

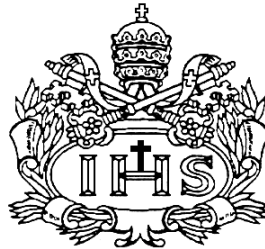
**REFUNCIONALIZACIÓN DEL EDIFICIO MONSERRATE EN EL CENTRO HISTÓRICO  
DE BOGOTÁ**



**LAURA VEGA MALAGON**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA  
Bogotá D.C.  
2012**

**REFUNCIONALIZACIÓN DEL EDIFICIO MONSERRATE EN EL CENTRO HISTÓRICO  
DE BOGOTÁ**



**LAURA VEGA MALAGON**

**Presentado para optar al título de Arquitecta**

**LUIS HUMBERTO DUQUE**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA  
Bogotá D.C.  
2012**

## **NOTA DE ADVERTENCIA**

### **Artículo 23 de la Resolución N° 13 de Julio de 1946.**

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por qué no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y por qué las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

## TABLA DE CONTENIDO

1. LOCALIZACION .....	9
2. RESEÑA HISTORIA .....	10
2.1 ETAPAS HISTORICAS.....	10
2.1.1 BOGOTA COLONIAL: 1538 – 1810 .....	10
2.1.2 BOGOTA REPUBLICANA: 1810 – 1930.....	10
2.1.3 BOGOTA MODERNA: 1930 – 1970.....	10
2.1.4 BOGOTAENRECUPERACION: 1970–2010 .....	10
2.2 LINEA DEL TIEMPO A TRAVES DE IMÁGENES .....	10
2.2.1 HISTORIA: AVENIDA JIMENEZ (RIO SAN FRANCISCO) .....	10
2.3 QUE PASO CON EL TRANVIA DE BOGOTA? .....	10
3. CARACTERIZACION URBANISTICA .....	10
3.1 SISTEMAS ESTRUCTURANTES.....	10
3.1.1 ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL .....	10
3.1.2 SISTEMA DE REMOCION EN MASA.....	10
3.1.3 CONTAMINACION AMBIENTAL .....	10
3.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS .....	10
3.2.1 INFRAESTRUCTURAVIALY MOVILIDAD .....	10
3.2.2 VIAS PRINCIPALES .....	10
3.2.3 TRANSPORTE PÚBLICO .....	10
3.3 ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO .....	10
3.4 MORFOLOGIA.....	1
3.5 LLENOS Y VACIOS.....	10
3.6 USOS Y EQUIPAMENTOS.....	10
3.7 AREAS DE CONSERVACION HISTORICA .....	10
3.8 PLAN DE RENOVACION DEL CENTRO .....	10
4. CARACTERIZACION SOCIAL.....	10
4.1 ESTRATIFICACION.....	10
4.2 POBREZA.....	10
5. CARACTERIZACION ECONOMICA.....	10
5.1 VIVIENDA .....	10
5.2 ACTIVIDAD ECONIMCA .....	10
6. FORTALEZAS .....	10
7. DEBILIDADES.....	10
8. POSIBLES OPCIONES PARA INTERVENIR .....	10
9. REFERENTE .....	10
10. ANALISIS DEL EDIFICIO .....	10
11. CONCEPTOS PARA INTERVENIR .....	10
12. ESQUEMA DE INTERVENCION.....	10
12.1 CRITERIO PATRIMONIAL .....	10
12.2 CRITERIO ESTRUCTURAL.....	10
12.3 CRITERIO ESPACIAL.....	10
12.4 CRITERIO FUNCIONAL.....	10
13. PROPUESTA – MODELO DE ENTREGA .....	10
14. PROPUESTA – MODELO DE OCUPACION .....	10
15. GESTION DEL PROYECTO.....	10
16. IMÁGENES FINALES.....	10
17. BIBLIOGRAFIA .....	10

## INDICE DE TABLAS

TABLA	TITULO DE LA TABLA	PAGINA
1	Equipamientos localizados en el área del PZCB	
2	Estimación de población por localidad según estrato socioeconómico	
3	Porcentajes de población según estrato socioeconómico por localidades	
4	Población Residente En El Centro, 2002	
5	Residentes Por Debajo De La Línea De Pobreza	
6	Hogares Por Tenencia De Vivienda Según Localidad	
7	Promedio de Personas Por Hogar	
8	Composición Sectorial Actividad Económica Formal, Centralidad Centro	
9	Test de evaluación del estado de conservación del edificio	
10	estructura de costos	

## INDICE DE FIGURAS

FIGURA	TITULO DE LA FIGURA	PAGINA
1	Plano de Bogotá	
2	Localidad de Santafé y La Candelaria	
3	Zona de estudio	
4	Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1791	
5	Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1871	
6	Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1894 con lugares destacados	
7	Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1911 con lugares destacados	
8	Línea a través del tiempo, Bogotá	
9	Puente San Francisco, actualmente carrera 7 con Av. Jimenez	
10	Canalización del Rio San Francisco	
11	Avenida Jimenez	
12	Líneas de tranvías de mulas y eléctrico en Bogotá hacia 1910	
13	Tranvía de mulas	
14	Tranvía cerrado Av. Jimenez	
15	Bogotazo 1948, quema y destrucción del tranvía	
16	Estructura Ecologica Principal - EEP, Parques	
17	Plano de amenaza por remoción en masa	
18	Perfiles y flujos viales	
19	Transporte publico	
20	Plano de plazas, parques y plazoletas	
21	Plano unidades morfológicas	
22	Plano llenos y vacíos (parqueaderos)	
23	Plano equipamientos presentes en el sector	

