámbito distrital.

Ante esta entidad y la Junta de Protección de Patrimonio Urbano, antes de ser declarado bien de interés cultural de carácter nacional, pasaron dos proyectos para el predio de Villa Adelaida. En 1992 se presentó a la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, un anteproyecto consistente en un edificio de 16 pisos y 5 sótanos adosado a la casa, para uso de hotel, en el cual la casa se constituiría como el lobby. La Junta aprobó únicamente obras de mantenimiento del inmueble. En 1996 se presentó un nuevo anteproyecto consistente en una edificación para hotel y sus servicios culturales que fue aprobado. Finalmente, no se realizó allí ninguna obra de protección al inmueble ni el anteproyecto.

Actualmente, según el artículo 11 del Decreto 763 de 2009, Decreto Reglamentario de la Ley 1185: "(…) *para la declaratoria y manejo de los BIC se aplicará el principio de coordinación entre los niveles nacional, departamental, distrital municipal o de los territorios indígenas y de las comunidades negras de que trata la Ley 70 de 1993*".

En el caso del PEMP Villa Adelaida, por encontrarse el predio ubicado dentro del Distrito Capital, se hizo la debida coordinación con el Distrito: "*Con el fin de definir dicho PEMP y, de conformidad con el principio de coordinación, se realizaron seis (6) reuniones entre la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura y la Secretaría de Planeación Distrital, con el fin de concretar las disposiciones del caso*: (*13 de enero, 15 de enero, 9 de febrero, 25 de febrero, 4 de marzo y 9 de marzo de 2009). Dos de estas reuniones contaron con la participación de los arquitectos encargados por Alianza Fiduciaria S.A. para el desarrollo de la propuesta del PEMP*"

Lo anterior en atención a lo dispuesto en el artículo 31 Decreto 763 de 2009:

"*Competencias para la formulación de los PEMP. Para los bienes del Grupo Arquitectónico y las Colecciones Privadas y Públicas, la formulación del PEMP corresponde al propietario. En dicha formulación podrá concurrir el tercero solicitante de la declaratoria*". (Subrayado fuera del texto).

El Distrito en cabeza de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable a través de oficio número 2–2009–10186 del 27 de marzo de 2009 y el oficio aclaratorio 2–2009–11327 del 1° de abril de 2009. Le corresponde igualmente la aprobación de licencias de intervención en el espacio público en el predio y en la zona de influencia y también cualquier actuación que el Ministerio de Cultura le delegue.

– **Ministerio de Cultura**, mediante la Resolución 0479 de 2004 declaró la casa de Villa Adelaida como bien de interés cultural de carácter nacional, que es la máxima exaltación otorgada por el Gobierno Nacional al Patrimonio Cultural de la Nación. En la actualidad el Ministerio está encargado de determinar la necesidad de PEMP para los BIC y su posterior aprobación, previo concepto del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural.

– **Las Curadurías Urbanas** deben verificar que el proyecto específico propuesto responda a las normas establecidas en el Plan Especial de Manejo y Protección, las cuales son de aplicación obligatoria en el área afectada y en la zona de influencia y son la base para que estas entidades expidan las licencias en sus diferentes modalidades.

Aunque el BIC debe ser protegido por todos los ciudadanos y el Estado, sólo hasta cuando se declaró como bien de interés cultural de carácter nacional comenzaron las acciones dirigidas a su protección y recuperación.

ASPECTO ADMINISTRATIVO:

El responsable debe velar por la conservación del BICN, para lo cual, el PEMP debe garantizar la consecución real y viable de los recursos tendientes al mantenimiento, reparación y mejoras de la casa.

RESPONSABLE DEL MANEJO ADMINISTRATIVO DEL BIC.

EI propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones además de las establecidas en la ley:

1. Conservar del Bien de Interés Cultural del Ambito Nacional.

2. Realizar el mantenimiento, reparación y mejoras de la unidad arquitectónica, de conformidad con el Manual de Mantenimiento que se elabore, una vez finalice la obra de restauración.

3. Presentar para autorización del Ministerio de Cultura cualquier intervención que se pretenda realizar sobre el BICN.

4. Cumplir las directrices incluidas en el presente PEMP.

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Los propietarios del área afectada, procederán de conformidad con lo dispuesto en el Régimen de Propiedad Horizontal Ley número 675 de 2001 o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

1.9 DIAGNOSTICO

1.9.1 ASPECTOS HISTORICOS Y PATRIMONIALES

En estos dos temas son más las oportunidades que los conflictos, debido a que la casa de Villa Adelaida es un ejemplo representativo de una época y de una singular arquitectura. Esta es la razón de que haya sido declarado como bien de interés cultural nacional y su historia confirma esta decisión. Además, se cuenta con datos biográficos de los dos personajes que fueron inspiradores de la construcción de la casa, quienes también son parte de la historia en los ámbitos social, educativo, intelectual y arquitectónico del país.

Por el abandono de la casa y su consecuente deterioro esta es poco reconocida entre la comunidad y su historia es menos recordada. Esto se evidencia en la encuesta socioeconómica en la que al preguntar a los residentes, comerciantes y usuarios del sector si reconocían a Villa Adelaida los porcentajes de las respuestas fueron las siguientes:

	No lo reconocen
Residentes	49%
Comerciantes	60%
Usuarios	86%

Cuando en las encuestas del estudio socioeconómico se mostraron fotografías de Casa Medina y Villa Adelaida hubo mayor acierto para reconocer a la primera que a la segunda. Esto indica que cuando un bien de interés cultural se integra a la vida de un sector este es más recordado y reconocido por sus vecinos y los ciudadanos en general que cuando está abandonado. La Casa Medina, ubicada a media cuadra de Villa Adelaida, es un ejemplo exitoso de integración de una edificación a la vida de la ciudad pues con su actual uso, hotel, se ha convertido en hito urbano de referencia y en atractivo turístico.

Son muchos los que identifican la casa con el nombre de "El Gran Vatel", un reconocido restaurante que funcionó en ella. Es de suponer que esto se debe a que fue el último y el que de alguna manera le devolvió la dignidad a la casa. Sin embargo, es recomendable que la gente reconozca la casa con su nombre original: Villa Adelaida.

En cuanto a la historia y la memoria, son dos los aspectos que hay que rescatar: la casa misma y sus antecedentes históricos.

El estudio histórico elaborado para este PEMP permite hacer la valoración de bien. Dentro de la **valoración del contexto** se identifican valores testimoniales, de representatividad y paisajísticos y urbanos. Dentro de la **valoración del objeto** se identifican arquitectónicos, históricos, artísticos, técnicos, documentales y de espacialidad. Los que se derivan de **la valoración hecha hoy, 2009**, se encuentran los ambientales, asociativos, de autoría y económicos, dependiendo de quién es el sujeto que observa la casa.

Con la identificación de esos valores se logra, por una parte, la recuperación de **la memoria**, uno de los principales objetivos de la declaratoria de Villa Adelaida como bien de interés cultural de carácter nacional y del PEMP y, por otra, dar la orientación clara de los aspectos que se han de tener en cuenta para la restauración del bien con el fin de integrarlo a la vida del sector. Igualmente, esos valores se deben incorporar al plan de divulgación para lograr que la casa y su historia sean recuperadas por la comunidad.

1.9.2 ASPECTOS ARQUITECTONICOS

El principal conflicto en este tema es el extremado deterioro de la casa, que presenta como mayor riesgo el desplome si no se intervine rápidamente. Están también las diversas intervenciones que la transformaron y que deben ser removidas.

El diagnóstico general del estado de Villa Adelaida identifica las causas de los deterioros. En primer lugar están los producidos por el medio ambiente, algunos de los cuales ya han sido solucionados como primeros auxilios. Los otros, como la reposición y reparación de materiales originales, sistemas estructurales y ornamentación se deben enfrentar en el momento de la restauración ha sido calculada en $5.000 millones.

El objetivo no sólo es recuperar la imagen de la casa, también se deben preservar las técnicas utilizadas, pero en caso de no lograrse, por ya estar obsoletas, las nuevas intervenciones deben ser diferenciadas de los elementos y técnicas originales.

Debido a la imposibilidad en el sostenimiento de la casa por parte de sus propietarios, el uso original, vivienda, fue cambiado, a partir de 1960, a otros de tipo comercial. Esta solución, seguramente, deberá continuar pues los costos son muy altos para ser asumidos por una familia. Sin embargo, el cambio de uso no debe afectar la estructura organizativa, la espacialidad y el aspecto general de la casa.





Si del estudio histórico surgen los valores, el estudio del objeto identifica su espacialidad original, sus estructuras organizativa y funcional, su geometría, volumetría, lenguaje formal y técnicas que han de ser recuperados en la casa. La detallada descripción lograda a partir del cuidadoso estudio de la casa, desde su levantamiento hasta la calificación del estado actual, por su detalle tanto en espacios, elementos, materiales y técnicas, son la guía inicial para estas intervenciones. También se cuenta con las fotografías y planos originales, que ofrecen toda la información necesaria para hacer una restauración fiel de la casa.

Se recomienda un estudio de sismorresistencia y la adecuación y actualización de las instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas.

1.9.3 ASPECTOS URBANOS

1.9.3.1 Espacio público y aspectos ambientales

Aunque la manzana donde se encuentra la casa se ha definido como zona de influencia de ella y del proyecto que se desarrolle en su predio, el hecho de que este conecte las carreras 7ª y 5ª obliga a que se considere una zona de influencia más amplia en los aspectos ambientales y de espacio público. La característica del predio de ser conector, debe ser vista como una oportunidad porque no sólo es la manera de integrar la casa a la vida del barrio sino que su predio se puede convertir en recolector y conductor de circulaciones y recorridos del sector y ser tanto en un elemento integrador como de transición.

El predio de Villa Adelaida ofrece dos fachadas al barrio. La de la carrera 7ª, la más cercana al BICN, debe mantenerse como fue planteada originalmente: ser la entrada principal de la casa a través del antejardín. En la actualidad no se encuentra paramentado respecto de los dos edificios laterales, lo que genera una culata que interrumpe el paso de los peatones en el andén frente a esa vía, esta circunstancia debe ser solucionada por el PEMP. La parte sin construir del predio da sobre la carrera 5ª, lo que permite hacer una propuesta normativa en cuanto a alturas que deberá adaptarse a los perfiles y características de las construcciones aledañas existentes.

La evaluación hecha en el sector muestra, en general, un aceptable estado de conservación y mantenimiento de los espacios públicos, con una buena implementación de equipamiento iluminación y señalización. Sin embargo, el cambio de uso residencial a comercial que se ha estado dando en los últimos años ha generado un impacto en el espacio público de la zona, especialmente el estacionamiento de vehículos en las calles. Para no alterar la configuración morfológica del sector, el Distrito debe procurar la recuperación del espacio público original (antejardines, andenes, fachadas, plazas y parques), proveer adecuado amoblamiento, iluminación y señalización donde se necesite, y plantear espacios públicos de estacionamiento.

El PEMP debe prever las acciones necesarias para integrar el proyecto que se proponga en este predio a la red ambiental existente, reforzar las relaciones y funciones entre el espacio público y el privado para generar espacios de encuentro. También debe controlar el desarrollo de alturas que atenten con las visuales de la casa y de la zona de influencia. Adicionalmente, debe existir una intervención directa por parte de la administración distrital para generar programas de recuperación de sectores urbanos de gran valor patrimonial y que promueva la participación de la iniciativa privada en las actuaciones urbanas de mejoramiento del entorno o enfocados a detener procesos de deterioro que generen un impacto positivo en la calidad de vida de la población residente o usuaria de los servicios de la zona.

1.9.3.2 Implantación y división predial

El estudio histórico y del entorno de la casa mostró que la casa inicialmente estaba totalmente aislada en un amplio lote ubicado frente a la carretera a Tunja (hoy carrera 7ª) y abierta hacia todos los costados; con el desarrollo urbano del sector aparecieron construcciones de alturas entre 2 y 11 pisos en sus lados norte y sur que definieron la forma y los límites actuales del predio, con lo cual la casa quedó constreñida entre las culatas de ellas.

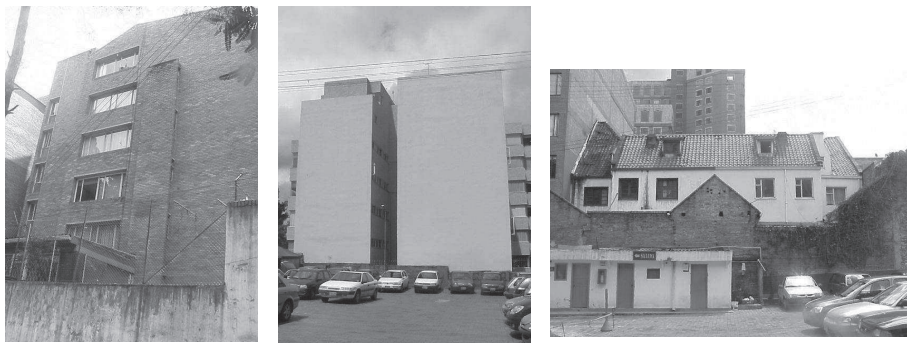
El principal riesgo en cuanto a su implantación, tiene que ver con el confinamiento que los edificios vecinos dan a la casa y el paisaje de culatas que la rodean. El PEMP debe mantener la casa aislada, es decir, no permitir que ninguna construcción se adose a ella; exigir un tratamiento especial a esas culatas para brindarle a la casa una vista más agradable; y lograr que las fachadas oriental y occidental estén libres de obstáculos para que sean observadas desde las carreras 7ª y 5ª.

En diagnóstico en cuanto a la implantación es que actualmente la Villa está ubicada en el sector occidental de un excepcional predio de forma rectangular de 6.300 m^2, pues predios de esta magnitud ya no se encuentran en zonas tan importantes y centrales de la ciudad, y menos aún que atraviesen la manzana de lado a lado. La casa mantiene libres sus cuatro fachadas pero en sus costados norte y sur está ubicada muy cerca de las culatas de las edificaciones de las calles 70 y 70 A. Las fachadas oriental y occidental de la casa se destacan pues dan hacia las dos partes abiertas del lote, hacia el occidente el antejardín de la casa, hacia el oriente la parte sin construir hoy convertida en parqueadero.

1.9.3.3 La relación de los usos

El uso residencial es aún el principal en la zona, acompañado por edificaciones importantes para oficinas, usos dotacionales, comercio, hoteles y servicios de escala principalmente zonal. Adicionalmente, en los últimos años se ha incrementado la presencia de restaurantes que le ha otorgado el nombre de Zona "G". Esta variedad de usos se reproduce en la manzana pues en ella hay vivienda, hotel, restaurante, comercio zonal, oficinas y parqueadero.

Uno de los efectos más impactantes que se ha generado en el sector por lo anteriormente descrito es el relacionado con el estacionamiento vehicular, pues por una parte este se realiza en las calles del barrio generando problemas de movilidad y, por otra, ha aumentado la demanda de estacionamientos en ciertas horas del día.



Paisaje urbano percibido en la actualidad desde Villa Adelaida.

El parqueadero de Villa Adelaida en la actualidad, en el caso más crítico, 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. Si este predio no ofreciera este servicio por su cierre o cambio de uso se generaría un déficit inmediato en el sector.

La normativa que proponga el PEMP, que se limita al predio y su zona de influencia inmediata que es la manzana, debe cubrir la demanda de estacionamientos que surja del proyecto que se proponga para que no se agrave la situación descrita y ofrecer espacios adicionales que ayuden a solucionar, aunque sea en parte, el problema de movilidad actual generado por la aparición de nuevos usos comerciales en el sector. También debe definir en el proyecto que se proponga usos que complementen las actividades del sector, evaluando que su impacto sea mínimo en cuanto a movilidad, estacionamiento y producción de ruidos o de contaminación.

En el caso de que se propusiera un proyecto comercial se hacen las siguientes recomendaciones para el PEMP de Villa Adelaida:

1. El proyecto debe contemplar un tratamiento especial para los taxis para que los mismos no hagan ocupación de la vía pública. En este aspecto se recomienda el establecimiento de algunos cupos dentro del parqueadero, preferiblemente en los primeros niveles de parqueadero para facilitar su accesibilidad, así mismo se propone utilizar el ingreso y salida ubicados sobre la carrera 7ª para los usos especiales del proyecto que se proponga.

2. Internamente se deben proveer algunos sitios de cargue y descargue de mercancías con el fin de evitar el uso de la vía pública paras estos menesteres.

3. El control de ingreso al estacionamiento debe ser automático, lo cual garantiza que el tiempo de ingreso individual no supere los 20 segundos. Además, debe estar situado por lo menos a 15 metros de la carrera 5ª, lo cual da capacidad de almacenamiento evitando cualquier tipo de bloqueo sobre la mencionada vía.

4. El estudio estableció la cifra de 298 cupos de estacionamiento para la realización de cualquier proyecto comercial, sin embargo, sería deseable contar con un remante cercano al 15% de capacidad, con el fin de prever necesidades posteriores de estacionamiento o casos excepcionales.

5. Para garantizar un adecuado funcionamiento del estacionamiento, el estudio plantea la necesidad de manejar el pago del servicio de forma peatonal, de tal manera que el conductor sólo haga un chequeo electrónico en la puerta de salida.

6. En el proyecto que se construya en el predio de Villa Adelaida, no se deben ubicar salas de cine o similares a fin de evitar entradas o salidas de vehículos en forma masiva y puntual, ya que esto sí ocasionaría problemas de movilidad sobre la carrera 5ª en esos horarios.

7. Dado que Villa Adelaida ha sido declarado bien de interés cultural de carácter nacional y por lo tanto se deben preservar no sólo el bien sino también las características de su funcionamiento, el espacio que en la actualidad permite el ingreso al predio por la carrera 7ª debe ser conservado y utilizado de tal manera que genere un uso similar al original lo cual se puede asimilar a un Valet Parking y/o a un ingreso de taxis.

1.9.3.4 Alturas de las edificaciones de la manzana

Aparte de las casas de conservación arquitectónica que son de 2 y 3 pisos, las alturas de los edificios que colindan con Villa Adelaida oscilan entre 6 y 11 pisos, si en la totalidad de la parte no construida del predio de Villa Adelaida se mantiene esa tendencia de altura o esta aumenta, la casa estaría aún más absorbida de lo que está en la actualidad en sus costados norte y sur y de sus fachadas la única que podría ser observada sería la de la carrera 7ª. Esto se opone a la idea original de implantación de la casa y lamentablemente era lo que permitían las normas aplicables al predio antes de la propuesta del PEMP para ella (Acuerdo 6 de 1990, Decreto Distrital 075 de 2002 y Decreto Distrital 059 de 2007)).

Villa Adelaida tiene una altura aproximada de 20 m y es una edificación de 2 pisos con torreón. Sus proporciones, monumentalidad y escala fueron cuidadosamente calculadas por el arquitecto Pablo de la Cruz, pero en la actualidad estas apenas se perciben por el confinamiento al que las construcciones aledañas la han sometido.

Las construcciones existentes, ubicadas en los costados norte y sur, por estar consolidadas y ser de buena calidad no pueden ser reemplazadas para mejorar las condiciones de la casa, pero el PEMP debe considerar que en la parte abierta del predio, donde se puede hacer una nueva construcción, se eviten grandes alturas, especialmente en el contorno inmediato de la casa. Si fuera necesario, las mayores alturas, que no deben pasar las existentes en la manzana, se pueden ubicar en la parte más distante de la casa con el fin de que la fachada oriental pueda ser observada desde el mismo predio, aprovechando su dimensión.