24	Bienes de interés Cultural	
25	Plan de Renovación del centro de Bogotá	
26	Estratificación	
27	Localización	
28	Valor histórico y patrimonial	
29	Espacio Multicultural y Multifuncional	
30	Diversidad y Reconocimiento de equipamientos	
31	Renovación en proceso	
32	Escasa población residente	
33	Inseguridad	
34	Abandono y deterioro	
35	Accesibilidad	
36	Deterioro del espacio publico	
37	Edificio Monserrate	
38	Edificio El Tiempo	
39	Edificio Camacho	
40	Edificio Suramericana	
41	Edificio Cubillos	
42	Hotel continental Actualmente y en los años cuarenta	
43	Resultado de la intervención	
44	Planta sotano (análisis)	
45	Planta primer piso (análisis)	
46	Planta mezzanine (análisis)	
47	Planta segundo piso (análisis)	
48	Planta tercero – sexto piso (análisis)	
49	Planta séptimo piso (análisis)	
50	Planta octavo piso (análisis)	
51	Planta noveno piso (análisis)	
52	Planta décimo piso (análisis)	
53	Flexibilidad	
54	funcionalidad	
55	Cajas de seguridad	
56	Pantallas de reforzamiento	
57	Ductos espacios de servicio	
58	Conformación del espacio	
59	Funcionamiento del Edificio	
60	Planta sótano (modelo de entrega)	
61	Planta primer piso (modelo de entrega)	
62	Planta mezzanine (modelo de entrega)	
63	Planta segundo piso (modelo de entrega)	
64	Planta tercero – sexto piso (modelo de entrega)	
65	Planta séptimo piso (modelo de entrega)	
66	Planta octavo piso (modelo de entrega)	
67	Planta noveno piso (modelo de entrega)	
68	Planta décimo piso (modelo de entrega)	
69	Planta segundo piso (modelo de ocupación)	
70	Planta tercero – sexto piso (modelo de ocupación)	
71	Planta séptimo piso (modelo de ocupación)	
72	Planta octavo piso (modelo de ocupación)	
73	Planta noveno piso (modelo de ocupación)	
74	Planta décimo piso (modelo de ocupación)	

## 1. LOCALIZACION

El área de estudio se encuentra ubicada en la zona centro de la ciudad de Bogotá, en las localidades de Santafé y La Candelaria. Está delimitada específicamente por la calle 39 al norte y la calle primera al sur, al occidente por la carrera 30 y al oriente por los cerros; límites que generan un área de 1.730Ha.

El área se caracteriza por ser un lugar lleno de flujos y actividades, en donde la mayoría de la población Bogotana identifica el sector como referente de la historia y patrimonio de la ciudad, ya que es el sector fundacional y cuna de varios hechos representativos para el país.

La posición central del área de intervención es estratégica ya que se encuentra conectada con los principales ejes, entradas y salidas de la ciudad (autopista Norte, autopista a Villavicencio, Autopista Sur, Ac. 13 y Calle 80); generando permeabilidad y un gran desarrollo de equipamientos y multiplicidad de usos en este.

Escala metropolitana

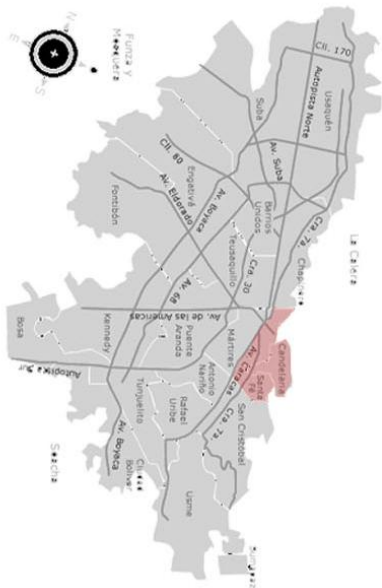


Fig 1. Plano Bogotá

Escala localidad

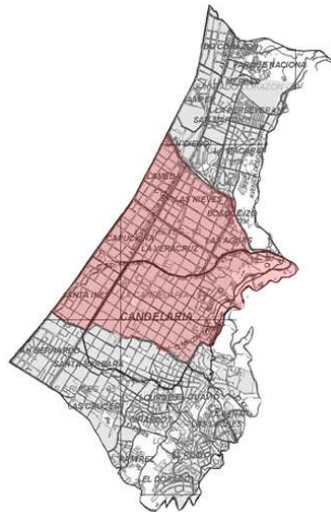


Fig 2. Localidad de Santafe y Candelaria

Escala zonal

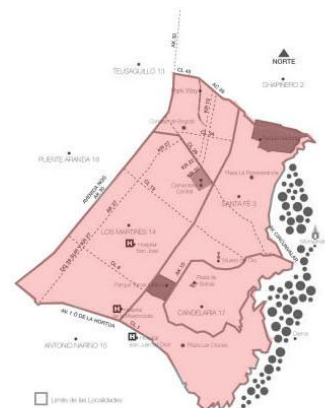


Fig 3. Zona de estudio

## 2. RESEÑA HISTORIA

### 2.1 ETAPAS HISTORICAS

#### 2.1.1 BOGOTA COLONIAL: 1538 – 1810

La ciudad de Santafé de Bogotá fue fundada el 6 de agosto de 1538, para ese entonces le fue asignado por parte de Gonzalo Jiménez de Quesada el nombre de Nuestra Señora de la Esperanza, el cual fue cambiado al siguiente año por el de Santafé de Bogotá y así mismo se estableció su primer trazado urbano.

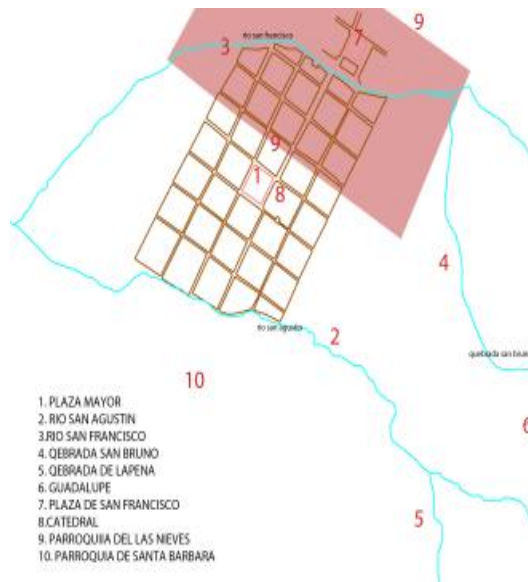


Fig 4. Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1791.

La figura 4. Muestra el plano que para ese entonces fue diseñado haciendo énfasis en los lugares más importantes, la arquitectura adoptada fue la española teniendo en cuenta la colonización por parte de los mismos, este tipo de arquitectura se caracterizaba por manzanas completamente cuadradas las cuales estaban limitadas por los ríos San Agustín y San Francisco.

Los españoles poseían creencias religiosas muy marcadas lo cual es evidente teniendo en cuenta las parroquias diseñadas y construidas en este periodo, entre otros aspectos a destacar esta la creación de la calle del comercio y la construcción del puente San Miguel y la Plaza San Francisco.



El crecimiento urbanístico de Bogotá se incrementó para el periodo comprendido entre los años de 1600 y 1700. En 1600 el 70% de la población que habitaba la ciudad era indígena, aun así los españoles que habían invadido el territorio establecieron más construcciones religiosas, de las 18 edificaciones 13 eran de templos religioso; el inicio de la construcción de grandes centros educativos marco gran importancia la Fundación Colegio San Bartolome fue construida a inicios del 1605, luego surge la Universidad Tomística para el año de 1626 y el colegio Nuestra Señora del Rosario en 1654.

Para el 1700 el panorama no fue diferente las construcciones de capillas e iglesias siguieron presentes, en 1737 fue construido el Hospital San Juan de Dios y dos años después del Acueducto de Agua Vieja. En la Fig. 5 se muestra el crecimiento de Bogotá partiendo desde el centro histórico, la ciudad sigue expandiéndose notablemente sin perder la arquitectura española aplicada en sus edificaciones.

### 2.1.2 BOGOTA REPUBLICANA: 1810 – 1930



Fig 5. Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1871.

La época de 1800 presentó varios cambios, la ciudad se convirtió en la capital de la Gran Colombia, este siglo estuvo marcado por guerras civiles. Para finales del siglo, en el año de 1876 se asignó la nomenclatura a la ciudad, estableciendo calles y carreras con números consecutivos y dejando un poco de lado los nombres de las calles.

Entre los hechos que se destacaron en la época están:

- 1843: Inauguración club del comercio
- 1847: Cambio nombre Plaza mayor a Plaza de Bolívar
- 1850 : Plaza de los Mártires.
- 1851: Plaza de San Francisco por Plaza de Santander.
- 1873: Construcción cementerio central
- 1884: Primera Línea del tranvía (centro y chapinero)
- 1886: Primer acueducto con tubería de hierro
- 1889: primer ferrocarril procedente de Facatativa estación principal: estación de la Sabana

### 2.1.3 BOGOTA MODERNA: 1930 – 1970



Fig 6. Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1894 con lugares destacados.

A partir del siguiente siglo (1900) los proyectos urbanísticos marcaron gran importancia, entre ellos se destacan el complejo urbanístico en el barrio Teusaquillo, el parque Nacional y la Construcción del Estadio El Campin. El cambio más drástico en su arquitectura se dio cuando Bogotá paso de llamarse ciudad colonial a ciudad capital, debido esto se introduce en su arquitectura los primero sucesos modernos.

La mayoría de la población se estableció en el barrio San Victorino generándose en este un aumento de la actividad económica, lo cual hizo necesario la construcción de edificaciones de varios pisos y modernización de las mismas.

Se introducen en los planos de la ciudad la construcción de una de las avenidas más importantes de la ciudad La Caracas, además de la carrera decima que genero la división del centro histórico, aun conservando sus edificaciones coloniales.

Tras la muerte del líder Jorge Eliecer Gaitán en 1948 se generó el Bogotazo, hecho en el cual murieron muchas personas y genero la destrucción de muchos de los edificios coloniales del centro en medio de llamas y caos. La restitución de estas edificaciones hacen de Bogotá una ciudad moderna dejando de lado la visión de ciudad republicana que se venía llevando hasta la época.

#### 2.1.4 BOGOTA EN RECUPERACION: 1970 – 2010



Fig 7. Plano de la Ciudad de Bogotá para el año 1911 con lugares destacados.

En La figura 7 se muestra el crecimiento de la ciudad y la expansión del centro histórico el cual fue convertido en una mezcla colonial y moderna.

Entre los edificios que se destacan durante esta época están:

- Edificio Caja Colombiana de ahorros (1939 – 1948)
- Edificio Francisco Camacho (1946 – 1948)
- Edificio Banco de la Republica (1954 – 1958)
- Edificio El Tiempo (1946 – 1958)
- Edificio Nacional de Seguros
- Edificio Banco Central Hipotecario (1963 – 1967)
- Edificio Museo del Oro( - 1968)
- Edificio Avianca

A raíz del gobierno del general Gustavo Rojas Pinilla en el periodo de 1953 – 1957 se realizaron grandes obras de infraestructura, durante este gobierno se expande la ciudad hacia el norte llevándose a cabo el inicio de construcción de la utopista norte y la descentralización de la ciudad antes colonial.

Hoy El centro de Bogotá sigue permaneciendo igual que hace muchos años con algunos edificios coloniales pero con la introducción notoria de la arquitectura moderna, habitado en mayor parte por el comercio y sin habitantes fijos en el, pues la mayoría de los habitantes de la ciudad están establecidos en la expansión que época tras época se ha venido generando.