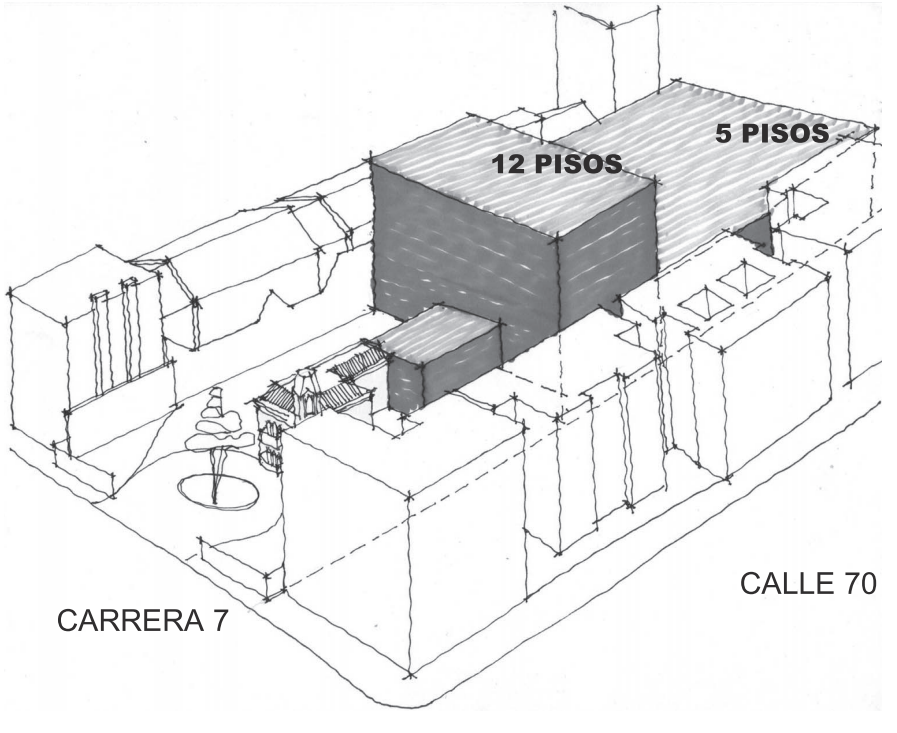
1.9.3.5 Estado de las construcciones aledañas

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. Hay unas pocas con otros materiales de fachada. En general las edificaciones de la manzana son de buena calidad arquitectónica y bien mantenidas, esto es contrario a lo que se ve en la parte posterior, la que da hacia el predio de Villa Adelaida, pues el aspecto de las culatas es poco aceptable y desvaloriza al BICN. Por ser construcciones consolidadas y bien conservadas es poco probable que haya cambios en estos predios, pero el PEMP puede plantear que se haga un tratamiento en las culatas para que no sean el paisaje que se observa desde la casa.

En cuanto a estado y mantenimiento, la casa de Villa Adelaida es la excepción de la manzana porque aunque presenta las mejores calidades arquitectónicas está en proceso de deterioro. El objetivo principal del PEMP es la recuperación de ese bien que ha sido declarado de interés cultural nacional y la normativa que proponga debe cumplir con ese objetivo.

1.9.4 ASPECTOS NORMATIVOS

Análisis de la normativa anterior: Los gráficos que se presentan en este aparte, presentan esquemáticamente la ocupación del predio de Villa Adelaida, si se aplicara el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 075 de 2003 de la UPZ.



Acuerdo 6 de 1990

Altura: Código: 8C/12. Básica hasta 8 pisos

Edificabilidad: Resultante de la aplicación de las normas

Antejardín: Se mantiene el antejardín que hace parte del BIC

Semisótano: No se permite

Sótano: a 2.50 de la línea de demarcación

Aislamientos: No se permite aislamientos dentro de la altura básica

9 a 11 aislamientos de 7.00 m

12 o más 9.00 m

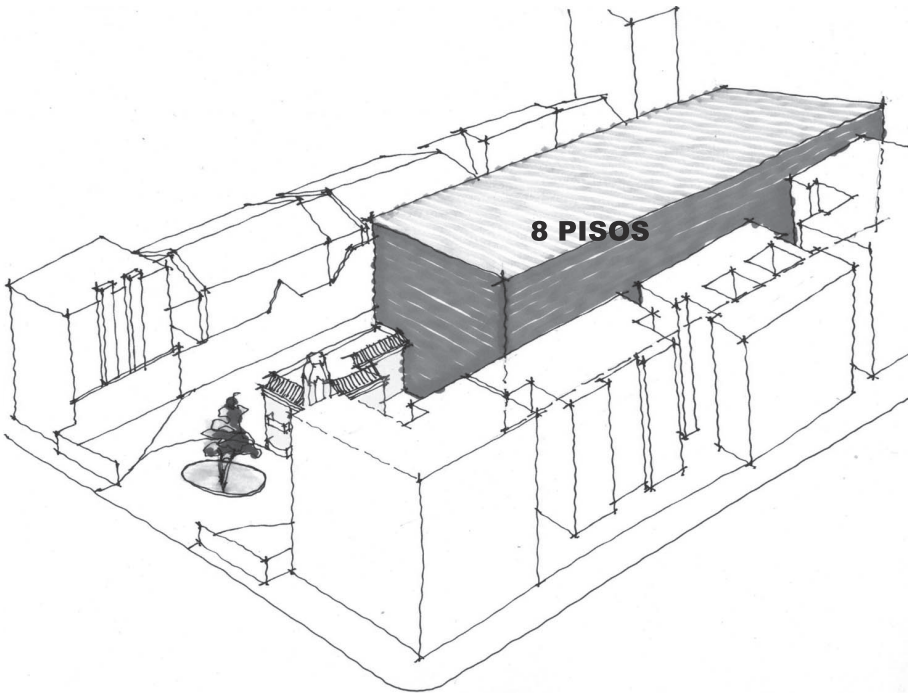
Posterior: No se exige

Estacionamientos: Comercio clase I 1x100 m2 de ANV

De las conclusiones presentadas en el estudio legal se destacan como conflictos que en el 50% del predio ubicado hacia la carrera 7ª, se planteaba una amplia gama de usos, ya que incluso contemplaba el comercio metropolitano, como son 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, situación que ha cambiado en los últimos años.

Como ya se ha dicho, en la actualidad al uso residencial se suma la presencia de otros usos de servicios tales como restaurantes y oficinas que la hacen perder el carácter de residencial. Pensar ahora en usos exclusivamente residenciales para el predio impactaría en mayor grado el sector, por cuanto se perderían los estacionamientos que hoy ofrece el parqueadero que funciona en el predio de Villa Adelaida.

Pero el conflicto más grave que se derivaría de la aplicación de las normas urbanísticas del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios 735 y 736 de 1993, es que no ponían en valor el bien de interés cultural "Casa Villa Adelaida", debido a que permitía en la parte posterior de la casa construcciones de entre 8 y 12 pisos, en tipología continua, con lo cual se tapaba el inmueble con una gran masa haciendo perder los valores arquitectónicos que, entre otros, motivaron su declaratoria.



UPZ/POT

Decreto Distrital 075 de 2003

Usos: Comercio urbano, venta de bienes y servicios, almacenes, supermercados y centros comerciales a escala urbana

Altura: 8 pisos

Edificabilidad: Indice máx. de ocupación 0.50

Antejardín: Se mantiene el antejardín que hace parte del BIC

Semisótano: No se permite

Sótano: Aislamiento de 5.00 m con respecto al BIC

Aislamientos: Tipología aislada

Posterior: No se exige ya que el predio tiene doble frente

Estacionamientos: Según Decreto 1108 de 2000

El Decreto 606 de 2001 (que fue provisional hasta la reglamentación de las UPZ) contiene un avance importante en relación con la conservación de los bienes de interés cultural, pues armoniza las Leyes 388 de 1997 (Desarrollo Territorial) y 397 de 1997 (General de Cultura) en aspectos como el manejo del lenguaje tradicional de la conservación arquitectónica, histórica y ambiental y el nuevo concepto de bien de interés cultural; en la diferenciación de los sectores de interés cultural (barrios y agrupaciones) de los inmuebles de interés cultural (edificaciones o construcciones individuales o particular); en la manera de intervenir esos inmuebles y los predios colindantes o en la manera de generar estímulos a la conservación.

En el anexo número 3 del Decreto 606 de 2001, se encuentra que el Distrito Capital permitió, entre otros, en el numeral 2 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.

Con usos diferentes al comercial o servicios se perderían los estacionamientos que actualmente ofrece el predio.

Posteriormente, con la reglamentación de la UPZ El Refugio/Chic–Lago (Decreto 075 de 2003) se permite en el sector normativo en que se ubica el predio una construcción de 8 pisos localizada en la parte central del lote en la espalada de la casa, con la que se 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.

También restringe los usos comerciales a 500 m^2, lo que 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.

En los dos casos:

– Se aplicaba una norma general sin tener en cuenta el valor especial del bien.

– La nueva construcción que se construiría en el predio de la casa, seguiría con la tendencia vista con las anteriores y generarían una culata más hacia el bien.

– Con las alturas permitidas la nueva construcción ahogaría la casa en lugar de darle primacía, igualmente, las construcciones aledañas se verían afectadas por esas alturas ya que le quitaría iluminación y vista a la mayoría de los pisos de las casas y apartamentos.

– La manzana donde se ubica Villa Adelaida tendría una mayor densidad dada por las alturas permitidas y sus aislamientos.

La propuesta normativa del PEP debe, tal como es su fin principal, exaltar a Villa Adelaida procurando despejar sus fachadas, tratar las culatas que en este momento la rodean, ofrecer una cantidad suficiente de estacionamientos tanto para el proyecto que se construya como para el sector, limitar las alturas de los edificios nuevos que la rodeen y dar las herramientas para que el mismo proyecto garantice el mantenimiento y sostenibilidad del bien a largo plazo.

UPZ/POT

Decreto Distrital 059 de 2007

La UPZ 88 / 97 original (Dec. 075 de 2003) fue modificada mediante decreto distrital 059 de 2007 el cual determina que "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 de Protección que se adopten".

Por lo anterior, la normativa aplicable al predio, es la que determine el Ministerio de Cultura. Es decir que el POT determina que este predio localizado dentro de su jurisdicción debe regularse por lo dispuesto por la autoridad competente, a través de las herramientas que ofrece la legislación.

1.9.5 ASPECTOS FINANCIEROS

La casa se encuentra en muy mal estado y no puede ser aprovechada económicamente ya que hay amenaza de colapso parcial. Adicionalmente, el terreno está siendo utilizado únicamente en la zona no construida del mismo, el cual ha sido destinado a un parqueadero público desde mayo del año 2000, pero los recursos que se obtienen por concepto de arriendo no son suficientes para la restauración ni para el mantenimiento del BICN.

Al respecto, se presenta un balance de los gastos en que se ha incurrido e incurre para la conservación del BICN.

COSTOS DE RESTAURACION

Se calcula que los costos de la restauración del BIC son de aproximadamente $5.083 millones, los cuales están distribuidos así: $1,700 millones en estudios, asesorías, diseños y trámites, $2,752 millones para la restauración de la casa y reconstrucción del ala oriental, $ 413 millones en honorarios de gerencia y reconstrucción, $ 26 millones en licencias e indirectos, $ 110 millones en financieros y $82 millones en imprevistos.

El inmueble es de propiedad privada y no existen actualmente programas o proyectos que incluyan su compra, restauración y posterior sostenimiento por parte del Gobierno distrital ni del nacional, aunque ambos reconocen su valor patrimonial.

COSTOS LEGALES

El inmueble fue a valuado catastralmente para el año 2009 en la suma de $17,581'014,000, teniendo como resultado que el impuesto predial por el año gravable 2009 asciende a la suma de $83'457,000. No obstante, existe un ajuste por equidad tributaria para el predio por $43'427,000 para el año 2009, con lo cual el impuesto ajustado para este mismo año gravable a cargo del propietario resulta ser de $ 40'030,000.

COSTOS OPERATIVOS

Los costos operativos son aquellos que implican un consumo periódico para el funcionamiento. En el caso particular son servicios públicos de acueducto, energía eléctrica, gas natural, telefonía, internet, los cuales dependerán del uso que se le dé a la casa. En la actualidad la casa está abandonada por lo que los únicos servicios públicos que se pagan son los que consume el arrendatario del parqueadero, quien tiene a su cargo dichos costos.

COSTOS DE MANTENIMIENTO

La casa requiere una intervención total como se manifiesta a lo largo de este documento. Sin perjuicio de lo anterior, se han tenido que tomar medidas de emergencia para evitar un mayor deterioro y la ruina de la misma. Las obras de "primeros auxilios" que se le han practicado a la casa se basaron en recomendaciones que hicieron los ingenieros de suelos y estructuras que visitaron el inmueble. A manera descriptiva y no taxativa estas obras incluyen pintura general de la fachada en dos oportunidades durante los últimos años, demolición de algunos muros divisorios del segundo y tercer piso que amenazaban caerse

porque la estructura portante se pudrió, cubiertas provisionales en lámina de zinc para evitar el ingreso de aguas lluvias, apuntalamiento vertical provisional para estabilización de entrepisos, apuntalamiento provisional de arcos que están a punto de colapsar, apuntalamiento horizontal provisional de muros por pérdida de amarre con las losas de entrepisos, limpieza y retiro de escombros y arreglo de cerramiento para evitar el ingreso de personal ajeno, por los altos riesgos de accidentes que pudiere haber.

CONCLUSION

El patrimonio autónomo, a pesar de venir haciendo un ahorro durante los últimos años, producto de las rentas que genera el contrato de arrendamiento del parqueadero, no cuenta con los recursos suficientes y necesarios para la restauración y reconstrucción de la casa de Villa Adelaida. Más grave aún, en la medida en que pasa el tiempo, los costos de dichas obras de restauración y reconstrucción se incrementan más que los ahorros y la amenaza de ruina aumenta por el avanzado estado de deterioro que tiene la casa hoy en día tanto en cubiertas como en elementos estructurales de mampostería y madera.

En coherencia con lo anterior, se requiere desarrollar un proyecto de ampliación que permita la consecución de recursos suficientes para la intervención requerida y además que se establezcan mecanismos que permitan su mantenimiento en el tiempo.

Por esto el estudio financiero de cualquier propuesta debe evaluar la manera de generar fondos suficientes para llevar a cabo la restauración requerida y la sostenibilidad del bien por parte del propietario o de inversionistas privados.

En la medida que se agrava el deterioro y aumenta la inestabilidad física de la casa, la inversión que se requiera para recuperarla y restaurarla será cada vez mayor, también debe considerarse un plan de sostenibilidad, generado a partir del mismo bien y del proyecto que se plantee, que garantice su permanencia en el tiempo.

El riesgo actual es que si no se restaura de inmediato, en el futuro el costo de sostenimiento no podrá ser asumido por ninguna entidad ya sea del Estado o privada. Si se continuara con el parqueadero público y se invirtiera en la recuperación de la casa no es factible que de su aprovechamiento económico se obtengan recursos para recuperar la enorme inversión para su restauración y para su posterior mantenimiento.

En el estudio financiero se analizaron varias alternativas de desarrollo, las cuales no sólo consideraban el beneficio económico sino también el objetivo fundamental del Plan Especial de Manejo y Protección que es proteger a Villa Adelaida. La normativa que surja del PEMP de Villa Adelaida debe considerar las transformaciones en usos que se han desarrollado con el tiempo en este sector y que ya están consolidadas para responder adecuadamente a su dinámica de desarrollo pero permitiendo la construcción de un proyecto viable económicamente, a través de las compensaciones que otorga la ley, para generar el interés de inversionistas y futuros usuarios.

1.9.6 ASPECTOS SOCIALES

Evaluación tendencial (con y sin plan especial de protección). La evaluación que se expone de la situación del predio de Villa Adelaida con y sin la aplicación de un plan especial de protección, consiste en determinar los efectos socioeconómicos y culturales que un proyecto coherente con la tendencia del sector y realizado con parámetros que exalten los valores inherentes al bien tendrá sobre el entorno y el bienestar social de la comunidad aledaña al BICN.

Este análisis de la situación se hace en el siguiente cuadro alrededor de los criterios de evaluación en los temas de dinámica socioeconómica, recuperación del patrimonio y sostenibilidad.

1.9.7 ASPECTO INSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO

Aspecto Administrativo

Villa Adelaida ha sufrido diversos cambios a lo largo de su historia, que han determinado en buena medida la composición actual del BICN. Estos cambios se han dado a muchos niveles, desde la morfología y los usos, hasta los diferentes propietarios y su manejo administrativo. Su estado actual es fruto del diseño original de Pablo de la Cruz y las sucesivas variaciones tanto en su urbanismo como en su arquitectura.

El promotor y primer propietario, Don Agustín Nieto Caballero, impulsó la construcción y mantenimiento durante los primeros 11 años. Después es vendida a causa de la recesión económica que afecta a la familia, pasando a manos del doctor Domingo Camacho Gutiérrez. Desde la década de los 50, la Villa sufre cambios en el predio por subdivisiones que poco a poco dieron paso a la actual conformación predial.

En 1973, comienza a funcionar el "Barón Club", que funcionó durante 6 años en los cuales se dieron diversos cambios en su volumetría, fachadas, adecuaciones interiores, cambios de propietarios y de estados jurídicos.

Entre 1979 y 1992, el BICN funciona como restaurante, "El Gran Vatel", donde sufre igualmente algunas transformaciones especialmente en su decoración interior y empieza el proceso de deterioro a causa de las humedades por capilaridad descendente.

Desde 1992 se han planteado diferentes proyectos para el actual predio de Villa Adelaida, pero por diferentes razones no se llevaron a cabo y finalmente se encuentra hoy en un estado muy avanzado de deterioro y con el uso de parqueadero.

Dada la historia de cambios y deterioro sufridos por el BICN, el aspecto administrativo tiene un peso particular en la sostenibilidad ya que la responsabilidad fundamental a este nivel, es que el régimen que se adopte garantice su mantenimiento.

El PEMP debe por lo tanto velar por la consecución real y viable de los recursos tendientes al mantenimiento, reparación y mejoras del inmueble.

RESPONSABLE DEL MANEJO ADMINISTRATIVO DEL BIC:

EI propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones además de las establecidas en la ley:

1. Conservar del Bien de Interés Cultural del Ambito Nacional.

2. Realizar el mantenimiento, reparación y mejoras de la unidad arquitectónica, de conformidad con el Manual de Mantenimiento que se elabore, una vez finalice la obra de restauración.

3. Presentar para autorización del Ministerio de Cultura cualquier intervención que se pretenda realizar sobre el BICN.

4. Cumplir las directrices incluidas en el presente PEMP.

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Los propietarios del área afectada, procederán de conformidad con lo dispuesto en el Régimen de Propiedad Horizontal Ley número 675 de 2001 o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

ASPECTO INSTITUCIONAL

ENTIDADES QUE TIENEN COMPETENCIA EN EL MANEJO DEL BIEN:

De acuerdo al nivel de un BIC, se establece la competencia de la autoridad correspondiente. En el caso del BIC de Villa Adelaida, fue declarado en un primer momento Bien de Interés Cultural de Carácter Distrital, a través del Decreto 606 de 2001, por lo que la competencia sobre el predio continuaba recayendo sobre el Distrito Capital. Más adelante en el 2004, a través de la Resolución 0479 de este año, se declara como Bien de Interés Cultural del Ambito Nacional, por lo que la competencia pasa al Ministerio de Cultura.