## 2.2 LINEA DEL TIEMPO A TRAVES DE IMÁGENES

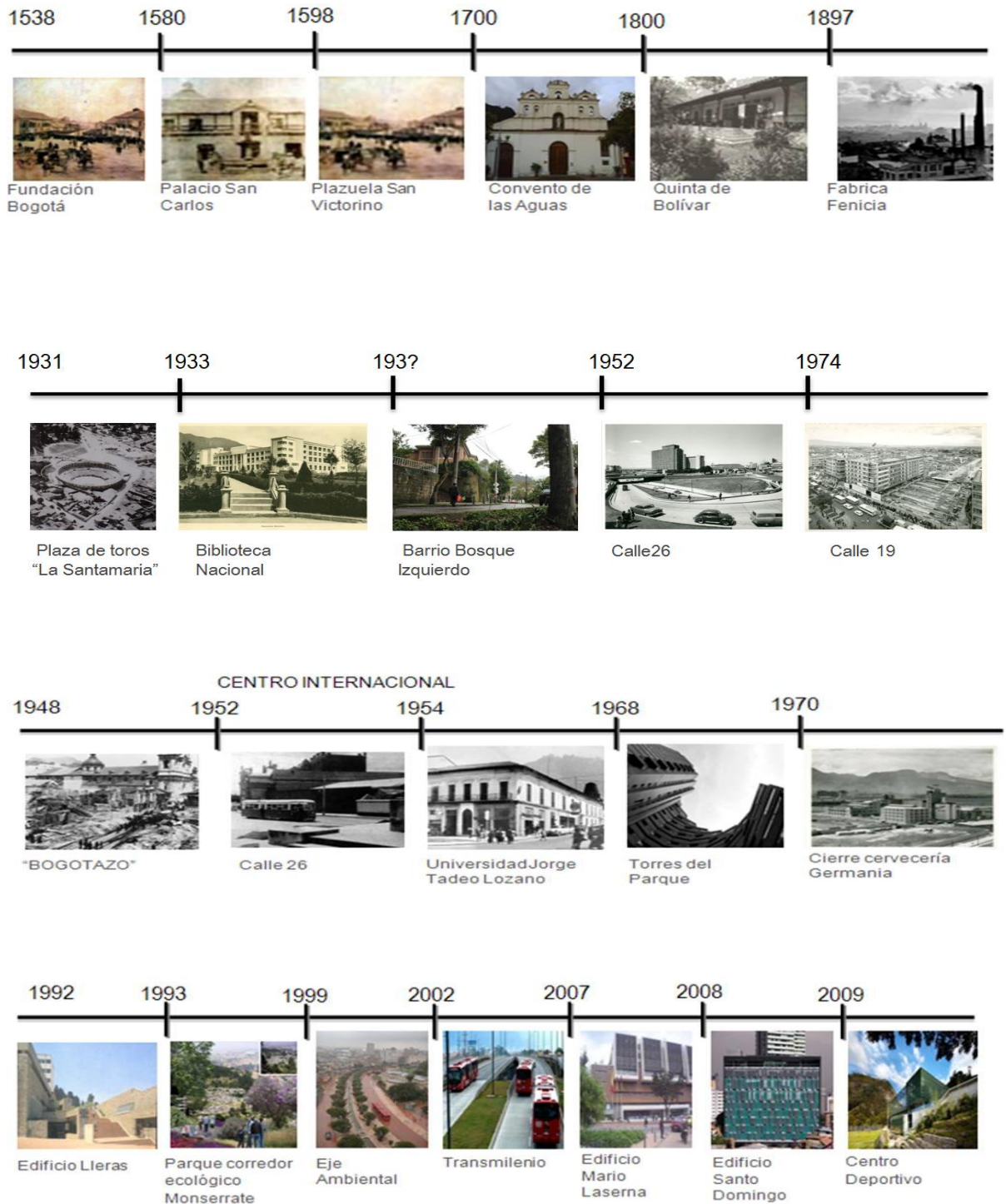


Fig 8. Línea a través del tiempo, Bogotá.

### 2.2.1 HISTORIA: AVENIDA JIMENEZ (RIO SAN FRANCISCO)

La configuración de la ciudad fue determinada por la presencia de accidente geográficos (ríos, quebradas, topografía) y por elementos pre-existentes como tejidos, caminos y la organización administrativa.

Los accidentes naturales definieron la forma de Bogotá desde la fundación y marcaron sus límites; los ríos San Francisco y San Agustín fueron los encargados de abastecer a la capital de agua, pero de la misma forma generaban una barrera con el exterior, dificultando el acceso a la ciudad, por lo que las ansias de crecimiento generaron que la ciudad le diera la espalda a los ríos y que estos no fueran incorporados al trazado urbano.

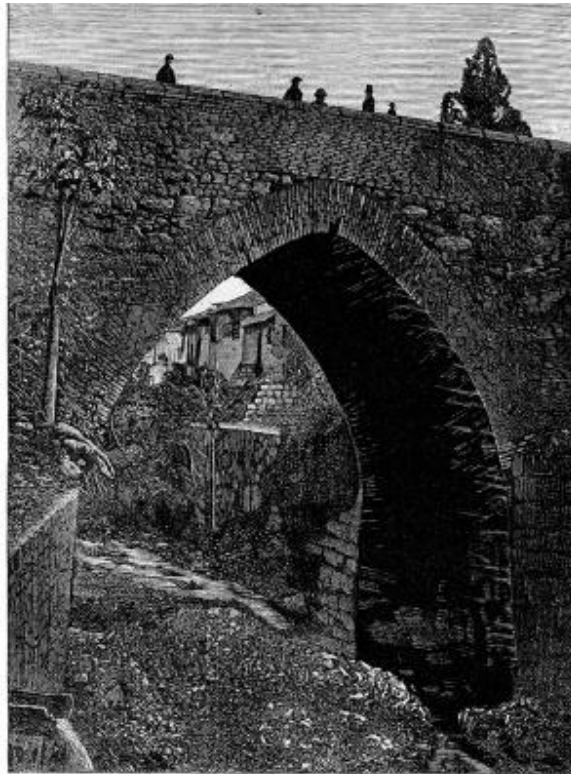


Fig 9. Puente San Francisco, actualmente carrera 7 con Av.Jimenez

La primer etapa de desarrollo se le conoce como la ciudad colonial, esta se define por tener un trazado en forma reticular en el centro y en los límites en forma de triángulo invertido (por el caudal de los ríos), al oriente se limitaba por los cerros.