"(…) **Los Inmuebles de Interés Cultural, categoría de Conservación Monumental, de el ámbito Nacional, se rigen por lo establecido en la Ley de Cultura número 397 de 1997**". UPZ 88 / 97 (Decreto 059 de 2007).

El vacío normativo con el que cuenta el predio, ha incrementado su deterioro y problemática a muchos niveles incluyendo el administrativo. La creación del PEMP debe de esta manera, garantizar, a través de un proyecto sostenible, el mantenimiento, reparación y mejoras de la unidad arquitectónica, con herramientas como el Manual de Mantenimiento y el Régimen de Propiedad Horizontal.

Criterios de evaluación	Situación con PEMP:	Situación con PEMP: implica el escenario futuro cuando se ponga en marcha el PEMP Villa Adelaida
Dinámica socioeconómica: Características socioeconómicas y culturales actuales y tendencias futuras	Teniendo en cuenta las características socioeconómicas actuales y bajo el supuesto de que el Plan Especial de Manejo y Protección de Villa Adelaida no se realice, se presume que la zona presentará una tendencia a consolidar aún más una tipología residencial altamente influenciada por la especialización bancaria y financiera de la calle 72 y la oferta de servicios comerciales complementarios. En esa medida si no hay recuperación del bien inmueble, se espera que se deteriore totalmente hasta que desaparezca físicamente, afectando considerablemente la calidad del espacio urbano y ambiental del sector. Es de esperarse que luego se construya una torre de apartamentos con oferta de servicios en los primeros niveles, perdiéndose el valor histórico, arquitectónico y cultural que el inmueble representa.	Poniendo en marcha el Plan Especial de Manejo y protección de Villa Adelaida y el plan de divulgación, se presume que habrá una mayor valoración del BICN, así como su integración socioeconómica del sector. Por otra parte, habrá una mayor valoración del bien de interés cultural como eje de fortalecimiento y mejoramiento de calidad del espacio urbano y de los índices sociales y culturales. También se consolidará aún más la percepción positiva que se tiene del entorno urbano y ambiental.
Recuperación del patrimonio: Recuperación física del bien inmueble y su entorno y fortalecimiento del sentido de pertenencia y apropiación	Sin el proyecto de recuperación de Villa Adelaida primará el beneficio individual sobre el beneficio social. Será entonces más evidente el poco conocimiento que la población tendrá sobre el inmueble y será más baja la percepción sobre los beneficios que Villa Adelaida pueda ofrecer. Igualmente, se minimizará entre la población el valor histórico, arquitectónico y cultural que el inmueble representa.	Con la ejecución del PEMP del bien de interés Villa Adelaida y, en especial, de la realización del plan de divulgación, se espera que se incrementen los niveles de conocimiento sobre el BICN. Que se eleven los grados de percepción positiva sobre los beneficios sociales y culturales que puede ofrecer Villa Adelaida y otros bienes de las mismas características. Y, por ende, se espera que aumente el entendimiento de Villa Adelaida como un bien común, así como su sentido de pertenencia y apropiación.
Sostenibilidad: Se puede determinar a través de las siguientes variables: • Inversión financiera para la recuperación y el mantenimiento futuro. • Coordinación interinstitucional para su recuperación y divulgación. • Participación social para su apropiación y usos adecuados.	Los altos niveles de deterioro físico y cultural en el que se encuentra Villa Adelaida, hacen del bien un monumento insostenible desde el punto de vista financiero y sociocultural. Su recuperación física implicará la inversión de altos recursos económicos en la cual habrá un vacío con respecto a quién asumirá tal responsabilidad. La coordinación interinstitucional Ministerio de Cultura – Distrito – promotor privado, se limitará a niveles normativos urbanos. Adicionalmente las entidades estatales gastarán sus recursos en procurar que no se use inadecuadamente tratando de impedir ineludiblemente su desaparición física. Como foco de deterioro, conllevará a la pérdida de la oportunidad de fortalecer el sector, reconociendo el patrimonio social. Es presumible que no habrá o será mínima la participación social en la recuperación del bien. Y es muy probable que el bien se preste a usos inadecuados. Es decir, una pérdida del valor cultural del mismo.	La ejecución del PEMP y su plan de divulgación y de los proyectos complementarios bajo el criterio de compatibilidad, garantizará a futuro: 1. Los recursos económicos para la recuperación física del bien inmueble. 2. El uso no exclusivo para conservar o para explotar que sea compatible con el BICN y que guarde un equilibrio entre los dos propósitos garantizará la inversión económica para su mantenimiento. 3. La coordinación interinstitucional y la coparticipación del promotor privado garantizará la ejecución del PEMP y del plan de divulgación. 4. Esto incentivará la participación social en el proyecto y de su sentido de pertenencia y apropiación.

FASE II

PROPUESTA INTEGRAL

CRITERIOS PARA ESTRUCTURAR EL PEMP DE VILLA ADELAIDA

El artículo 11 de la Ley 397 de 1997 (Ley General de Cultura) modificado por el artículo 7° de la Ley 1185, determina que:

"*La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, según el caso*.

(...)"

Igualmente el Decreto 763 de 2009 define:

"…cuando la declaratoria de un BIC inmueble imponga la formulación de un PEMP, este establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y plan de divulgación…"

Propuesta de criterios para el PEMP. Con base en lo anterior y los estudios presentados sobre Villa Adelaida y con la intención de asegurar la perpetuación de este inmueble, se proponen los siguientes objetivos:

OBJETIVO GENERAL. Proteger y potenciar los valores culturales, urbanos y arquitectónicos de la casa denominada "Villa Adelaida" y el predio donde se localiza, mediante la definición de los usos compatibles con su estructura original, que permitan fortalecer la actividad cultural, turística y empresarial de la zona, promuevan su sostenibilidad y el conocimiento y apropiación del bien por parte de la ciudadanía.

OBJETIVOS ESPECIFICOS. Son objetivos específicos los siguientes:

• Generar condiciones y estrategias para el mejor conocimiento, disfrute y apropiación de la casa denominada "Villa Adelaida" por parte de la comunidad, con el fin de asegurar el respaldo comunitario a su conservación y su transmisión a las futuras generaciones.

• Aprovechar las condiciones y necesidades urbanísticas del sector para la conservación y sostenibilidad de la casa denominada "Villa Adelaida".

• Adecuar las áreas circundantes de la casa denominada "Villa Adelaida", con el fin de exaltar sus fachadas, transformando las vistas laterales constituidas por las culatas de las edificaciones ubicadas en los costados sur y norte.

• Mantener la visual de la casa denominada "Villa Adelaida" desde la carrera 7ª y la carrera 5ª, como condición para la articulación con su contexto físico, arquitectónico y urbano.

• Regular el desarrollo del área libre ubicada entre la Casa y la carrera 5ª, en función de maximizar los valores, mitigar los riesgos y aprovechar las potencialidades de la casa denominada "Villa Adelaida", mediante el establecimiento de condiciones de manejo, para posibilitar el mantenimiento, conservación y sostenibilidad del Bien.

• Definir acciones de protección de carácter preventivo y/o correctivo para el manejo del área de influencia, con el fin de garantizar la conservación de la casa denominada "Villa Adelaida".

2.1 AREA AFECTADA

La Resolución número 0479 de 2004 "*Por la cual se declara la casa denominada* "*Villa Adelaida", localizada en la carrera 7ª N° 70 – 40 de Bogotá D. C., como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional* resuelve en su artículo *1°: "Declarar la casa denominada "VILLA ADELIADA", localizada en la carrera 7ª N° 70 – 40 de Bogotá, D. C., como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional*". Dicha nomenclatura incluye tanto el globo de terreno como la edificación en él levantada, tal como lo señala el folio de matrícula inmobiliaria número 50C – 179612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Oficina Zona Centro de Bogotá (Adjunto copia).

De conformidad con lo expuesto, se establece como área afectada lo señalado en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C – 179612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Oficina Zona Centro de Bogotá de fecha 31 de marzo de 2009, el cual indica que el predio de la casa denominada "Villa Adelaida" cuenta con un área de 6399.9m² y se delimita de la siguiente manera, como queda consignado en el siguiente plano.

• **Norte:** En ciento sesenta y nueve metros con noventa y cuatro centímetros (169.94 m) y línea recta de N.M. el predio H.I que es, o fue de propiedad de la Compañía Urbanizadora Minerva.

• **Oriente:** En treinta y siete metros con sesenta y seis centímetros (37.66 m) y siguiendo la línea N.M. con terrenos que son o fueron de la citada compañía (Hoy carrera 5ª).

• **Sur:** En ciento sesenta y nueve metros con noventa y cuatro centímetros (169.94 m) siguiendo la recta O.P. con el predio que es, o fue de José María Piedrahita. (SIC).

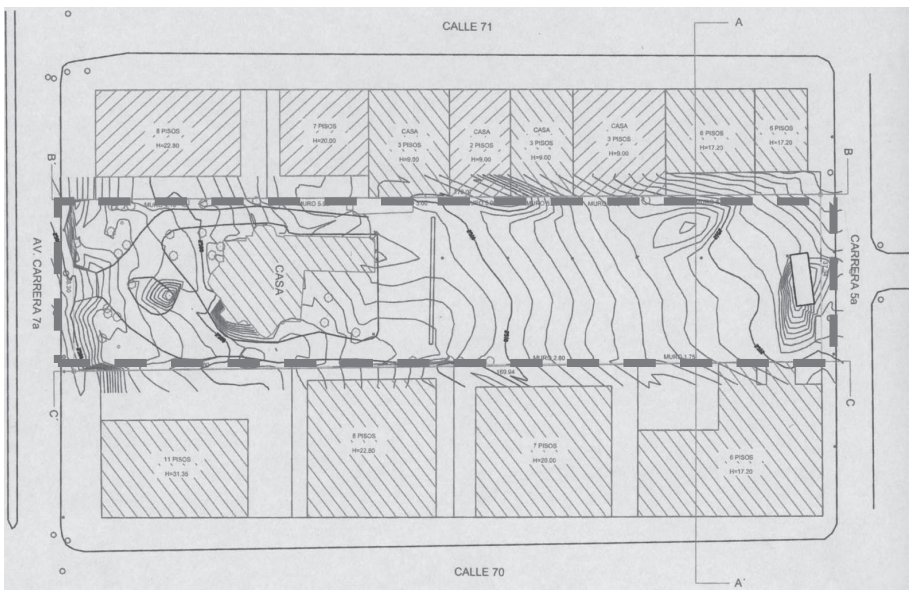
• **Occidente:** En treinta y siete metros con sesenta y seis centímetros (37.66 m) y siguiendo la línea P.N.O. (Hoy carrera 7ª).

El área afectada comprende:

1. **Unidad arquitectónica:** Constituida por la casa denominada "Villa Adelaida".

2. **Area circundante:** Entendida como el área libre alrededor de la casa denominada "Villa Adelaida".

3. **Area de ampliación:** Es el área libre ubicada entre el área circundante de la casa denominada "Villa Adelaida" y la carrera 5ª.



2.2. ZONA DE INFLUENCIA

Todo Plan Especial de Manejo y Protección, PEMP debe contar con un área de influencia definida para el bien inmueble de interés cultural de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 7° de la Ley 1185. El área de influencia constituye una extensión superficiaria de la protección legal del bien de interés cultural, BICN, la cual abarca territorialmente unos límites que generalmente exceden los del propio objeto y los del predio en el cual se emplaza. Se considera, entonces, que las características particulares del BICN, deben ser respetadas y consideradas en cualquier propuesta de intervención a su alrededor.

La implantación actual del BINC, es el resultado de cambios que se han surtido a lo largo del tiempo y forman el conjunto de características y elementos que lo determinan: los vecinos inmediatos, la disposición de la unidad arquitectónica en el predio, la morfología del lote y sus frentes sobre ambas vías; son fruto del proceso histórico que ha sufrido, desde su construcción hasta su estado actual. En él intervinieron diferentes actores y elementos, que directa o indirectamente impactaron la Villa y conformaron su entorno inmediato.

Entendiendo la dinámica propia de una urbe como Bogotá, el proceso histórico particular del BICN y confirmado por los diferentes estudios realizados, se reitera la necesidad, ya consignada en la Ley, de establecer una zona de influencia que es el territorio intrínsecamente vinculado al BICN, donde las modificaciones o nuevos desarrollos pueden generar impacto, con lo cual se afectaría la preservación de sus valores.

En el caso de Villa Adelaida, tenemos una manzana totalmente consolidada, por lo que se entiende que la tarea fundamental a desarrollar es al interior del predio, con el desafío de preservar sus valores y hacer la costura volumétrica con las edificaciones aledañas y la costura urbana del sector, creando el pasaje entre la carrera 5ª y la carrera 7ª.

Sin embargo, y previendo cualquier eventualidad, se determina el área de influencia para evitar amenazas o riesgos que vayan en contravía de la importancia del BINC.

Estos valores a proteger se pueden clasificar en:

• Paisaje: La zona de influencia debe aportar en la preservación de la visual sobre la casa y a controlar la generación de culatas.

• Ambiente: Controlar la zona de influencia ayuda a controlar la asoleación sobre el BINC.

• Contexto urbano: La zona de influencia permite controlar el riesgo de incluir usos o edificabilidad que impacten negativamente el bien Infraestructura: Controlar el desarrolla de la manzana, permite mantener el estándar de un espacio público adecuado y en sintonía con las políticas del Distrito.

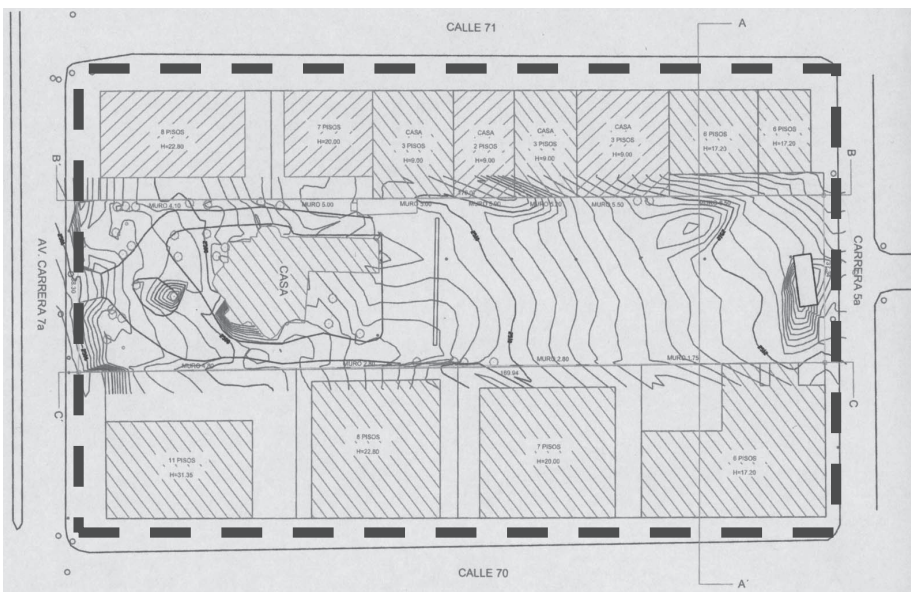
La zona de influencia del área afectada es la manzana, conformada por el polígono establecido por la línea trazada en el eje de las siguientes vías de la ciudad de Bogotá, D. C. Se delimita, como queda consignado en el siguiente plano.

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.



Delimitación propuesta para el área de influencia.

El manejo de la zona de influencia:

Respecto a las condiciones de manejo para la zona de influencia se establece el Nivel 1 Conservación Integral para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y el Nivel 3 Conservación Contextual para los inmuebles sin declaratoria.

Las intervenciones que se pretendan desarrollar en esta zona se regirán por lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997 modificado por el numeral 2 el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, las intervenciones que se realicen en los inmuebles pertenecientes a la zona de influencia deben ceñirse a la normativa establecida por el Distrito Capital según sea el caso.

Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital:





Algunos Bienes sin Declaratoria:





2.3 Nivel Permitido de intervención

De conformidad con la clasificación definida por el Ministerio de Cultura, mediante el artículo 20 del Decreto 763 de 2009, todos los inmuebles ubicados dentro de un sector urbano de interés (Area afectada y su área de influencia), deberán estar clasificados en uno de los Niveles permitidos de intervención. Nivel 1: Conservación integral; Nivel 2: Conservación del tipo arquitectónico; Nivel 3: Conservación contextual.

"Nivel 1. Conservación integral: Se aplica a inmuebles del grupo arquitectónico de excepcional valor, los cuales, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integralidad. En estos, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo que las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad.

En relación con los Inmuebles del Grupo Urbano debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, índices de ocupación, vías, parques, plazas y pasajes, entre otros. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.

Tipos de obras permitidos en el Nivel 1: Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.

Nivel 2. Conservación del tipo arquitectónico. Se aplica a Inmuebles del Grupo Arquitectónico con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales las cuales deben ser conservadas. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.

Tipos de obras permitidos en el Nivel 2; Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.

Nivel 3. Conservación contextual, Se aplica a inmuebles ubicados en un Sector Urbano, los cuales, aún cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto.

De Igual manera, se aplica para inmuebles que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del sector urbano.

Este nivel busca la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado.

Tipos de obras permitidos en el Nivel 3: Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación".

Los niveles permitidos de intervención se aplican al área afectada y área de influencia de acuerdo al siguiente cuadro.

NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCION		INMUEBLES	VALORACION	SITUACION
1	Conservación integral	Carrera 7ª N° 70 – 40 y Carrera 5ª No. 70 – 41	Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional	Area Afectada
		Calle 70 A N° 5 – 99	Bien de Interés Cultural del ámbito Distrital	Zona de Influencia
		Calle 70 A N° 5 – 85		
		Calle 70 A N° 5 – 71/ 81		
		Calle 70 A N° 5 – 65/ 67		
		Calle 70 A N° 5 – 53/ 55		
		Calle 70 A N° 5 – 37		
3	Conservación contextual	Calle 70 N° 6 – 76, Carrera 7ª No. 70– 06/ 08 /16 /18 /24 /26 /34 /36	Inmuebles sin declaratoria	
		Calle 70 N° 6– 02/ 04/ 10 / 22/ 32		
		Calle 70 N° 5 – 60/78		
		Calle 70 N° 5 –22/38		
		Carrera 5ª N ° 70 A– 07		
		Carrera 5ª No. 70 A – 15, Calle 70ª N° 5 – 11/ 13		
		Calle 70ª N° 5 – 15 / 33		
		Calle 70 A No. 6 – 03 / 11 / 23		
		Calle 70A N° 6 – 49, Carrera 7ª No. 70– 96/ 94 / 90 / 88 / 82 / 80		

2.3.1 CRITERIOS ARQUITECTONICOS

2.3.1.1 Propuesta del Plan Integral de Restauración

Un Plan Integral de Restauración parte de los valores del BIC y su estado, para luego definir los tratamientos con los cuales se pueda garantizar su sostenibilidad física y económica y su permanencia como patrimonio cultural legado a las futuras generaciones. Teniendo en cuenta la información presentada en los capítulos anteriores, se concluye que Villa Adelaida:

1. Posee valores urbanísticos, históricos (documentales y testimoniales), arquitectónicos (morfológicos y tipológicos), sociales (memoria urbana) y culturales, que merecen ser preservados como patrimonio cultural de la ciudad de Bogotá, D. C. y de Colombia.

2. Presenta un estado de deterioro progresivo generado principalmente por daños en la cubierta que amenaza con el deterioro acelerado de la edificación.

Por lo tanto se recomienda la adopción de un plan integral de restauración que garantice:

• La estabilidad estructural (recalce, reestructuración, consolidación)

• La solución proyectual y estructural de los problemas presentados en la estructura de cubierta.

• Liberación de agregados que afectan la estabilidad y distorsionan los valores tanto morfológicos como tipológicos del inmueble.

• La restitución de los elementos faltantes.

• La consolidación y/o reemplazo de elementos en proceso de deterioro.

• La adecuación funcional de los espacios para un normal desarrollo de actividades compatibles con los usos originales y los niveles de comunidad y privacidad.

2.3.1.2 Intervención para la conservación del bien de interés cultural

Debido a que la casa presenta diversos niveles de valoración y diferentes estados de conservación, es necesario discriminar el tipo de intervención de acuerdo con los correspondientes resultados de los estudios preliminares con la siguiente clasificación:

a. Restauración estricta: Para el área que presenta mayores valores tanto espaciales como ornamentales y al mismo tiempo cuenta con una mayor información histórica que garantiza una intervención más acertada.

Además de la liberación de agregados y el tratamiento de restitución de faltantes, en dicho sector se debe mantener un criterio de ocupación o zonificación en correspondencia con los diferentes niveles de comunidad y privacidad, es decir, las áreas para funciones más públicas se deben ubicar en la primera planta y los usos semipúblicos o más privados en la segunda planta.

b. Restauración tipológica y adecuaciones: Se plantea flexibilidad en usos y en adecuaciones espaciales para los espacios secundarios y las antiguas zonas de servicios con posibilidad de subdivisión de los espacios (crujía norte).

c. Restauración morfológica o reconstrucción: Como la estructura espacial de la crujía oriental del inmueble no existe en la actualidad, se plantea una reconstrucción volumétrica flexible y transparente que evoque la preexistencia de un volumen menor en dicho sector.

d. Ampliación: Según proyecto general (para todo el predio) y específico para el bien de interés cultural.

2.3.1.3 Manejo del predio de Villa Adelaida

Propuesta de criterios de intervención dentro del lote. Con base en la situación descrita del cuerpo arquitectónico de Villa Adelaida y de sus valores, así como de la propuesta para el área de influencia del BIC, es posible establecer unos criterios de intervención dentro del lote mismo de Villa Adelaida, que puedan servir de guía para las actuaciones futuras.

a. Mitigación de culatas. Su concepción e implantación inicial indican la necesidad de mitigar como vistas laterales de la Villa, las culatas de sus vecinos por el sur y por el norte, resaltando, preservando y revitalizando el bien de interés cultural.

b. Exaltación de la fachada principal. Su fachada principal, sobre la 7ª, es la parte más destacada de la unidad arquitectónica. Se propone restituir el cerramiento original en reja, que además de contextualizar la casa tiene un gran porcentaje de transparencia que permite su visualización.

c. Articulación urbana de la fachada posterior. La fachada sobre la carrera 5ª y su área adyacente (actualmente dedicada a un parqueadero) deben plantear una solución arquitectónica que haga la continuidad urbana de esta importante vía y que además posibilite la visibilidad de la casa. La propuesta debe estar contextualizada con el perfil de la vía y los vecinos, respondiendo a las alturas de la manzana y el contexto y a los aislamientos y retrocesos de los vecinos.

d. Pasaje peatonal a cielo abierto: Se propone una circulación peatonal central a cielo abierto, con un ancho mínimo de diez (10.00) metros entre edificaciones, la cual busca conectar por el interior del predio los accesos de la carrera 5ª y de la carrera 7ª.

2.3.2 CRITERIOS URBANOS

Como se explicó en capítulos anteriores, la zona de influencia es fundamentalmente una realidad inobjetable por la solidez de sus edificaciones y la presencia de BICD. Por tal razón el principal aporte del PEMP en términos urbanos es el de conectar peatonalmente la Carrera 5ª y la carrera 7ª, lo que vitalizaría el flujo sectorial y la apropiación del BICN por parte de la ciudadanía.

2.4 CONDICIONES DE MANEJO

2.4.1 ASPECTOS FISICO–TECNICOS

2.4.1.1 Usos Permitidos del Area Afectada

La propuesta de usos es el resultado de un proceso riguroso de estudio, análisis y coordinación entre el particular, la Nación y el Distrito, con el fin de aportar de la mejor manera desde la perspectiva particular de cada uno. El predio está localizado dentro de la UPZ 88 / 97 (Decreto 059 de 2007), por lo que el Ministerio de Cultura la sugirió como norma referente, a partir de la cual se hizo un trabajo de adecuación a las condiciones particulares del BICN.

Sobre esta base distrital se planteó una norma particular para el predio, que responde a la misión del Ministerio de velar por los BICN desde sus características concretas y en coordinación con la autoridad local.

La normativa referente para usos (Decreto 069 de 2007) es el siguiente:

Tipo	Tipo de equipamiento		Escala	Descripción unidades de servicio	Zona Especial de Servicios – 24–subsector II	Referencia aplicable
Vivienda	Uni–Bifamiliar				COMPLEMENTARIO	
	Multifamiliar				COMPLEMENTARIO	
Equipamientos colectivos	Servicios urbanos colectivos	Cultural	Urbana	Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición, teatros en predios hasta 10.000 m2	RESTRINGIDO	13 y NOTA B
Servicios	Servicios empresariales	Servicios a empresas e inmobiliarias	Urbana	Oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorio de revelado y copias.	PRINCIPAL	NOTA B
	Servicios personales	Servicios de parqueadero	Urbana	Estacionamientos en edificaciones en **altura (Incluye: de dos o más pisos)** o subterráneos	COMPLEMENTARIO	7 y NOTA B
		Servicios turísticos	Urbana	Hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, **Residencias de la tercera edad. Residencias religiosas (Excluye apartahotel)**	COMPLEMENTARIO	2, 3, 9, 1, 0 y NOTA B
		Servicios alimentarios	Zonal	Restaurantes comidas rápidas y casas de banquetes	COMPLEMENTARIO	2, 3, 1, 0 y NOTA B
		Servicios profesionales técnicos especializados	Zonal	Oficinas y consultorios agencias de viajes, sindicatos asociaciones gremiales profesionales, políticas laborales estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos, y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), venta de telefonía celular.	COMPLEMENTARIO	NOTA B
		Comunicación y entretenimiento masivo	Urbana	Teatros, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales.	COMPLEMENTARIO	NOTA B
		Locales con área de ventas hasta 500m2	Vecinal A	Actividad económica limitada en comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y miscelánea,	COMPLEMENTARIO	7 y NOTA B

Como se ha mencionado anteriormente, la normativa aplicable al predio en su calidad de BICN es la determinada por el Ministerio de Cultura, lo que se confirma por lo ordenado en el POT:

La UPZ 88 / 97 (Decreto 059 de 2007) en su artículo número 10 Normas para Inmueble de Interés Cultural, establece "(…) *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. En los casos en que no esté delimitada el área de influencia para el Bien de Interés Cultural categoría de Conservación Monumental, las intervenciones en predios colindantes al mismo deben obtener concepto favorable del Ministerio de Cultura". (Subrayado fuera del texto)*.

Asimismo, en la Plancha número 4 Notas Generales se estipula que los "B. BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL AMBITO NACIONAL: *Los inmuebles declarados por el Ministerio de Cultural [sic] como Bienes de [sic] 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"*.

Como parte del proceso de análisis, el Ministerio de Cultura solicitó se hicieran unos esquemas con modelos que combinaran varios usos en diferentes escalas. De este ejercicio se obtuvieron las siguientes conclusiones:

1. Comercio: Un primer esquema plateaba la opción de tener un comercio de escala urbana, es decir de 6000 m^2. Esta cifra se recortó en diferentes etapas y finalmente se decidió limitar el área comercial a 3900 m^2, cifra que ayuda a generar actividad y apertura del proyecto a la ciudadanía e impacta positivamente en el sector.

2. Servicios Turísticos: De acuerdo al modo como operan los hoteles y los turistas en la ciudad, se encontró que un hotel era un uso interesante en el proyecto por:

– Complementa la actividad del sector.

– Permite la utilización de más parqueaderos para el público, ya que los turistas utilizan fundamentalmente el servicio público individual.

3. Se limitaron algunos usos por considerar que impactaban negativamente el BICN o el sector, como los restaurantes de comidas rápidas en todo el proyecto y los restaurantes en la zona de ampliación.

Después de todos los procesos de análisis y coordinación, se llegó a la propuesta de los siguientes usos. Ver cuadro:

USOS PERMITIDOS DEL AREA AFECTADA				Unidad Arquitectónica	Area de Ampliación
VIVIENDA					
Usos			**Clasificación**		
Vivienda			Unifamiliar – Bifamiliar		
			Multifamiliar		
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
Tipo de equipamiento		**Escala**	**Descripción de unidades de servicio**		
Servicios urbanos colectivos	Cultural	Urbana	Bibliotecas, galerías, salas de exposición, centro cívico, cultural, científico y artístico.		
			SERVICIOS		
Usos específicos		Escala	Descripción de unidades de servicio		
Servicios empresariales	Servicios financieros	Urbana	Sucursales de bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casa de cambio.		
		Zonal	Cajeros automáticos		
	Servicios a empresas inmobiliarias	Urbana	Oficinas especilizadas de finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoria y contabilidad.		
Servicios personales	Servicios de parqueadero	Urbana	Estacionamientos subterráneos		
	Servicios turísticos	Metropolitana	Hoteles con servicios básicos de hasta 70 habitaciones y/o servicios complementados. No se permite el uso de apartahoteles.		
	Servicios alimentarios	Zonal	Restaurantes 1. En la zona de ampliación el uso de restaurante será complementario y exclusivo al uso de hotel. 2. En los volúmenes laterales norte y sur del área de ampliación no se permite el uso de restaurante únicamente tipo cafés. 3. En el área afectada se deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de ruido (insonorización), así como el control de olores, basuras, descargue de suministros y deberá solucionar la exigencia de parqueaderos.		
	Servicios profesionales técnicos especializados	Zonal	Oficinas y consultorios, agencias de viajes, asociaciones gremiales, profesionales, laborales, estudios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, venta de telefonía celular.		
	Comunicación y masivo entretenimiento masivo	Urbana	Auditor o y sala de audiovisuales.		

USOS PERMITIDOS DEL AREA AFECTADA			Unidad Arquitectónica	Area de Ampliación
COMERCIO				
Usos específicos	**Escala**	**Descripción de unidades de comercio**		
Almacenes por departamentos y locales comerciales cuya área total no supere 3900 m2	Urbana	Sólo se permite este uso para el área de ampliación. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, rancho, licores, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, floristerías, telas, cortinas, discos. No están permitidos los autoservicios.		

De los usos propuestos se hacen las siguientes precisiones:

1. EQUIPAMENTOS COLECTIVOS

Servicios urbanos colectivos: Todos los usos dotacionales están supeditados a las disposiciones del Plan Maestro correspondiente.

2. SERVICIOS

2.1 Servicios empresariales

Servicios financieros:

En la unidad arquitectónica no se permite la instalación de cajeros automáticos.

Servicios a empresas inmobiliarias: El uso de oficinas solo se permite como complementario e inherente al uso de hotel.

2.2 Servicios personales

Servicios turísticos:

No se permite el uso de apartahoteles.

El uso de hotel se regula según clasificación de la Cámara de Comercio de Bogotá e inscripción en el registro Nacional de Turismo, Ley 300 de 1996.

Servicios profesionales técnicos especializados: El uso de oficinas solo se permite como complementario e inherente al uso de hotel.

Servicios alimentarios:

En la zona de ampliación el uso de restaurante será complementario y exclusivo al uso de hotel.

En los volúmenes laterales norte y sur del área de ampliación no se permite el uso de restaurante, únicamente tipo cafés.

En el área afectada se deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de ruido (insonorización), así como el control de olores, basuras, descargue de suministros y deberá solucionar la exigencia de parqueaderos.

3. COMERCIO No están permitidos los autoservicios.

NOTA APLICABLE A TODOS LOS USOS

Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código de Policía en especial las referidas a contaminación auditiva y sonora, los residuos sólidos, y espacio público, entre otras.

2.4.1.3 Edificabilidad del Area Afectada

Para determinar las condiciones de edificabilidad, se hizo igualmente el proceso de trabajo con el Ministerio, de acuerdo a la norma referente propuesta y la coordinación con el Distrito.

Estas condiciones responden en primer lugar a la exaltación y valoración del BICN, por lo cual se busca preservar la visual de la unidad arquitectónica, mitigar culatas, crear el pasaje peatonal y regular los volúmenes. De la misma manera se tuvo en cuenta la zona de influencia, para que cualquier propuesta sea respetuosa con su entorno y aporte arquitectónica y urbanísticamente al sector y la ciudad.

En la norma referente, UPZ 88 / 97 (Decreto 059 de 2007) se presentan las siguientes condiciones:

Sector N° 24

Manzanas 03, 04 y 06

CATEGORIAS	COLINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL	NO COLINDANTES CON BIENES DE INTERÉS CULTURAL
Englobe	Se permite.	Se permite únicamente con un predio colindante lateral.
Índice máximo de ocupación	0,70	0,70
Altura máxima permitida (pisos)	La del Bien de Interés cultural. Nota 1.	4 pisos para la manzana 04. 3 pisos para la manzana 06 sobre la calle 70 A. 8 pisos para la manzana 06 sobre la calle 70.
Paramentación o Aislamiento lateral (Mis)	3,50mts. Nota 2.	No se exige.
Aislamientos posterior (Mts)	Nota 3.	Nota 3.
Antejardín mínimo (Mts)	5.00 mts para la manzana 03. 3.50 mts para las manzanas 04 y 06. Sobre la Av. Carrera 7ª, debe ser tratado como zona dura arborizada e integrado al anden. Nota 4.	5.00 mts para la manzana 03. 3.50 mts para las manzanas 04 y 06. Sobre la Av. Carrera 7ª, debe ser tratado como zona dura arborizada e integrado al anden. Nota 4.
Cerramiento	Se permite, a excepción de los predios con frente sobre la Av. Carrera 7ª, Nota 5.	Se permite, Nota 5.
Sótanos	No se permite.	No se permite.

NOTAS GENERALES Y ESPECIFICAS PARA EDIFICABILIDAD	
Altura permitida Nota 1.	Se refiere a pisos totales a desarrollar y está definida para cada manzana.
Continuidad de fachadas Nota 2,	Se deberá dar continuidad a fachadas. Excepto para la manzana 03, lote 6 del sector normativo No. 24 donde se exige un aislamiento lateral de 5,00 mts.
Aislamiento posterior Nota 3.	Se regula según la altura que el predio desarrolle (...) 7 pisos en adelante 5.00 mts.
Antejardines Nota 4.	Deben mantenerse conservando sus condiciones originales.
Cerramiento de Antejardines Nota 5.	En bienes de interés cultural, dependerá de las características arquitectónicas, urbanísticas e históricas del inmueble.
Sótano	Debe aislarse del paramento de construcción del Bien de Interés Cultural, (...) y asegurar la estabilidad de la edificación patrimonial.
Estacionamientos	Los Bienes de interés Cultural se eximen de cumplir con la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, de conformidad con el POT artículo 316, numeral 3.
Fachadas	No se permite el uso de vidrio espejo, ni cortinas metálicas. Se prohibe el uso de fachaleta y demás enchapes que no sean propios de la tipología del barrio.(...)
Avisos de publicidad exterior visual	No pueden ser localizados cubriendo vanos, ventanas, puertas, ornamentaciones, molduras, o demás elementos decorativos de fachadas.
Rampas y escaleras	Se rige de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 159 de 2004.
Semisótano	No se permite semisótano.
Voladizo	No se permite voladizo.
Aspectos no previstos	Los aspectos no previstos ni regulados en la presente reglamentación, aplicables a los bienes de interés cultural y sus lindantes, en materia de colindancia y empates, se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de 2001.

Con base en la edificabilidad de la normativa del Distrito, se realizaron varias modificaciones con el objetivo de exaltar el BICN y preservar sus valores:

1. Regular el índice de ocupación

2. Regular las alturas usando como referencia el BICN y el entorno

3. Regular el aislamiento lateral, para desestimular el desarrollo de un edificio central que impida la visual sobre la unidad arquitectónica.

4. Controlar el aislamiento de la ampliación sobre la unidad arquitectónica

5. Permitir el uso de sótanos para no impactar negativamente el BICN como sucede en la actualidad

Se proponen de esta forma las siguientes condiciones de edificabilidad:

ITEN	UNIDAD ARQUITECTONICO	AREA DE AMPLIACION
Accesibilidad	El acceso y salida vehicular deberán darse por la carrera 5ª. Los accesos peatonales se localizarán sobre la carrera 7ª y la carrera 5ª.	
Aislamientos laterales	No aplica.	No se exigen sobre el costado norte. Contra el lindero sur se permite el empate en primer piso y a partir del segundo piso se exige un aislamiento de 3 metros. Las terrazas que se generen de este aislamiento no podrán ser utilizadas.
Aislamientos entre edificaciones	Entre la unidad arquitectónica y el área de ampliación se exige un aislamiento mínimo de 10 metros.	
Altura de piso	La existente.	Máximo 3.80 metros, entre placas, medidos entre sus afinados superiores.
Altura libre entre placas	La existente.	Mínimo 2.40 metros.
Altura máxima edificable	La existente.	La construcción que se localice sobre la carrera 5ª tendrá la altura máxima de ocho (8) pisos y en ningún caso podrá sobrepasar la altura actual del edificio de la calle 70 A N° 5–11. La construcción en el resto del área de ampliación será de dos (2) pisos como máximo.
Antejardines	Sobre la carrera 7ª: Debe conservar sus condiciones originales y su diseño está sujeto a aprobación del Ministerio de Cultura.	Sobre la Carrera 5ª: Dimensión mínima: cinco (5) metros. El antejardin no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso de estacionamientos. No se permiten estacionamientos en antejardin. En ningún caso puede ser cubierto.
Cerramiento	Sobre la carrera 7ª: El enrejado del cerramiento debe tener en cuenta su diseño original. El cerramiento del antejardin debe coincidir con el alineamiento del paramento de construcción de las edificaciones permanentes colindantes al norte y sur del predio.	Por la carrera 5ª: el cerramiento debe permitir la visual sobre la circulación peatonal (cerramiento con transparencia del 90%).
Circulación peatonal central	No aplica.	Mínimo 10 metros. Su desarrollo será a cielo abierto y a nivel del terreno.
Empates	No aplica,	La profundidad de la construcción que se localice sobre la carrera 5ª será definida por el estricto empate con las culatas de los edificios colindantes: al sur con el inmueble localizado en la calle 70 N° 5–22 y al norte con el inmueble localizado en la calle 70 N° 5 11. Se busca el respeto de los patios existentes.
Estacionamientos	Para definir la cuota de estacionamientos, se aplicará lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., compilado mediante el Decreto Distrital 190 de 2004 o la nona que lo complemente, modifique o sustituya. Igualmente, dependiendo del tipo de uso que se pretenda implantar, se debe aplicar el Decreto Distrital 1108 de 2000 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.	
Fachadas	Restauración de las existentes.	Los materiales de las fachadas serán presentados en el proyecto específico que se someta a consideración del Ministerio de Cultura, los cuales, en todo caso, deberán armonizarse con el contexto.
Índice de construcción	Será el resultante de la correcta aplicación de las normas contenidas en la presente resolución.	
índice de ocupación	El Indice de ocupación máximo permitido será de 0.5	
Mantenimiento	Las obras de mantenimiento de la Unidad Arquitectónica se deberán realizar de conformidad con el manual que al respecto se elabore una vez restaurado el bien.	Las obras de mantenimiento del área de ampliación se deberán realizar de conformidad con el manual que al respecto se elabore una vez construida la obra.
Avisos	La unidad arquitectónica no podrá tener avisos comerciales de ningún tipo. Cualquier otro tipo de aviso estará sujeto a aprobación del Ministerio de Cultura.	La instalación de avisos comerciales se debe ceñir a las disposiciones generales establecidas por el Distrito Capital para el sector y debe figurar en el proyecto que se presente para aprobación por parte del Ministerio de Cultura.