Desde la plaza mayor, localizada en el corazón de la ciudad, partían las calles en sentido norte sur y oriente occidente, conformado el trazado de las manzanas destinadas para espacios privados.

Las principales edificaciones del periodo colonial fueron las religiosas, estas ubicadas generalmente cerca de plazas menores y equipamientos colectivos.

El evidente crecimiento hacia el norte genero la construcción de puentes sobre el rio san francisco, el primero de estos el puente san miguel (1551-1558).

Siglo XIX se consolidan alrededor de 30 puentes sobre los ríos, generando continuidad a trazado y planteando el surgimiento de avenidas continuas en sentido norte sur y la canalización e ambos ríos en sentido oriente occidente.

A principios del siglo XX se estaba llevando a cabo la canalización del rio san francisco, que en el año 1926 se le da el nombre de avenida Jiménez (desde la carrera 4ª a la 7ma y 8tava a la 12).



Fig 10. Canalización del Rio San Francisco

Los límites de la ciudad cambian, se trasladan y la morfología presenta cambios, las grandes manzanas se empiezan a subdividir generando nuevas calles.

Tres periodos previos a la consolidación de la Av. Jiménez:

- I. Fundación de la ciudad con unos límites naturales desde la fundación hasta el siglo XVII.
- II. XVII – XVIII la ciudad consolidada se densifica y desarrolla nuevos límites con la aparición de barrios periféricos.
- III. XIX – XX incorporación de los ríos límite (San Francisco y San Agustín) al trazado urbano como estrategia de crecimiento.

- En 1884 la Av. Jiménez se reconoce como hecho urbano, al ser la vía de acceso desde el occidente, fue objeto de varias intervenciones al empezar a ser un eje fundamental de la ciudad.
- En 1919 se realiza la canalización del cauce del río desde la actual Cra 7ma hasta la octava; pasa a ser llamada avenida Jiménez de Quesada
- En 1921 se continúa la canalización de la parte alta del río desde el parque Germania hasta el edificio el tiempo
- 1926- 1933 se empiezan las obras de construcción, ampliación y pavimentación de la Jiménez.
- 1942 se cubre en su totalidad el río San Francisco
- 1945 se definen los límites de la avenida, esta empieza en la Quinta de Bolívar y desciende según la morfología del río San Francisco hasta la calle 18, dividiéndose en dos ramales que atraviesan la Carrera 3ra y la calle 16 hasta la Carrera 4ta hacia el occidente, el segundo ramal continúa sobre la canalización del río cortando las Carreras 5ta hasta la 10ma.



A lo largo de este proceso la avenida Jiménez fue considerada la vía más importante de oriente a occidente como prolongación de la avenida colon y ruta de acceso a la ciudad, sobre esta ya estaban concentrados los principales hoteles (Granada, Regina Ritz, Claridge y Pacifico).

### Conclusiones

- Rio San Francisco durante los dos primeros siglos de existencia de la ciudad fue limite hacia el norte y el occidente, integrándose en las primeras décadas del siglo XX a la traza urbana y convirtiéndose en un espacio de gran significación para la ciudad.
- Los cambios más relevantes que tuvo fue en la época de los 30 con la canalización y surgimiento de la Av. Jiménez, convirtiéndose en el área del centro histórico con mayor espacio disponible para construir.
- Los espacios residuales se realizaron algunas de las construcciones más sobresalientes de la arquitectura en Bogotá, además de que se localizaron las principales empresas, hoteles y locales comerciales.



Fig 11. Avenida Jimenez

### 2.3 QUE PASO CON EL TRANVIA DE BOGOTA?

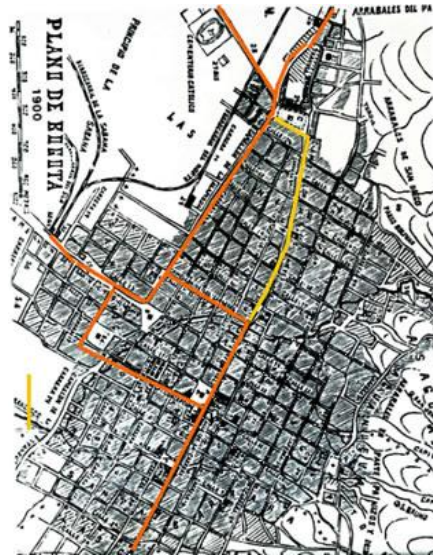


Fig 12. Líneas de tranvías de mulas y eléctrico en Bogotá hacia 1910

El 24 de diciembre de 1884 la compañía norteamericana *The Bogotá City Railway Company* inaugura la primera línea de tranvía de la ciudad desde la Plaza Bolívar a Chapinero. Los coches eran movidos por mulas, tenían una capacidad para veinte pasajeros sentados en bancas hechas de listones y para otros tantos de pie en los estribos.



Fig 13. Tranvía de mulas

La creciente demanda hace evidente las deficiencias del sistema en 1890 se abre una segunda línea entre la Plaza Bolívar y la Estación de la Sabana y los rieles pasan a ser metálicos.

En 1903 la Administración del Tranvía pasa a ser municipal con el nombre de Empresa del Tranvía Municipal de Bogotá, "T.M.D.B". En 1921 llegan los primeros tranvías cerrados que se bautizan como "Nemesias". En 1938 se compran ocho carros aerodinámicos, las "Lorencitas".



Fig 14. Tranvía cerrado Av. Jimenez

El 9 de abril de 1948 Jorge Eliecer Gaitán muere tras recibir tres disparos, Bogotá explota de rabia, impotencia e indignación y se convierte en escenario de salvajes enfrentamientos entre liberales y conservadores. “El Bogotazo”, así se le conoce a este episodio, que dejó el saldo de 3.000 muertos, más de 164 edificios destruidos y la quema de algunos vagones del tranvía, incidente utilizado años más tarde por el Gobierno como excusa para terminar con el servicio que deja de funcionar definitivamente en 1951 por orden del entonces alcalde Fernando Mazuera Villegas.



Fig 15. Bogotazo 1948, quema y destrucción del tranvía

**3. CARACTERIZACION URBANISTICA**  
**3.1. SISTEMAS ESTRUCTURANTES**  
**3.1.1 ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL**

El sector cuenta con una importante área montañosa y rural, que ocupa las dos terceras partes de la localidad, comúnmente denominada los Cerros Orientales; en donde se encuentra una zona de reserva cuya referencia son los Santuarios de Monserrate, Guadalupe y La Cruz. En quebradas y nacimientos de agua. Parte del río Juan Amarillo hace parte de la localidad en Santafé, de este se desprenden tres corrientes principales: el río Arzobispo, el río San Francisco donde vierten sus aguas las quebradas Santo Domingo, Las Brujas, Roosevelt, Padre Jesús y el río San Agustín, al cual vierten sus aguas las quebradas Manzanares, San Dionisio, El Chorreron, El Soche y Santa Isabel.

En el sector se localizan los siguientes espacios ecológicos que hacen parte del suelo de protección del Distrito: Bosque Oriental de Bogotá (Cerros Orientales, Canal de Arzobispo, Parque Nacional Enrique Olaya Herrera, Parque de la Independencia y Parque Tercer Milenio.

El sector cuenta con tres parques principales: Nueva Santa Fe (Polideportivo), Parque El Talento y el Parque de la Concordia, estos y otros cuantos parques de bolsillo, resultan insuficientes para satisfacer las necesidades de recreación de los habitantes del sector.

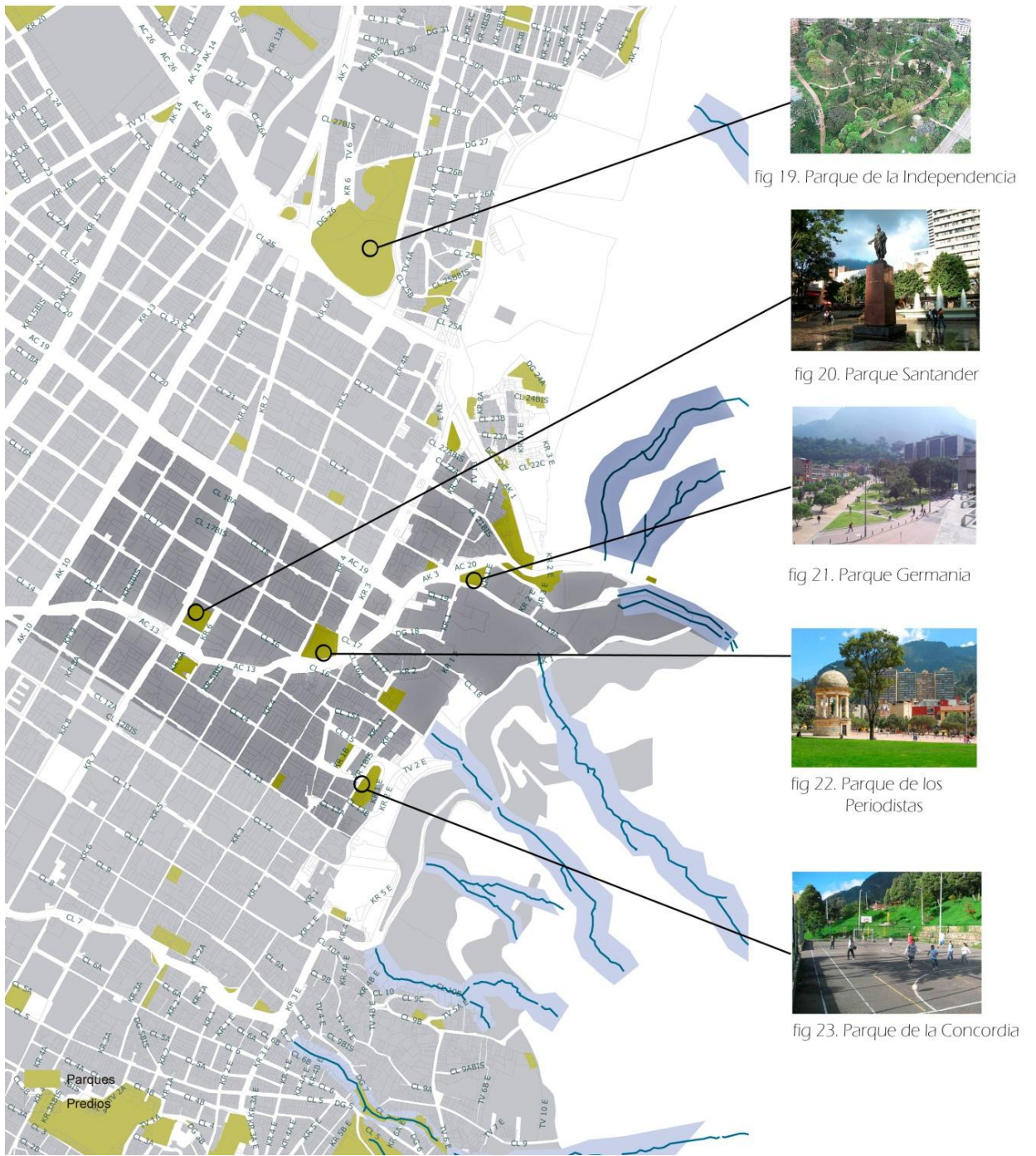


Fig. 16 EEP, Parques

### **3.1.2 SISTEMA DE REMOCION EN MASA**

En el sector son evidentes los tres niveles de riesgo por emoción en masa (alto, medio y bajo) debido a la pérdida de la vegetación en áreas de protección ambiental como en las rondas de los ríos y en los cerros orientales, usualmente generado por el desarrollo de prácticas agrícolas inadecuadas, sobre pastoreo, reproducción de cultivos transitorios, tala de árboles indiscriminada y desarrollo urbanístico inadecuado, causando no solo un riesgo de deslizamiento sino también problemas de erosión, inestabilidad del suelo y deforestación. Existe además, una progresiva disminución del caudal de los ríos San Agustín y San Francisco, causada por erosión, asentamientos en las rondas y deforestación generando de esta forma un alto riesgo de inestabilidad del suelo, al igual que el vertimiento de aguas servidas a los cauces de los ríos y quebrada.