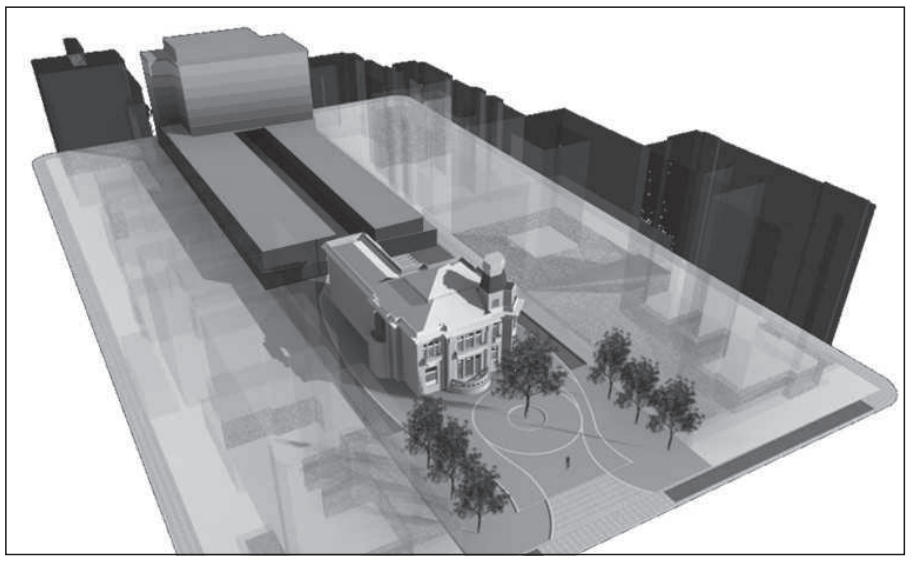
ITEN	UNIDAD ARQUITECTONICO	AREA DE AMPLIACION
Rampas y escaleras	Las rampas y escaleras se definirán dentro del proyecto específico que se presente a consideración del Ministerio de Cultura. Se debe asegurar la movilidad y accesibilidad de personas con discapacidad, Ley 361 de 1997 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.	Deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación. Se debe asegurar la movilidad y accesibilidad de personas con discapacidad, Ley 361 de 1997 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.
Semisótanos	No se permiten.	
Sótanos	Se permiten únicamente los existentes.	Se permiten sótanos en el área de ampliación. No se permiten sótanos sobre el área de antejardin.
Subdivisión predial	Se permite únicamente la subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal que incluya todo el predio.	
Voladizo	No se permite.	

SOTANOS

Se debe asegurar la estabilidad de los bienes de interés cultural.

En caso de plantearse un uso comercial en la zona de ampliación, la taquilla de ingreso de vehículos debe ubicarse dentro del predio a una distancia mínima de 20 metros de la carrera 5ª.

Deben preverse zonas de cargue, descargue y taxis en sótanos.



2.4.2 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

El PEMP garantiza, como se ha explicado y sustentado en este documento, la protección y restauración del BICN y su posterior sostenibilidad. Este punto es de vital importancia para que las intervenciones no sean de tipo paliativo, sino que prevean las herramientas necesarias para que la recuperación se mantenga en el tiempo.

La integralidad de la propuesta se refleja de este modo en el planteamiento de un conjunto de varios elementos y usos, que funcionan como una unidad y que buscan en su integralidad asegurar la sostenibilidad de la propuesta.

El propietario deberá velar por la conservación del BICN, elaborar el manual de mantenimiento y propiedad horizontal, presentar para autorización del Ministerio de Cultura cualquier intervención que se pretenda realizar y cumplir las directrices del PEMP.

Los usos corporativos presentan en este sentido, varias ventajas por cuanto su esquema de funcionamiento y la dinámica propia de su uso, hacen mucho más viable la generación de recursos tanto para la restauración como para su mantenimiento.

Estas acciones se encaminan como ya se ha mencionado a la intervención integral en el BICN e igualmente a prevenir el posible deterioro posterior.

2.4.3 ASPECTOS FINANCIEROS

VILLA ADELAIDA

ESTUDIO FINANCIERO

	(Comercio y hotel)	
VENTAS ESTIMADAS	$95.603.850.000	100,0%
FACTIBILIDAD		
Lote	27.636.400.000	28,9%
Directos de construcción	34.266.456.949	35,8%
Gastos Indirectos	1.499.206.550	1,6%
Honorarios	11.578.507.604	12,1%
Gastos Administrativos	4.713.269.805	4,9%
Comisiones	3.422.617.830	3,6%
Financieros	3.107.125.125	3,3%
Utilidad	9.380.266.136	9,8%
Total	**$95.603.850.000**	**100,0%**

El modelo financiero responde a un esquema sencillo: La casa tiene unos costos de restauración y mantenimiento, aproximadamente de 5.000 millones de pesos, para lo cual es necesario generar unos recursos.

La propuesta integral es efectivamente el resultado de combinar la necesidad urgente de restaurar y valorar la casa, con una solución económicamente viable e interesante para la ciudad y sus habitantes.

64

64 …

La normativa planteada en términos de usos y edificabilidad, responde a la necesidad de crear una combinación de varios elementos, que al ser comercializados proporcionen los recursos suficientes para la restauración y sostenibilidad de la casa.

Tal y como lo advierte García Canclini[65], muy a pesar de la formalidad con que las instituciones presentan al "público" un bien de interés cultural, no todos los bienes reunidos en la historia por cada sociedad, pertenecen realmente a todos, a toda la sociedad en su conjunto o a todos los sectores sociales, ni mucho menos están disponibles para que todos los usen. Debemos entonces analizar y comprender cómo es que los diversos grupos sociales se apropian y se relacionan en forma diferencial y desigual frente a la herencia cultural.

Un ejemplo contemporáneo que puede ayudarnos a entender cómo ocurre este fenómeno, es la construcción de un gran centro comercial. El centro comercial como suceso, transforma la ciudad y sus habitantes lo usan de manera masiva, con el tiempo se convierte en referente para un sector de los habitantes de la ciudad –no necesariamente para todos–, poco a poco se hace centro de ciertas representaciones y la ciudad lo va asimilando como uno de sus "*lugares"*, y, así, no sólo es usado, sino que se transforma en espacio identificador y como lugar de expresión urbana[66]. Y esto tiene mucho que ver con la identidad, la identificación y el sentido de pertenencia de los pobladores con la ciudad o con una parte de ella.

Vale entonces preguntarnos, ¿cómo llega un bien patrimonial en particular a convertirse en un referente, en un "lugar" de la ciudad, y cómo los ciudadanos se identifican y se apropian de él? Parece ser que no es suficiente que la institucionalidad lo "declare" un bien patrimonial colectivo; en el trasfondo de las sociedades, en su intimidad, en su personalidad, en su espíritu –en el sentido de "community Spirit", algo así como el espíritu comunitario–, ocurre algo más que necesita ser analizado y comprendido[67].

A fin de resolver la pregunta, se necesita, entre otras cosas, tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Los sentidos[68] constituyen la primera fuente de información sobre el espacio y sus lugares que, junto con la *memoria* y la *imaginación*, contribuyen a la construcción de los imaginarios sociales de la ciudad y en el que entran en juego el proceso de semantización (memoria a largo plazo) que es el que transforma culturalmente el espacio. La memoria y la imaginación evocan, sintetizan y recrean aquellos elementos significativos de las experiencias y aprendizajes que sobre el territorio y los lugares tienen las personas y que, en definitiva, determinan su conducta.

A partir de esto se requiere iniciar un proceso educativo y de socialización, que se puede traducir en un plan de divulgación, en donde concurran todos los actores sociales y las entidades tanto del nivel local como nacional, en donde las personas o un sector de la sociedad logren:

a. En un primer momento, **identificar** el "lugar" o el espacio como un elemento particular del entorno o del paisaje urbano. Es decir, que las personas puedan identificar en la estructura del paisaje urbano el "lugar" como un punto de referencia, con el que así mismo se puedan identificar, o sea, reconozcan en él valores compartidos[69].

b. En un segundo momento de este proceso las personas deben llegar a un estado de **reconocimiento** y **significado** de los valores históricos y culturales del bien de interés cultural. Este es un momento colectivo y compartido.

c. En el tercer momento, la comunidad o la persona le da una **significación** (y el "lugar" debe estar visible) y lo hace parte de la imagen mental que tiene de la ciudad o de un sector de la ciudad.

d. En un cuarto momento, se debe permitir el acceso para ser **usado**. En este sentido, los factores constitutivos de los espacios y los lugares que facilitan mecanismos de identidad son aquellos que le permiten al ciudadano sentir familiaridad y que, de alguna manera, se perciban como de fácil y libre acceso. El "lugar" pasa a ser un lugar que la gente reconoce con ciertos "grados" de sacralización (formalización) y un lugar que incentiva el sentido de pertenencia.

Ahora bien, como los espacios urbanos o los "lugares" son apropiados y simbolizados por los grupos sociales o por los individuos de acuerdo con sus sistemas de referencia, es posible encontrar distintas modalidades de percepción y significación, que de acuerdo con ciertos estudios[70], están influenciados por temas como son la densidad poblacional, el estrato socioeconómico, las tradiciones culturales, los grupos de edad y la calidad del hábitat. Aquí radica una de las importancias del estudio socioeconómico, en tanto puede mostrar las tendencias de la dinámica poblacional, caracterizándola y destacando las valoraciones de su entorno cotidiano, con referencia al bien de interés cultural Villa Adelaida.

2.5.1.2 La importancia del BICN Villa Adelaida como macroconcepto

En el apartado anterior se abordó el tema de cómo generar sentido de pertenencia y apropiación, pero, ¿cómo dilucidar esto en un "lugar" concreto y particular como el BICN

65 García Canclini, *op. cit*.

66 *Ver: Silva, Armando. Imaginarios Urbanos. Bogotá y Sao Paulo: Cultura y Comunicación Urbana en América Latina*, Tercer Mundo Editores, Bogotá, 1992.

67 Ver Delgado Ruiz, Manuel. "Las estrategias de memoria y olvido en la construcción de la identidad urbana: el caso de Barcelona" en *Ciudad y cultura. Memoria, identidad y comunicación*, VII Congreso de Antropología en Colombia, Medellín, 1994: "…el objetivo de la dotación simbólica de la nueva Barcelona es la de lograr un community spirit, una personalidad propia precariamente existente hasta ahora en una urbanidad caracterizada por la dispersión social, la plurietnicidad y la compartimentación provocada por el agregado de barrios singularizados, y en gran medida autosegregados de un centro débil y casi imperceptible que había ido formando por aluvión el actual conglomerado físico y humano de la ciudad".

68 La subjetividad del espacio y sus lugares pasa, en primera instancia, por su percepción. Esto ocurre a través de los sistemas perceptivos, como el auditivo, visual, cinestético, olfativo y de orientación que determinan la forma apreciar el espacio. Ver Bailly, *La percepción del espacio urbano*, Madrid, 1979.

69 Los puntos de referencia son aquellos elementos particulares que son significativos para los habitantes (monumentos, parques, iglesias, centros comerciales), que son incorporados como elementos de la estructura urbana y de la imagen de la ciudad. Estos pueden ser geográficos o simbólicos.

70 Ver Bailly, *op. cit*.

Villa Adelaida? La propuesta metodológica, que se plasma en el plan de divulgación, se trata de resolver a través de la siguiente pregunta: ¿Cómo podemos divulgar y difundir el sentido de pertenencia e identidad para generar apropiación colectiva hacia Villa Adelaida por parte de la población del Distrito Capital y del resto del país?

Asumiendo una propuesta metodológica y analítica en donde exista una participación interactiva entre las personas y Villa Adelaida con el objeto de lograr una resignificación del BICN. Desde el modelo organizacional y el método de macroconceptuar[71], que permite reconocer formas globales y autónomas y respetar al mismo tiempo la inclausurabilidad del objeto–sistema (fenómeno) respecto de su ecosistema, teniendo en cuenta que en cuanto aislamos fijamos el fenómeno, es decir, recuperamos la simbología de la Villa.

Emilio Roger Ciurana en su documento *Una antropología compleja. Para entrar en el siglo XXI. Claves de comprensión*[72], traduce desde las enseñanzas de Edgar Morin el camino de la complejidad, situando un espacio metodológico donde el separar y distinguir un objeto nunca es cortar; en donde unir y conjugar nunca es totalizar, sino pensar la globalidad al mismo tiempo que la retroactividad y recursividad entre lo global y lo parcial, es decir, el espacio de la conceptualización compleja[73].

Para una comprensión de la realidad de Villa Adelaida hoy, es necesario macroconceptuar, o sea, pensarla organizacionalmente, conceptualizarla de forma compleja, asociarla en un nuevo espacio –espacio del macroconcepto– en forma dinámica, mediante conceptos que le den importancia a lo dinámico, a lo que cambia, a lo que fluye, a una realidad definida por la concepción del sistema–organización[74].

Al utilizar este método estudiamos a Villa Adelaida como un ser mutable, que se ha transformado en el tiempo, no tanto desde su arquitectura –que permanece prácticamente original–, sino desde sus usos, y su significado; este método permitirá divulgar su simbología como apropiación colectiva y así garantizar la preservación del BIC desde el reconocimiento de la memoria, recuperando valores que permitan identificar el BIC como único.

Como estrategia a largo plazo se pretende evocar vivencias de la Colombia de inicios del siglo XX, sin olvidar que era la vida de una minoría, lo que lo hace un episodio individual desde de la memoria semántica[75].

En cuanto a la preservación del BICN en la memoria semántica o memoria a largo plazo[76], surge la necesidad de interpretar y producir el sentido de pertenencia y apropiación de la población en relación constante con el sector de influencia del inmueble. Lo que hace perentorio la divulgación de los valores que destacan su significación y la representación de lo que ha sido Villa Adelaida.

2.5.1.3 Contexto histórico y socioeconómico de Villa Adelaida

¿Cuáles son esos significados históricos y culturales de Villa Adelaida? De la recuperación de los significados y simbologías del BICN depende, también, el éxito del plan de divulgación. En este sentido, se puede, por ahora, mencionar tres hechos relacionados unos con los otros que caracterizan culturalmente a Villa Adelaida y, sin duda alguna, la memoria y la percepción de los habitantes del sector.

• Villa Adelaida como representación d e una forma de poblamiento

Un primer hecho a considerar es la forma o tipo de poblamiento que se adelantó en Bogotá, y de alguna manera en la localidad de Chapinero –donde se ubica Villa Adelaida–, desde la época de la Conquista y la Colonia hasta las formas de urbanización de nuestros días. Es reconocido históricamente cómo la corona española promovió la migración hacia Hispanoamérica[77] y cómo "refundó" sobre las poblaciones indígenas preexistentes. En esa medida, se preocupó por establecer una conexión entre distintos poblados, como fue el caso de Bogotá con el caserío indígena de Usaquén. A orillas de ese antiguo camino Muisca (llamado por la época "camino de la sierra") se fundó con el tiempo la pequeña aldea de Chapinero.

Después de la independencia se produjeron cambios significativos en el proceso de urbanización del país: "La independencia aceleró el reemplazo de los centros de poder tradicional, en especial por la aprobación de la ley del 25 de junio de 1824, que dispuso la división del país en departamentos, provincias y cantones y, lo más importante, suprimió el sistema jerárquico de privilegios y estableció la igualdad teórica entre municipios. Todo esto produjo un replanteamiento en las primacías urbanas hasta entonces establecidas, y reconoció las primacías reales que, en varias regiones a fines de la colonia, ya no coincidían con las formales"[78]. No obstante lo anterior, la distribución espacial de la población durante la primera mitad del siglo XIX, seguía manteniendo las mismas tendencias que durante la Colonia, este es el caso particular del eje que se extiende de Bogotá a Pamplona.

Ya a finales del siglo XIX y, en especial, en los inicios del siglo XX, hubo un auge del crecimiento poblacional, que determinó de manera significativa el poblamiento de ciudades como Bogotá. En fin, el crecimiento poblacional, la apertura de las vías y del desarrollo de los medios de transporte, incentivó la consolidación de poblados fuera del centro de la ciudad.

• Villa Adelaida como representación de una forma de construcción

Un segundo hecho es la construcción de un cierto tipo de "vivienda", las famosas "quintas de veraneo" –y para el caso particular que nos motiva, la construcción de Villa Adelaida–. Esta consideración se hace en torno a resolver la siguiente pregunta: ¿Por qué razón un grupo de personas, de las familias pudientes, una intelectualidad importante, se ubican y construyen en un sector, que para la época no era el mejor lugar de la región?

En el ámbito histórico y político particular del siglo XIX, aunado al acelerado crecimiento poblacional durante ese mismo siglo, que ejerció una fuerte presión sobre la oferta de vivienda en la zona central de Bogotá. Adicionalmente a las nuevas formas de vida que se desarrollaban en Europa y que influenciaban la aristocracia criolla, se concretó hacia finales del siglo una nueva modalidad de vivienda: las quintas de veraneo. Estos hechos coincidieron inseparablemente con el surgimiento de la llamada Generación del Centenario[79].

Además del acelerado crecimiento poblacional en el siglo XIX, los cambios en la posesión de la tierra en especial en los alrededores de la ciudad, influyeron de manera notoria en la transformación de la distribución de la población en el territorio, motivando la conformación de asentamientos fuera del centro de la ciudad. Esa emigración de la ciudad hacia el campo fue consolidando a Chapinero como un importante receptor de población. Y en ello tuvo mucho que ver el que era paso obligado de viajeros hacia el norte, ya por la vía del norte (carrera 7ª), por la vía del tranvía (carrera 13) o por la línea del ferrocarril (avenida Caracas). Y también la decisión de las familias acaudaladas de construir en sus alrededores viviendas de descanso o quintas[80], las cuales con el tiempo pasaron a ser lugares de habitación permanente.

• Villa Adelaida como representación de una forma de desarrollo de la ciudad

Un tercer hecho lo constituye la construcción de los caminos desde la época de la Colonia, la operación del tranvía como medio de transporte a finales del siglo XIX y el tren, muy en auge hacia mediados del siglo XX.

En pleno período colonial se vislumbró la necesidad de consolidar los caminos que unían a Bogotá con el resto del país y se empezaron a levantar los planos de los mismos[81]. Dicho proyecto se concretó hacia mediados del siglo XVIII en un camino de herradura que llegaba hasta Usaquén[82]. Como resultado de ello son herederas las carreras 13 y 7ª actuales.

El nuevo orden social, que el siglo XVIII empezó a vivir, después de la Independencia, caracterizado entre otras cosas por la integración de la economía al sistema de intercambio mundial, la acumulación de capital, la aparición del crédito bancario y la inversión de capital en actividades tales como las haciendas cafeteras y ganaderas, la minería y las nacientes industrias manufactureras, indudablemente se manifestó en el crecimiento de la ciudad y en su estructura urbana. Chapinero no fue la excepción, y su desarrollo fue acompañado, en especial, por la construcción de vías de comunicación, y la aparición de medios de transporte público[83], específicamente el tranvía. Primero el de mulas y posteriormente el eléctrico, funcionaron desde 1884 hasta 1948. Así mismo, sin duda alguna el auge del tren también influyó de manera significativa en la distribución territorial de la época y en una primacía demográfica mayor[84].

Estos tres hechos, por mencionar sólo algunos, en su relación causal, constituyen parte del pasado y el presente de Villa Adelaida.

2.5.2 EL PLAN DE DIVULGACION

Con base en los resultados obtenidos en el estudio socioeconómico se puede concluir que:

– El bien de interés cultural Villa Adelaida constituye un símbolo de importancia, para el cual prevalece la imagen desde su valor arquitectónico.

---

71 Royer Ciurana, Emilio. IIPC, agosto de 2000

72 http://www.complejidad.org/13-antcomp.pdf

73 La conceptualización compleja, nos lleva a un pensamiento relacional, móvil, generativo. Macroconceptuar es hacer emerger formas globales, conceptos complejos producto de interrelaciones, producto de constelaciones conceptuales, fuera de las cuales se volatilizan. Desaparece la figura creada. Lo que hacemos es –como dice Morin– integrar átomos semánticos en macromoléculas conceptuales. Ganar en inteligibilidad compleja. Ver: Cfr. *La Méthode, vol. II, p. 372*.

74 Es bueno que indiquemos que E. Morin crea el neologismo organización para expresar la idea siguiente: decir organización es decir organización activa. Allí donde no hay actividad, movimiento, interrelaciones no puede haber sistema organizado.

75 Según Rafael Areiza Londoño y Luz Marina Henao Restrepo, la memoria semántica, si bien es cierto tiene como base la memoria episódica, traspasa el mundo experiencial, ella se constituye en la representación del conocimiento organizado del mundo en el que se involucran objetos, eventos, relaciones, códigos, conceptos; como un proceso de construcción de mundos posibles a partir de una estructura cognoscitiva dada, es decir, de una "Esquemata" (definida como el conjunto integrado de conocimientos pertenecientes a un dominio) Ver: "Memoria a largo plazo y comprensión lectora":

http://www.utp.edu.co/~chumanas/revistas/revistas/rev18/areiza.htm

76 Denominada por Van Dijk (1989) Memoria a Largo Plazo (M.L.P.).

77 Es reconocido que durante la conquista y, en especial durante la colonia, la corona española incentivó la migración de artesanos españoles a las ciudades hispanoamericanas, y de hecho hasta principios del siglo XIX seguían llegando artesanos, entre ellos, sastres, zapateros, herreros, carpinteros, orfebres, albañiles, etc. Organizados bajo las órdenes de pequeños patrones, dueños de los talleres, se originó a un estrato social diferente de la de los jornaleros y trabajadores ocasionales, actuando de amortiguador entre las élites y las masas.

78 Esto fue el origen de la desintegración de los territorios bajo el control de las ciudades tradicionales, y en algunos casos el surgimiento de nuevos epicentros regionales. Ver: Zambrano, Fabio. *Op. cit*.

79 El grupo de la Generación del Centenario (debe su nombre en conmemoración de los 100 años del Grito de Independencia) estuvo conformado por escritores y políticos, que trabajaron por construir una imagen positiva y optimista de la nación colombiana heredera de una larga guerra civil. Entre ellos, Juan Lozano, Agustín Nieto Caballero y Alfonso López Pumarejo.

80 Estas grandes casonas o villas utilizadas para el descanso, se construyeron especialmente sobre campo abierto sin ninguna referencia de manzana (las cuales en su momento no existían).

81 "El mayor auge constructor en Santafe se presentó especialmente en la primera mitad del siglo XVII, cuando los repartimientos de indios para las labores urbanas, especie de mita urbana, ofrecieron mano de obra abundante para la actividad edificadora.

Después, hacia 1750, se produjo una decadencia que sólo vino a ser superada gracias al arribo de los Borbones, cuando la autoridad política dio un gran impulso a las obras civiles, en su afán de organizar el imperio". Ver Zambrano, Fabio. "La ciudad colombiana. Una mirada de larga duración, en *Pobladores Urbanos*, Tercer Mundo Editores, Bogotá, 1994.

82 El camino de Honda y el camino de Tunja fueron sin duda las vías de comunicación fundamentales de la ciudad en esta época.

El de Honda, intransitable y peligroso en invierno, era apropiado para lomo de indio. El de Tunja, pésimo camino de herradura, fue la continuación de la Calle Real del Comercio hacia el norte y sirvió originalmente a los muiscas para su movimiento mercantil…", *op. cit*.

83 En 1882 se origina en Bogotá el transporte público mediante el Acuerdo 22, en donde se aprueba un contrato con el norteamericano William Randall, para poner en marcha el tranvía. La línea hasta Chapinero se construyó entre 1883 y 1884.

84 La construcción de los ferrocarriles (en la segunda mitad del siglo XIX) de Antioquia, Cundinamarca y Pacífico colocaron a Bogotá, Medellín y Cali en una posición definitivamente ventajosa… Los ferrocarriles fueron, junto con el Café, en gran parte responsable de la organización del espacio en ese momento y hasta 1938. tuvo mucho que ver también en la localización industrial, ordenamiento al que se le sumaron las carreteras: "allí donde se dio mayor competencia entre medios de transporte se generó una nueva tendencia a una primacía demográfica mayor. Situación que se evidencia en Bogotá, de donde salían cuatro ferrocarriles y cuatro carreteras. Ver: Fabio Zambrano, *op. cit*

– Es parcialmente reconocido desde sus valores históricos y culturales.

– Se presiente como un polo o eje que puede mejorar la dinámica y calidad urbana del sector.

Por lo tanto, se considera de gran importancia adelantar un plan de divulgación que permita a los propietarios del inmueble, a la comunidad residente, a los comerciantes en el área de influencia directa y a los usuarios en el área de influencia indirecta consolidar el BIC Villa Adelaida como un hito sociocultural y arquitectónico desde la perspectiva de la identidad cultural y la preservación del patrimonio.

Objetivo general

Generar sentido de pertenencia y apropiación de la población residente y comerciante en el área de influencia directa y de los usuarios del área de influencia indirecta por el bien de interés cultural Villa Adelaida, asegurando el respaldo comunitario a la conservación de los bienes, en coordinación con los entes territoriales correspondientes, para garantizar la sostenibilidad del BICN.

Objetivos específicos

• Recuperar y resaltar la simbología de Villa Adelaida.

• Resaltar elementos históricos y culturales que fortalezcan la existencia del hecho arquitectónico.

• Resaltar elementos históricos y culturales que fortalezcan la existencia del hecho social.

• Mostrar articulaciones entre el hecho arquitectónico, el hecho urbano y el hecho cultural.

• Generar apropiación de los espacios por los futuros propietarios del inmueble.

• Generar apropiación de los espacios por los residentes del área de influencia directa.

• Establecer pautas que permitan que el BIC contemple a futuro un carácter de recordación arquitectónico, histórico y cultural.

Estrategias

Se orientan a identificar variables que lleven a responder los objetivos y destacar la significación del BICN, desde lo cultural, lo social y lo físico, permitiendo:

a) Resaltar la individualidad de Villa Adelaida a través de la historia, creando un puente con la realidad socioeconómica y cultural de la zona.

b) Hacer difusión masiva en el Distrito Capital y a nivel nacional de Villa Adelaida y su contexto normativo y del proceso de restauración del inmueble.

Metodología

Se concibe la interacción entre las instituciones, promotores y comunidad (residentes, comerciantes y usuarios del sector) como garantía de éxito de los programas de divulgación. En esa medida la vinculación de los distintos sectores poblacionales a cada uno de los proyectos y sus respectivas actividades se considera fundamental.

Igualmente, la coordinación clara y precisa entre el Ministerio de Cultura y el promotor privado, y entre el Ministerio, el Distrito y la alcaldía local, se considera clave para el éxito del plan.

Al tiempo el plan de divulgación busca estimular la participación entre las personas y el BICN, con el objeto de lograr una **resignificación** del mismo, divulgando aquellos **símbolos** y **valores** que permitan identificar el inmueble como **único**, para que sea apropiado colectivamente.

Criterios

Los criterios se constituyen en los parámetros articuladores, que son el cuerpo de las actividades de los programas y proyectos que estructuran el plan de divulgación. Estas pautas son:

a. Villa Adelaida como carácter representativo de una época. En el período histórico en el que se construye Villa Adelaida el país pasaba por un período de transición hacia la concepción y formación de una identidad nacional. Se destacan en este momento reconocidos pensadores y escritores entre los que se contaban a Agustín Nieto Caballero (primer propietario y constructor de Villa Adelaida y fundador del Gimnasio Moderno).

b. Villa Adelaida y su contexto. Las haciendas de Chapinero a finales del siglo XIX, en particular las quintas urbanas en Colombia ha sido objeto de estudio de historiadores e investigadores, de una forma tal que ha permitido difundir su conocimiento, su importancia, su significado y la relevancia de su conservación, no sólo por el aspecto arquitectónico y urbanístico, sino por su representatividad social.

c. Historia de una forma de vida social de principios del siglo XX. En este sentido, Villa Adelaida evoca de manera destacada dentro del conjunto de casas quintas, una época romántica, próspera y glamorosa que se vivió en los primeros años del siglo XX en Bogotá.

d. Méritos artísticos. Por su calidad técnica y volumétrica es representativa de la concepción estética, arquitectónica y espacial de principios del siglo XX en Colombia. Es innegable la calidad arquitectónica y constructiva del edificio y la significación que este tiene dentro del conjunto de casas quintas existentes y aún dentro del contexto de las ya desaparecidas. Su calidad ha sido notoria desde el momento mismo de su construcción.

e. Autenticidad. La persistencia de condiciones originales del sistema organizativo la convierten en un punto de referencia de todo tipo de arquitectura de comienzos del siglo XX.

Población sujeto. El plan de divulgación está dirigido a la siguiente población: Los **residentes** en el área de influencia directa del BICN; los **comerciantes** ubicados en el área de influencia directa del BICN, incluyendo a los futuros propietarios del proyecto específico que se construya en su predio; los **usuarios**, transeúntes del área de influencia indirecta y los clientes de los locales comerciales dentro del área de influencia directa; las **autoridades locales, distritales y nacionales** involucradas directamente en el Plan Especial de Manejo y Protección y, en particular, en el plan especial de divulgación.

Programas y proyectos de divulgación

El presente plan de divulgación se estructura a partir de programas con sus respectivos proyectos que responden a los temas más importantes identificados en el estudio socioeconómico y buscan resaltar y recuperar valores de representatividad histórica y cultural, de orden temporal, estético y físico y preservar el BICN desde su manejo.

– Programa 1: el BICN como un hecho sociocultural y arquitectónico

Por intermedio de este programa se pretende identificar y recuperar aquellos elementos simbólicos y de significado histórico y cultural que fortalezcan la existencia del hecho sociocultural y arquitectónico.

Proyecto de identificación y recuperación de significados y valores históricos y culturales

Actividades:

a. Realizar charlas y conferencias en colegios y universidades del sector, en donde se proponen los siguientes temas:

• Agustín Nieto Caballero y el Grupo Centenario: Agustín Nieto Caballero, como integrante del grupo Centenario, fue clave en la definición de la mentalidad colombiana de principios del siglo XX, que repercutió profundamente hasta la mitad de ese siglo. Su fundamento era la visión positiva y creativa de un país con futuro.

• Agustín Nieto Caballero y la Escuela Nueva: la influencia del modelo pedagógico Escuela Nueva propuesto e impulsado por Nieto Caballero trascendió las fronteras colombianas y cubrió todo el contexto latinoamericano. Villa Adelaida en sus inicios fue su centro experimental y unidad piloto de educación.

• Las casas quintas: un tipo de arquitectura que transformó la función de la vivienda en el contexto urbano. Villa Adelaida es un ejemplo importante de la arquitectura que transformó la función de la vivienda dentro del contexto urbano, con los aportes al paisaje urbano de un entorno amable, abierto, amplio y en cierta medida integrado con el espacio público, pues su apertura visual permitía el disfrute del verde de los bosques y las ventajas de la modernización de los servicios públicos. Igualmente, es considerada representativa de la arquitectura suburbana de las dos primeras décadas del siglo XX en Colombia y es vista como un paradigma dentro del proceso de transformación de la arquitectura colombiana.

Asimismo, Villa Adelaida evoca una época romántica, próspera y glamorosa.

• La "modernidad" en el país, 1880–1930: El nuevo orden social de finales del siglo XIX se reflejó en el espacio de la ciudad, no sólo en su crecimiento sino también en su estructura urbana: los desarrollos por fuera del perímetro del centro fundacional, como Chapinero, estuvieron acompañados de la expansión de vías de comunicación, de la incorporación de medios de transporte público, de la construcción de redes de servicios públicos, y de la aparición de una nueva arquitectura, acorde con los tiempos.

• Méritos artísticos de Villa Adelaida (la estructura organizativa y funcional y lenguajes formales): por su calidad técnica y volumétrica es representativa de la concepción estética, arquitectónica y espacial de principios del siglo XX en Colombia. Es innegable la calidad arquitectónica y constructiva del edificio y la significación que este tiene dentro del conjunto de casas quintas existentes y aún dentro del contexto de las ya desaparecidas. Su calidad ha sido notoria desde el momento mismo de su construcción.

• Arquitecto Pablo De la Cruz, diseñador de Villa Adelaida: uno de los más connotados profesionales de la primera parte del siglo XX en Bogotá, su arquitectura plena de aproximaciones historicistas, es un catálogo de excelentes ejemplos de la adopción y adaptación de los lenguajes europeos a la vida social, económica y política de Colombia.

– Población sujeto de la actividad: estudiantes de los colegios y universidades del sector; ciudadanía en general.

– Tiempo de la actividad: corto plazo (1 a 3 años).

– Recursos: conferencistas, auditorios, *vídeobeam*.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura preparar y organizar la realización de las charlas o las conferencias.

b. *Realizar un convenio interadministrativo* entre el Ministerio de Cultura y las Universidades con departamentos de Historia, Arquitectura y Artes, para que los estudiantes sean los encargados de difundir la información y de servir de apoyo en las charlas o las conferencias.

– Población sujeto de la actividad: no hay una población específica.

– Tiempo de la actividad: corto plazo (1 a 3 años).

– Recursos: no amerita recursos especializados. Gestión institucional.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura realizará los convenios interadministrativos con las universidades con departamentos de Historia y Arquitectura y Artes.

c. Exposición permanente de fotografías, dibujos y pinturas que resalten las características socioeconómicas, culturales y de la vida cotidiana de las primeras décadas del siglo XX (1900–1930) en Bogotá.

– Población sujeto de la actividad: residentes, comerciantes propietarios del inmueble, usuarios del sector, ciudadanía en general.

– Tiempo de la actividad: permanente.

– Recursos de la actividad: esta actividad no requiere de espacios especializados y las imágenes pueden, por ejemplo, hacer parte de los espacios del BIC. Otros espacios disponibles podrían ser los corredores del centro comercial. Se requiere disponer de fotografías, dibujos y pinturas.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura organizará las exposiciones.

El promotor privado prestar la documentación de que disponga con respecto a Villa Adelaida y dispondrá de los espacios para las exposiciones.

d. Incluir al BICN Villa Adelaida dentro de los *recorridos turísticos del Distrito*.

– Población sujeto de la actividad: ciudadanía en general y turistas.

– Tiempo de la actividad: mediano plazo (3 a 5 años).

– Recursos de la actividad: no requiere de recursos especializados. Gestión institucional.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura coordinará con el Distrito la inclusión y la promoción del BICN dentro de los recorridos turísticos.

– Programa 2: manejo y apropiación del BICN para su conservación

El programa busca generar apropiación de los espacios por los futuros propietarios del inmueble, contribuyendo de esta manera en la sostenibilidad de Villa Adelaida.

Proyecto de control de amenazas para la adecuada conservación del BICN.

Actividades:

a. *Realización de una guía ilustrativa e instructiva* dirigida a los propietarios del inmueble sobre el manejo y preservación del BICN, las intervenciones permitidas, los usos permitidos e incompatibles, que, igualmente, motive el manejo y preservación de otros BICN en la ciudad.

– Población sujeto de la actividad: comerciantes propietarios del inmueble.

– Tiempo de la actividad: corto plazo (1 a 3 años).

– Recursos de la actividad: equipo para realizar documento, diagramación y divulgación del mismo.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura diseñará y publicará la guía ilustrativa. El promotor privado facilitará el material de que disponga al Ministerio para que este elabore la guía.

b. *Inclusión en el reglamento de propiedad horizontal* de la guía ilustrativa, para su obligatorio cumplimiento.

– Población sujeto de la actividad: comerciantes propietarios del inmueble.

– Tiempo de la actividad: corto plazo (1 a 3 años).

– Recursos de la actividad: no requiere de recursos especializados.

– Responsable de la actividad: el promotor privado redactará los artículos pertinentes para la inclusión de la guía en el reglamento de propiedad horizontal.

Proyecto el proceso de restauración del BICN

Actividades:

a. Realización de un material ilustrado (folletos, revistas, documentos, etc.), conmemorativo del primer año de la apertura al público del BIC, que exprese todo el proceso de restauración de la Villa.

– Población sujeto de la actividad: residentes, comerciantes, usuarios, ciudadanía en general.

– Tiempo de la actividad: mediano plazo (3 a 5 años).

– Recursos de la actividad: contratar la diagramación del material.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura gestionará los recursos, diseñará y publicará el folleto. El promotor privado facilitará el material pertinente para la elaboración del folleto y apoyará la distribución del mismo entre los propietarios del inmueble y los visitantes del mismo.

b. *Realización de un vídeo institucional* promocional (25 minutos o 50 minutos). Su objeto es documentar el proceso de restauración del BIC, mostrando también la historia de la casa y por qué es considerada un bien de interés cultural.

– Población sujeto de la actividad: ciudadanía en general.

– Tiempo de la actividad: largo plazo (más de 5 años).

– Recursos de la actividad: contratar la grabación y la edición del vídeo.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura coordinará y elaborará el vídeo. El Promotor privado colaborar en el préstamo del material o documentación que se considere necesario como fotografías, dibujos, planos, etc., así como los espacios para las grabaciones.

Proyecto el marco normativo del BICN Villa Adelaida

Actividades:

a. *Preparación de un cartilla ilustrada* sobre la base normativa (Decreto 606 de 2001; Resolución 479 de 2004; Ley 397 de 1997, artículo 11); del BIC Villa Adelaida.

Además de los niveles de intervención permitidos y la compatibilidad de usos y actividades. Debe servir de marco para otros BICN.

– Población sujeto de la actividad: comerciantes propietarios del inmueble.

– Tiempo de la actividad: mediano plazo (3 a 5 años).

– Recursos de la actividad: contratar la diagramación de la cartilla.

– Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura coordinará la elaboración de la cartilla.

– Programa 3: de información

Proyecto manejo de publicidad alusiva al BICN

Actividades:

a. Permitir la inclusión de hitos y símbolos socioculturales y arquitectónicos del BICN Villa Adelaida en la publicidad de los negocios o locales comerciales, estableciendo normas de uso a nivel estético y comercial.

– Población sujeto de la actividad: comerciantes propietarios del inmueble.

– Tiempo de la actividad: permanente.

– Recursos de la actividad: no requiere de recursos especializados.

– Responsable de la actividad: el promotor privado redactará los artículos pertinentes para la regulación de la publicidad alusiva al BICN en el reglamento de propiedad horizontal, quedando de obligatorio cumplimiento.

b. Realizar un vídeoclip publicitario (15 segundos o 30 segundos) invitando a conocer el BICN Villa Adelaida. Se puede emitir por el Canal Nacional Institucional; también se puede emitir en la página web del Ministerio de Cultura.