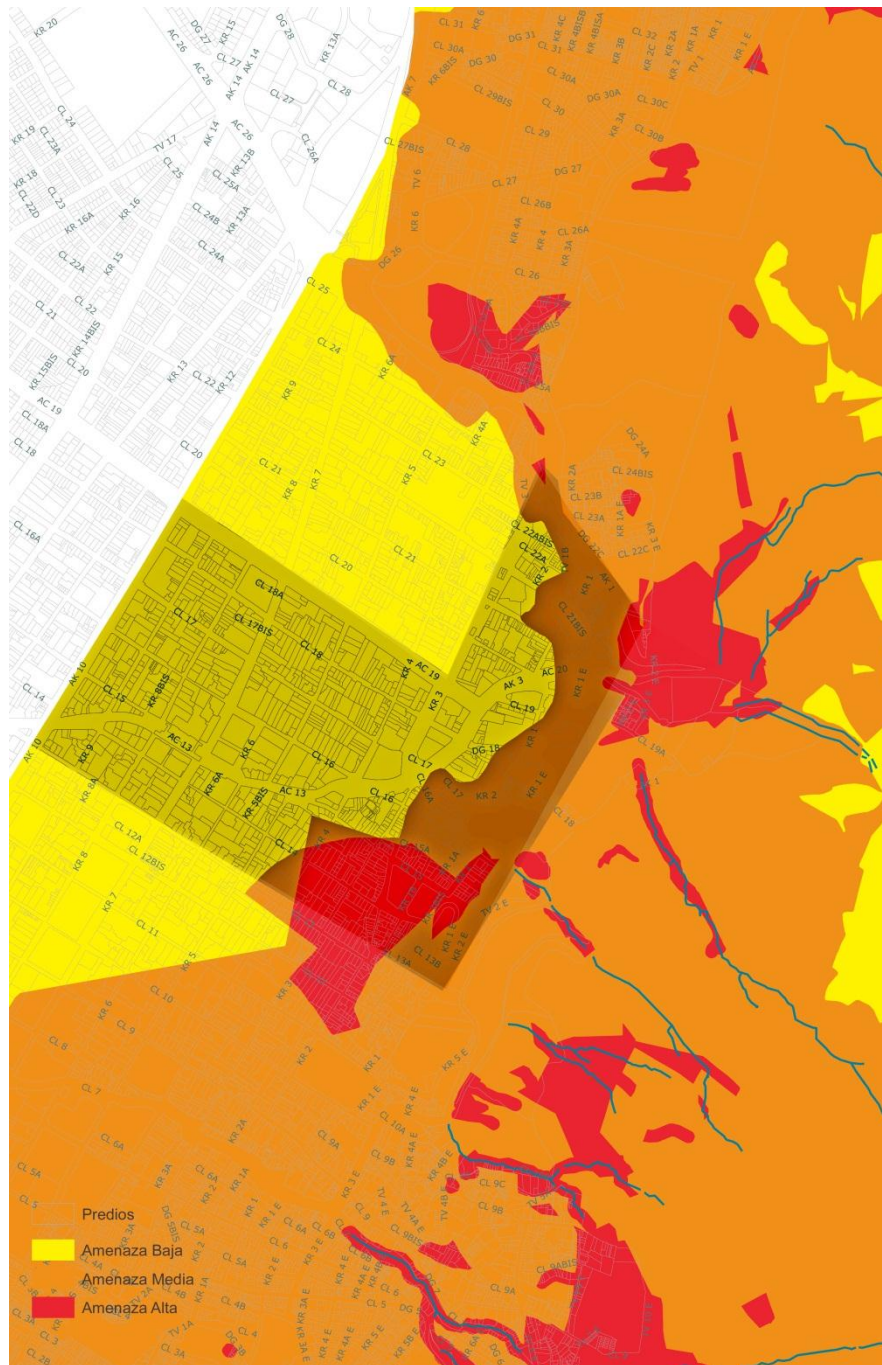


Fig 17. Plano de amenaza por remoción en masa



### 3.1.3 CONTAMINACION AMBIENTAL

El sector al ser tan concurrido y de flujos constantes presenta diferentes tipos de contaminación.

- Contaminación del aire: generada por las emisiones que causa el tráfico vehicular que circula por los diferentes corredores viales (avenida circunvalar y Caracas, carreras séptima y décima, calles 13 y 19) y por los sectores comerciales e industriales, especialmente la industria de extracción y de transformación, como es el caso de las ladrilleras.
- Contaminación por ruido: a causa del tráfico vehicular, así como a la utilización de equipos electrónicos empleados en actividades de publicidad en las principales zonas comerciales de la localidad (San Victorino y carreras 13, 10 y 5 entre calles 12, 19 y 26) y la Escuela de Logística con sus prácticas militares.
- Contaminación visual: generada por la sobreoferta de publicidad exterior (vallas, avisos, pendones, pancartas y pasacalles) empleada por establecimientos comerciales ubicados sobre las principales vías de la localidad.
- Invasión del espacio público: el parqueo de vehículos y la presencia de vendedores ambulantes concentrados principalmente en la Carrera 10 entre la Calle 9 y la Avenida Jiménez, y Carrera 7 entre Calle 11 y Avenida Jiménez, y la presencia de bares en las zonas universitarias (calles 11 a 14 entre carreras 2 y 4, Calle 10 entre carreras 1 y 2, Calle 8 entre carreras 5 y 6).
- Contaminación por residuos: disposición inadecuada de residuos domiciliarios debido a la deficiente prestación del servicio, la dificultad en el acceso de los carros recolectores, la condición de ilegalidad de algunos barrios, la presencia de ventas ambulantes en el camino del Santuario de Monserrate, la ubicación de plazas de mercado y el área de demolición de las obras de la calle 6ª y el Parque Tercer Milenio.