• Población sujeto de la actividad: ciudadanía en general.

• Tiempo de la actividad: largo plazo (más de 5 años).

• Recursos de la actividad: fotografías. Contratar la grabación y la edición del videoclip.

• Responsable de la actividad: el Ministerio de Cultura coordinará y elaborará el videoclip publicitario. El promotor privado colaborará en el préstamo del material o documentación que se considere necesario para la realización del videoclip.

Resultado esperado

El presente plan de divulgación, con la coordinación del Ministerio de Cultura, espera lograr un proyecto cultural articulado con la realidad actual del BICN Villa Adelaida y su entorno socioeconómico, reconociendo en ella los elementos simbólicos representativos de su identidad, que basándose en la conformación de redes sociales y la participación ciudadana, se entienda el patrimonio como bien común y que genere sentido de pertenencia e identidad.

Evaluación

La evaluación es un proceso que permite verificar el éxito de los programas y proyectos propuestos en el plan de divulgación. Como el plan está dirigido a generar sentido de partencia e identidad por el BICN, se propone medir cómo las personas van conociendo, aceptando y usando el bien.

Se debe realizar periódicamente sondeos de opinión, en primer lugar, entre los visitantes del BICN o entre los asistentes a las actividades del plan. Y, en segundo lugar, entre los usuarios del sector o área de influencia indirecta.

Los sondeos deben ser muy cortos y alrededor de preguntas claves (recogidas de la encuesta aplicada para el estudio socioeconómico) que reflejen la opinión y la percepción de las personas con respecto al BIC, como por ejemplo:

a. Para los asistentes a las actividades:

• De los temas tratados ¿cuál fue el que más le llamó la atención y por qué?

• ¿Qué característica del BICN destacaría usted y por qué?

• ¿Con cuál de las características del BICN se identifica usted y por qué?

Estos sondeos se pueden realizar al final de las actividades y debe tratar de ser proporcional entre hombres y mujeres. Y realizarse bajo alguna técnica de selección aleatoria del informante, de manera que todos los asistentes tengan la misma posibilidad de ser escogidos.

Una alternativa para esta evaluación es integrarla a las evaluaciones periódicas sobre el servicio que el bien está prestando como proyecto entre los comerciantes y clientes de los negocios.

b. Para los usuarios del área de influencia indirecta.

• ¿Conoce usted el BICN Villa Adelaida?

• Si no lo conoce, ¿por qué no conoce el BICN?

• Si lo conoce ¿qué característica del BICN destacaría usted y por qué?

• ¿Con cuál de las características del BIC se identifica usted y por qué?

Estos sondeos se pueden realizar una o dos veces al año en el sector, de acuerdo con las necesidades de información que requiera el Ministerio. Para la selección de la muestra se puede usar cualquiera de las fórmulas o técnicas de muestreo aleatorio simples existentes, teniendo en cuenta las particularidades del objeto de la entrevista. Se debe tratar que sea proporcional entre hombres y mujeres y abordar todos los grupos de edad seleccionados.

La evaluación debe ser guiada por el Ministerio de Cultura y debe publicar los resultados en los boletines informativos institucionales o en la página web de la entidad.

Asimismo, con respecto a los plazos de las actividades, el Ministerio de Cultura deberá evaluarlos y modificarlos de acuerdo con los avances o resultados de los programas.

Gráfica No. 42 **MATRIZ ESTRUCTURA PLAN DE DIVULGACIÓN DEL BIC VILLA ADELAIDA**

Villa Adelaida como bien de interés cultural, hoy se constituye en un símbolo individual leído parcialmente como un inmueble de conservación arquitectónica por unos cuantos grupos de población y no reconocido como un símbolo colectivo –que representa valores de una época de revolución del pensamiento nacional–, que integra la vida individual y familiar en las manifestaciones de la vida social y colectiva del país.												
Generar sentido de pertenencia y apropiación de la población por el bien cultural Villa Adelaida, asegurando el respaldo comunitario a la conservación de los bienes, en coordinación con los entes territoriales correspondientes, para garantizar la sostenibilidad y conservación del BIC.												
MÉTODO	PROGRAMAS	OBJETIVOS DE LOS PROGRAMAS	ESTRATEGIAS	CRITERIOS	PROYECTOS DE DIVULGACIÓN	ACTIVIDAD	TEMAS	RESPONSABLE DE LA DIVULGACIÓN	POBLACIÓN	RESULTADO ESPERADO	EVALUACIÓN	TIEMPO
MACROCONCEPTOS - PRODUCCIÓN DE SENTIDO DESDE LA MEMORIA COMO UN CONJUNTO –MEMORIA SEMÁNTICA O A LARGO PLAZO	1. EL BIC COMO HECHO SOCIOCULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	RECUPERAR Y RESALTAR LA SIMBOLOGÍA DE VILLA ADELAIDA; RESALTAR ELEMENTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES QUE FORTALEZCAN LA EXISTENCIA DEL HECHO ARQUITECTÓNIO	ESTABLECER RELACIONES ENTRE UNIDADES CONCEPTUALES SOCIOCULTURALES; RESALTAR LA INDIVIDUALIDAD DE VILLA ADELAIDA A TRAVÉS DE LA HISTORIA, CREANDO UN PUENTE CON LA REALIDAD SOCIOECONÓMICA Y CULTURAL DE LA ZONA	CARÁCTER REPRESENTATIVO DE UNA ÉPOCA	IDENTIFICACIÓN, RECUPERACIÓN Y RESALTACION DE VALORES HISTÓRICOS Y CULTURALES	REALIZAR CHARLAS Y CONFERENCIAS EN COLEGIOS Y UNIVERSIDADES DEL SECTOR	GRUPO CENTENARIO; ESCUELA NUEVA; VILLA ADELAIDA COMO CENTRO EXPERIMENTAL Y UNIDAD PILOTO DE LA EDUCACIÓN NACIONAL	MINISTERIO DE CULTURA	ESTUDIANTES DE UNIVERSIDADES Y COLEGIOS; CIUDADANÍA EN GENERAL	INFORMACIÓN QUE SE TRANSFORMA EN CONCEPTO –APROPIACIÓN DEL BIC– IDENTIDAD CULTURAL RECONOCIDA	MINISTERIO DE CULTURA	CORTO PLAZO
							ARQUITECTO PABLO DE LA CRUZ					
				AMBIENTE DE CONTEXTO			LAS HACIENDAS DE CHAPINERO EN EL SIGLO XIX					
							IMPLANTACIÓN, UBICACIÓN DENTRO DE UN ESPACIO TERRITORIAL					
				HISTORIA			MODO DE VIDA NOVEDOSO PARA LA ÉPOCA					
							ARQUITECTURA DEL SIGLO XX, HITO URBANO					
				MERITOS ARTÍSTICOS			MODERNIDAD DEL PAÍS					
							ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAL, LENGUAJES FORMALES					
				AUTENTICIDAD			ARQUITECTURA QUE TRANSFORMÓ LA FUNCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO URBANO					
							PERSISTENCIA DE CONDICIONES ORIGINALES					
						REALIZAR UN CONVENIO INTERADMINISTRATIVO ENTRE EL MINISTERIOS DE CULTURA Y LAS UNIVERSIDADES CON DEPARTAMENTOS DE HISTORIA, ARQUITECTURA Y ARTES	LOS ESTUDIANTES SEAN LOS ENCARGADOS DE DIFUNDIR LA INFORMACIÓN Y SERVIR DE APOYO EN LAS CHARLAS Y CONFERENCIAS	MINISTERIO DE CULTURA	ESTUDIANTES DE UNIVERSIDADES			CORTO PLAZO
MACROCONCEPTOS –PRODUCCIÓN DE SENTIDO DESDE LA MEMORIA COMO UN CONJUNTO –MEMORIA SEMÁNTICA O A LARGO PLAZO	1. EL BIC COMO HECHO SOCIOCULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	RECUPERAR LA SIMBOLOGÍA DE VILLA ADELAIDA; RESALTAR ELEMENTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES, QUE FORTALEZCAN LA EXISTENCIA DEL HECHO ARQUITECTÓNICO	ESTABLECER RELACIONES ENTRE UNIDADES CONCEPTUALES SOCIO CULTURALES; RESALTAR LA INDIVIDUALIDAD DE VILLA ADELAIDA A TRAVÉS DE LA HISTORIA, CREANDO UN PUENTE CON LA REALIDAD DE LA ZONA	AUTENTICIDAD	IDENTIFICACIÓN, RECUPERACIÓN Y EXPOSICIÓN DE VALORES HISTÓRICOS Y CULTURALES	REALIZAR EXPOSICIONES PERMANENTES DE FOTOGRAFÍAS, DIBUJOS Y PINTURAS	QUE REALCEN LAS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS, CULTURALES Y DE LA VIDA COTIDIANA DE LAS PRIMERAS DÉCADAS DEL SIGLO XX (1900-1930) EN BOGOTÁ	MINISTERIO DE CULTURA Y PROMOTOR PRIVADO	RESIDENTES, COMERCIANTES, USUARIOS Y CIUDADANÍA EN GENERAL Y FUTUROS PROPIETARIOS DEL CC	INFORMACIÓN QUE SE TRANSFORMA EN CONCEPTO - APROPIACIÓN DEL BIC- IDENTIDAD CULTURAL RECONOCIDA	MINISTERIO DE CULTURA	PERMANENTE
						INCLUIR AL BIC VILLA ADELAIDA DENTRO DE LOS RECORRIDOS TURÍSTICOS DEL DISTRITO	EL BIC VILLA ADELAIDA	MINISTERIO DE CULTURA	CIUDADANÍA EN GENERAL Y TURISTAS			MEDIANO PLAZO
	2. MANEJO Y APROPIACIÓN DEL BIC PARA SU CONSERVACIÓN	APROPIACIÓN DE LOS ESPACIOS POR LOS FUTUROS PROPIETARIOS	CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DE VILLA ADELAIDA	EXPLOTACIÓN RACIONAL DEL BIC POR ACCIÓN DIRECTA DEL HOMBRE	CONTROL DE AMENAZAS PARA LA ADECUADA CONSERVACIÓN DEL BIC	REALIZACIÓN DE UNA GUÍA ILUSTRATIVA E INSTRUCTIVA SOBRE EL MANEJO Y PRESERVACIÓN DEL BIC DIRIGIDA A LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE	INTERVENCIONES PERMITIDAS	MINISTERIO DE CULTURA Y PROMOTOR PRIVADO	FUTUROS PROPIETARIOS DEL PROYECTO			CORTO PLAZO
							USOS PERMITIDOS					

Villa Adelaida como bien de interés cultural, hoy se constituye en un símbolo individual leído parcialmente como un inmueble de conservación arquitectónica por unos cuantos grupos de población y no reconocido como un símbolo colectivo –que representa valores de una época de revolución del pensamiento nacional–, que integra la vida individual y familiar en las manifestaciones de la vida social y colectiva del país.												
Generar sentido de pertenencia y apropiación de la población por el bien cultural Villa Adelaida, asegurando el respaldo comunitario a la conservación de los bienes, en coordinación con los entes territoriales correspondientes, para garantizar la sostenibilidad y conservación del BIC.												
MÉTODO	PROGRAMAS	OBJETIVOS DE LOS PROGRAMAS	ESTRATEGIAS	CRITERIOS	PROYECTOS DE DIVULGACIÓN	ACTIVIDAD	TEMAS	RESPONSABLE DE LA DIVULGACIÓN	POBLACIÓN	RESULTADO ESPERADO	EVALUACIÓN	TIEMPO
						INCLUSIÓN EN EL REGLAMENTO DE PH DE LA GUÍA ILUSTRATIVA PARA SU OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO	USOS INCOMPATIBLES	PROMOTOR PRIVADO				
					EL PROCESO DE RESTAURACIÓN DEL BIC	REALIZACIÓN DE MATERIAL ILUSTRADO CONMEMORATIVO DEL PRIMER AÑO DE LA APERTURA AL PÚBLICO DEL BIC, QUE MUESTRE EL PROCESO DE RESTAURACIÓN DE LA VILLA	PROCESO DE RESTAURACIÓN	MINISTERIO DE CULTURA Y PROMOTOR PRIVADO	RESIDENTES, COMERCIANTES, USUARIOS Y CIUDADANÍA EN GENERAL			MEDIANO PLAZO
						REALIZACIÓN DE UN VIDEO INSTITUCIONAL PROMOCIONAL			CIUDADANÍA EN GENERAL			LARGO PLAZO
MACROCONCEPTOS –PRODUCCION DE SENTIDO DESDE LA MEMORIA COMO UN CONJUNTO –MEMORIA SEMÁNTICA O A LARGO PLAZO	2. MANEJO Y APROPIACIÓN DEL BIC PARA SU CONSERVACIÓN	MOSTRAR ARTICULACIONES ENTRE EL HECHO ARQUITECTÓNICO, EL HECHO URBANO Y EL HECHO CULTURAL	HACER DIFUSIÓN MASIVA EN EL D.C. Y A NIVEL NACIONAL DE VILLA ADELAIDA Y SU CONTEXTO NORMATIVO	LEGISLACIÓN DE BIC	EL BIC DESDE EL MARCO NORMATIVO	PREPARACIÓN DE UNA CARTILLA ILUSTRADA SOBRE LA BASE NORMATIVA DEL BIC	DECLARATORIA DE BIC	MINISTERIO DE CULTURA	FUTUROS PROPIETARIOS DEL PROYECTO	INFORMACIÓN QUE SE TRANSFORMA EN CONCEPTO –APROPIACIÓN DEL BIC– IDENTIDAD CULTURAL RECONOCIDA	MINISTERIO DE CULTURA	MEDIANO PLAZO
				CONSERVACIÓN DEL CONTEXTO			INTERVENCIÓN DEL BIC VILLA ADELAIDA, SEGÚN EL MODELO 1 DEL PEP DE UN INMUEBLE AISLADO EN MEDIO DE UN CONJUNTO URBANO MODERNO						
				MÍNIMA AFECTACIÓN DE LA OBRAS NUEVAS									
				COMPATIBILIDAD DE USOS Y ACTIVIDADES									

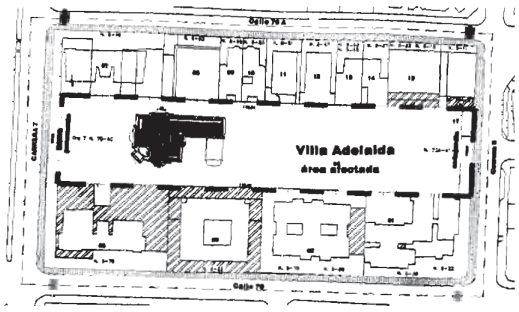
Villa Adelaida como bien de interés cultural, hoy se constituye en un símbolo individual leído parcialmente como un inmueble de conservación arquitectónica por unos cuantos grupos de población y no reconocido como un símbolo colectivo –que representa valores de una época de revolución del pensamiento nacional–, que integra la vida individual y familiar en las manifestaciones de la vida social y colectiva del país.												
Generar sentido de pertenencia y apropiación de la población por el bien cultural Villa Adelaida, asegurando el respaldo comunitario a la conservación de los bienes, en coordinación con los entes territoriales correspondientes, para garantizar la sostenibilidad y conservación del BIC.												
MÉTODO	PROGRAMAS	OBJETIVOS DE LOS PROGRAMAS	ESTRATEGIAS	CRITERIOS	PROYECTOS DE DIVULGACIÓN	ACTIVIDAD	TEMAS	RESPONSABLE DE LA DIVULGACIÓN	POBLACIÓN	RESULTADO ESPERADO	EVALUACIÓN	TIEMPO
	3. DE INFORMACIÓN	GENERAR APROPIACIÓN DE SÍMBOLOS		REGLAMENTACIÓN QUE REGULA EL BIC	MANEJO DE PUBLICIDAD ALUSIVA AL BIC	PERMITIR LA INCLUSIÓN DE HITOS Y SÍMBOLOS SOCIOCULTURALES Y ARQUITECTÓNICOS DEL BIC, EN LA PUBLICIDAD DE LOS LOCALES COMERCIALES	HITOS Y SÍMBOLOS SOCIO CULTURALES Y ARQUITECTÓNICOS	PROMOTOR PRIVADO	FUTUROS PROPIETARIOS DEL PROYECTO			PERMANENTE
						REALIZAR UN VIDEO CLIP PUBLICITARIO	INVITACIÓN A CONOCER EL BIC	MINISTERIO DE CULTURA Y PROMOTOR PRIVADO	CIUDADANÍA EN GENERAL			LARGO PLAZO

FICHA NORMATIVA INDIVIDUAL

BICN-INMUEBLE INDIVIDUAL

MINISTERIO DE CULTURA- Dirección de Patrimonio

PLANO DE LOCALIZACION



UBICACIÓN

Departamento	CUNDINAMARCA
Municipio	BOGOTÁ
Barrio	EMAUS
Dirección	CRA 7 N. 70-40
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA

CODIGO

DANE	Departamento	11
	Municipio	001
Catastro	Sector	008202
	Manzana	03
	Predio (s)	06

DENOMINACIÓN

VILLA ADELAIDA

DATOS DEL LOTE

Frente (m)	37,66
Fondo (m)	169,94
Area (m2)	6399,94

AREA DE CONSTRUCCIÓN (ORIGINAL)

	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	
Sótano			312,56	M2
1 Piso			499,55	M2
2 Pisos			441,14	M2
3 Pisos			31,17	M2
Pisos restantes			43,35	M2
Area Total de Construcción:			1327,77	M2

CLASIFICACIÓN

INMUEBLE DECLARADO BIEN DE INTERES CULTURAL

Declaratoria Res. 0479 del 6 de Mayo de 2004

CRITERIO DE INTERVENCIÓN

CONSERVACION INTEGRAL

INFLUENCIA ARQUITECTÓNICA

ECLECTICA

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

S XX 1914-1917

SECTOR NORMA (NORMA REFERENTE):Según decreto Distrital UPZ N. 88 — **24** — **SUBSECTOR 24-II**

USO PRIMER PISO	Servicios y comercio
USO PISOS SUPERIORES	Servicios y comercio
INDICE DE OCUPACION	0.5
INDICE DE CONSTRUCCION	RESULTANTE

ALINEAMIENTO

Línea de Propiedad	alineado con edificaciones colindantes permanentes		ML
Antejardín	alineado con edificaciones colindantes permanentes	Sobre Cra 5: 5,00	ML
Línea de Edificación	El paramento del predio debe alinearse con el existente en las edificaciones colindantes al norte y al sur del predio		ML
	Primer Piso	Pisos superiores	
Aislamiento Lateral Norte	no se exigen	no se exigen	ML
Aislamiento Lateral Sur	no se exigen	3*	ML
Aislamiento entre edificaciones	10	10	ML

AREA DE OCUPACIÓN

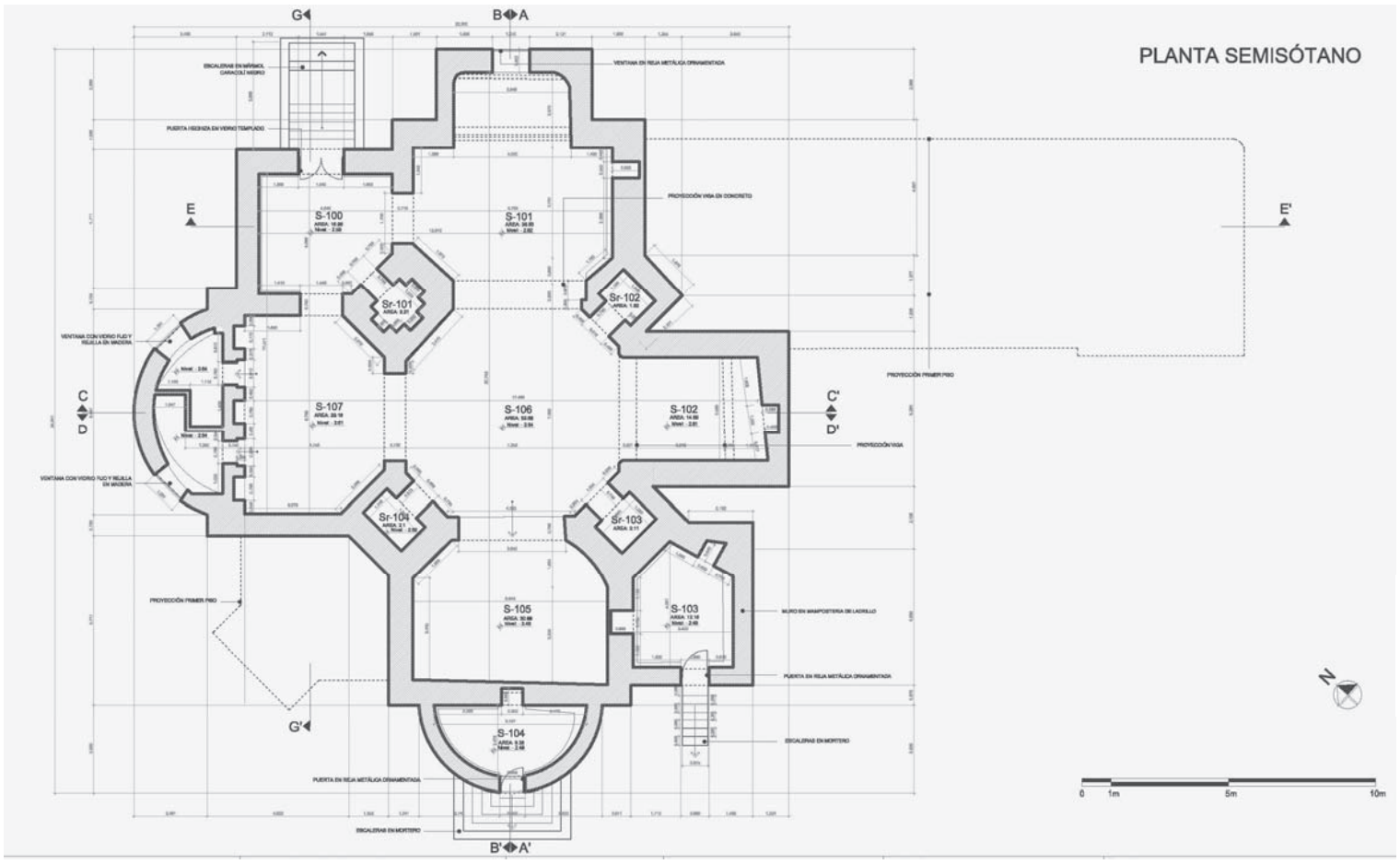
	Frente (m)	Fondo (m)	Area (m2)	
Sótano (4)	37,66	93,12	12808	M2
1 Piso 0.5 Ocupacion	37,66	169,94	2700,42	M2
2 Piso	37,66	86,56	1832,40	M2
Pisos restantes			5460,00	M2
Area Total de Construcción:			22800,82	M2

ALTURAS

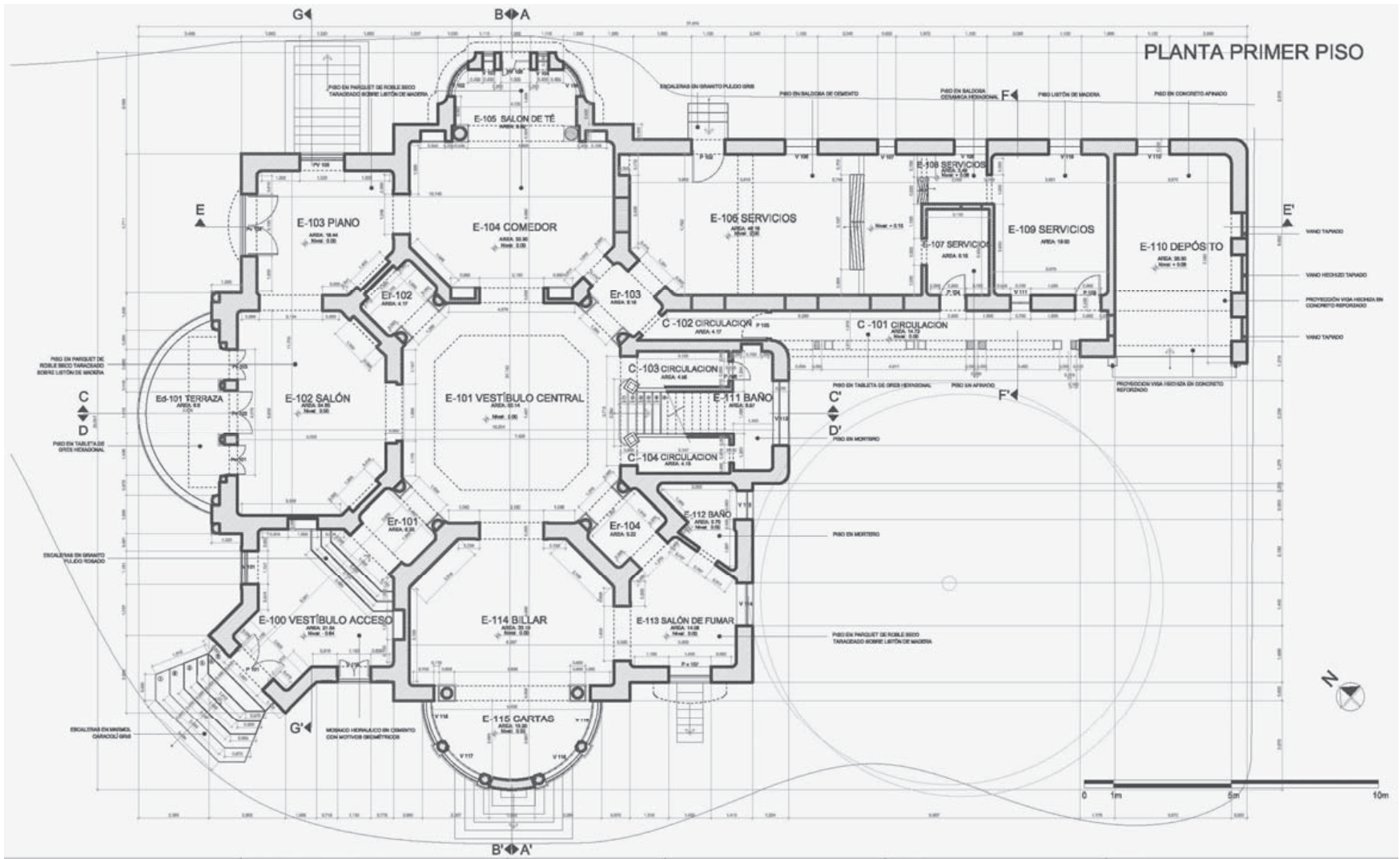
No plantas	2 al interior			8 sobre Cra 5		
Fachada ppal Cra 7	18,83	ML		Fachada posterior cra 5		
1 al 2	5,5	ML		1 al 2	3,80 max	ML
2 al 3	4,58	ML		2 al 3	3,80 max	ML
3 al 4	2,27	ML		3 al 4	3,80 max	ML
4 al 5	2,89	ML		4 al 5	3,80 max	ML
5 al 6				5 al 6	11,40	ML
Altura maxima	18,83	ML		Altura maxima	28,61	ML altura edificio vecino

OBSERVACIONES

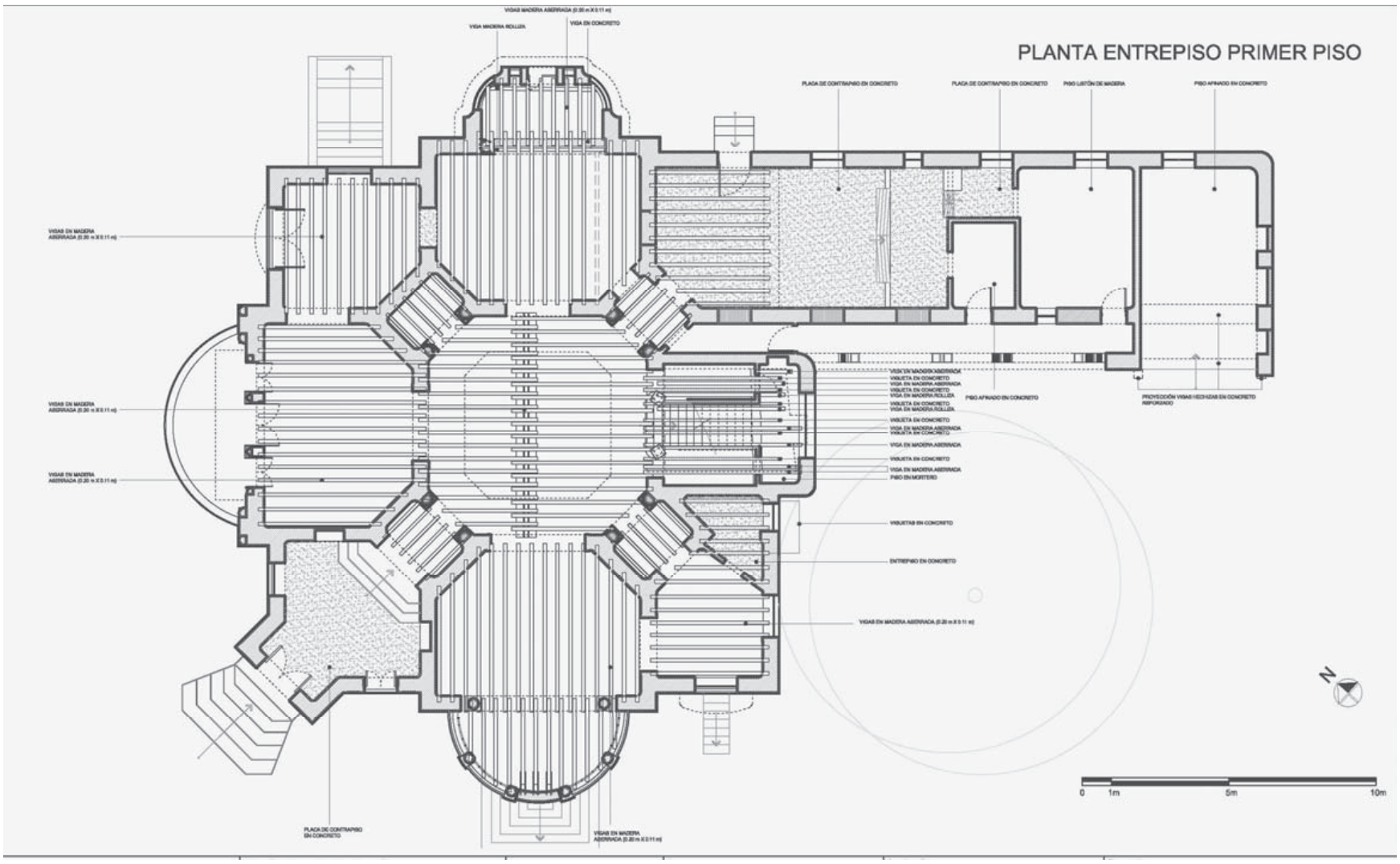
* Contra lindero sur se permite el empate en primer piso y a patir del segundo piso se exige un aislamiento de 3 mts excluyendo el predio No 1, sobre el cual si puede existir adosamiento, por ser una edificación con culata colindante



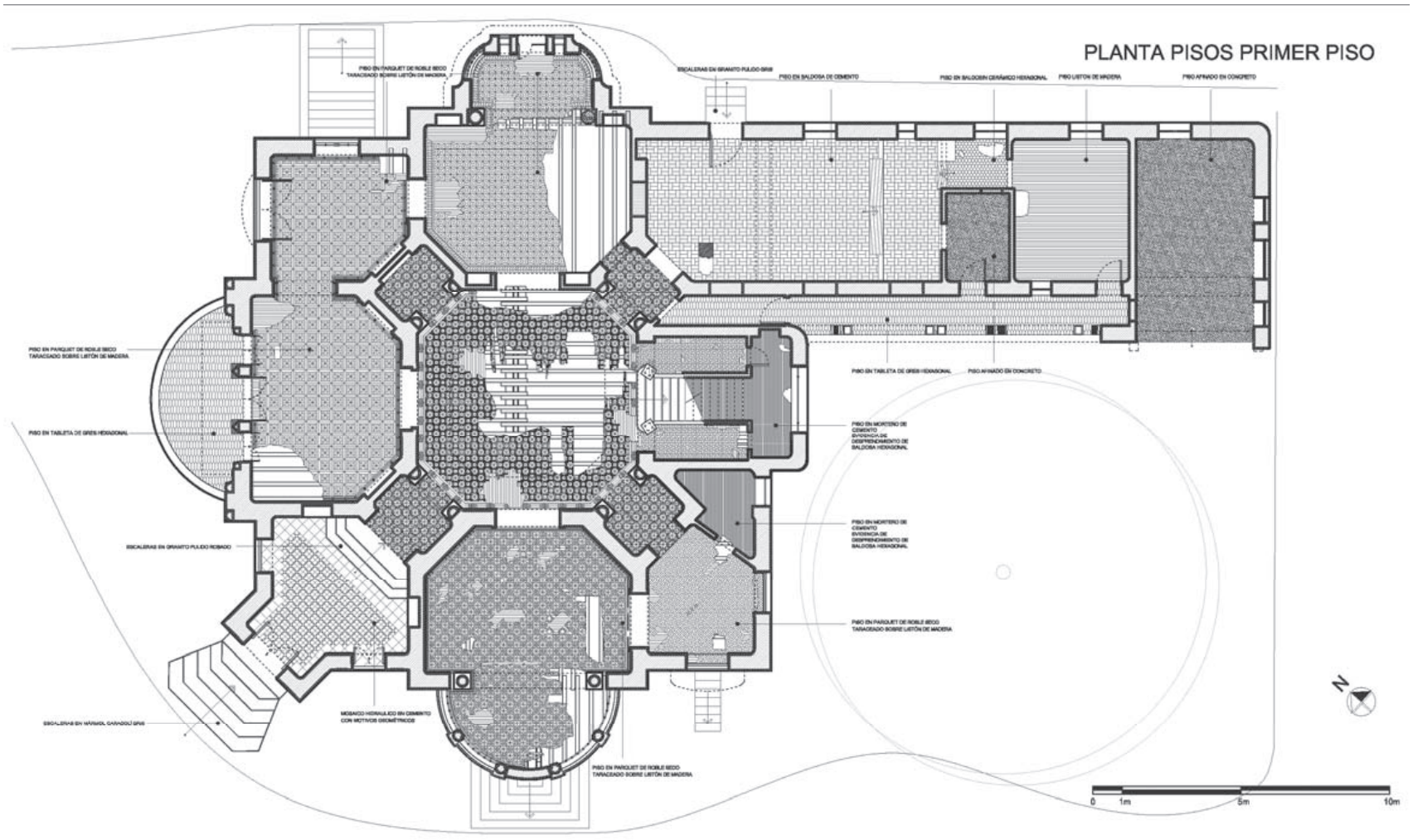
Levantamiento, planta semisótano



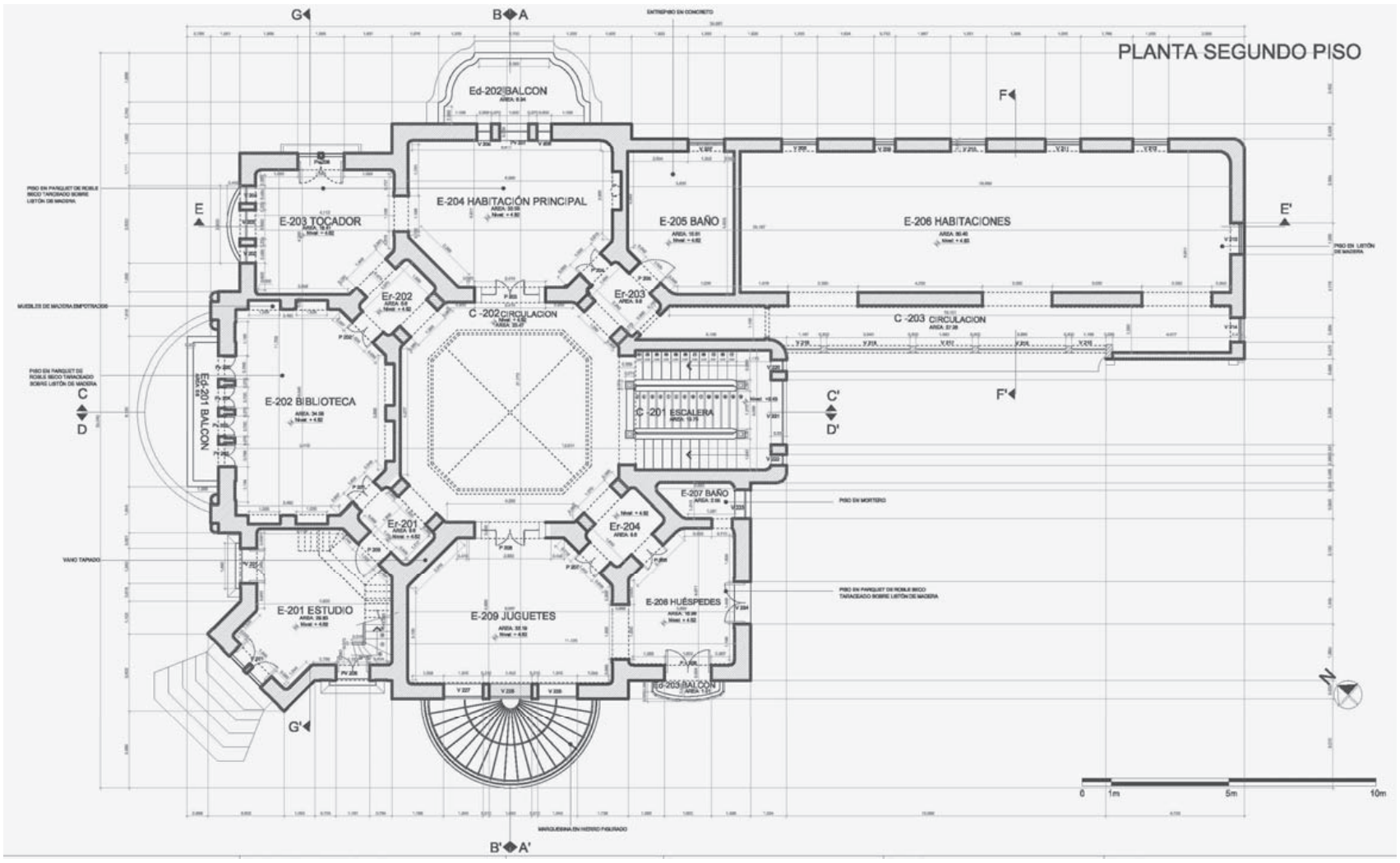
Levantamiento, planta primer piso



Levantamiento, planta entrepiso primer piso



Levantamiento, planta pisos primer piso



Levantamiento, planta segundo piso