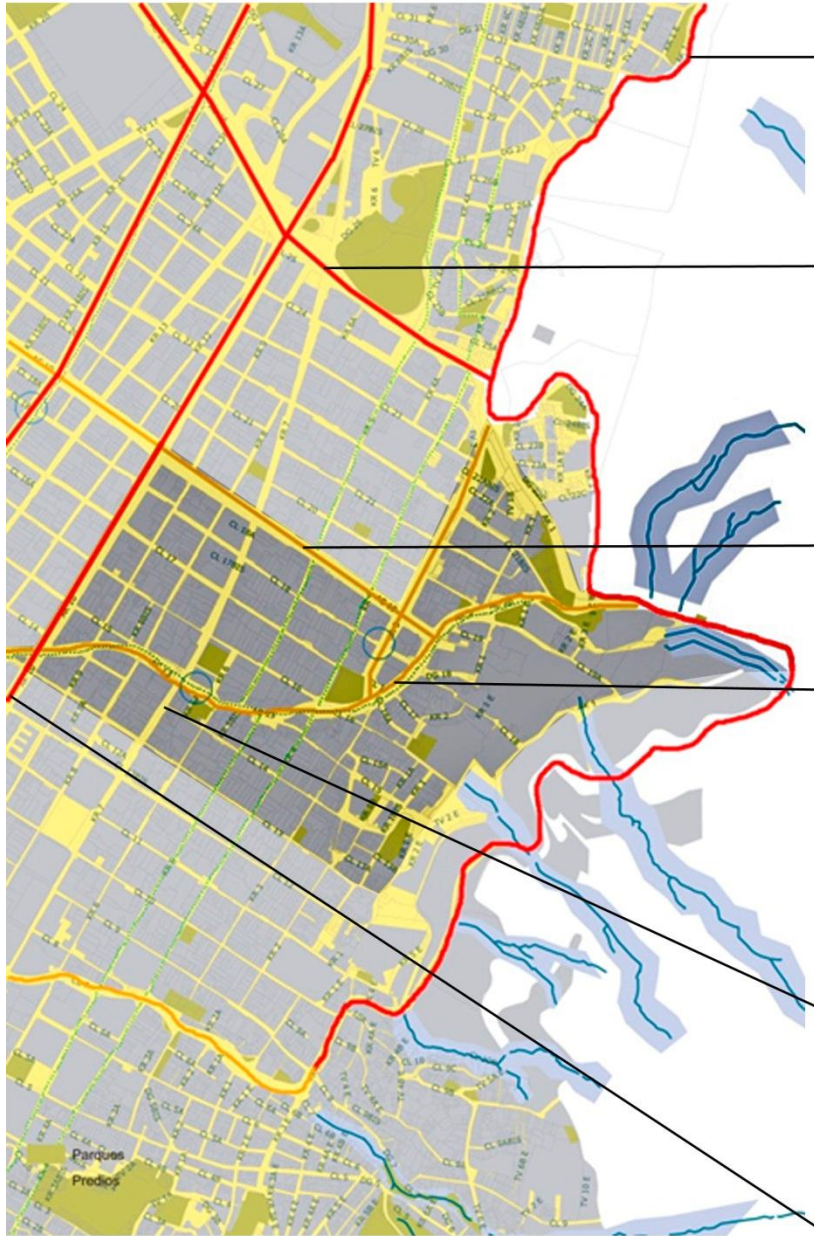
## **3.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS**

### **3.2.1 INFRAESTRUCTURA VIAL Y MOVILIDAD**

El área de estudio presenta grandes e importantes vías de la ciudad, entre estas están la Av. Circunvalar, la Calle 26, la Carrera 10 y la Av. Caracas , estas categorizadas en nivel 1 de flujo alto y pesado y de alta conectividad hacia varios sectores de la ciudad. Al igual existen vías de segundo nivel que refuerzan el funcionamiento de las vías principales, entre estas se encuentran la Carrera 7, la calle 19 , la Avenida Jiménez y la Carrera 3, vías alternas pero de igual importancia para la ciudad.

Las calles subalternas se caracterizan por ser angostas, con andenes angostos, sin antejardín, donde las vías no están preparadas para recibir la presión del tráfico, esto debido a ser calles coloniales fundacionales. El eje ambiental ocasionó la expulsión de un volumen de tráfico importante y lo desplazó hacia las vías anexas paralelas, particularmente las calles 17 y 18 , por el sur las calles 13, 12 y 11, hasta llegar a las calles que se acercan a la 6ta en el sentido oriente – occidente, y particularmente las carreras 3ra, 4ta y 5ta, en el sentido norte – sur. Estas vías están saturadas por la actividad estudiantil, hay sobreoferta de parqueaderos, baja irrigación de rutas de transporte público.

En cuanto al grado de conectividad y accesibilidad, se observa que el sector localizado al occidente de la Avenida Caracas tiene una adecuada malla vial que la articula en sentido norte – sur. Así mismo se observa una inadecuada conectividad entre el costado oriental y occidental de la Avenida Caracas del Plan Zonal, dado que la malla vial intermedia es discontinua y no presenta los perfiles adecuados para este fin.



Av. Circunvalar



Calle 26



Calle 19



Avenida Jimenez



Carrera Septima



Carrera Decima

Fig. 18 Perfiles y flujos viales

### 3.2.2 VIAS PRINCIPALES

- Av. Jiménez  
Tramo entre la 10ma y 5ta: doble calzada, doble sentido con dos carriles cada uno y separador. Tramo carrera 5ta hasta el Paseo Colón: tienen dos calzadas de doble sentido, con separador, cada una con tres carriles.
- Carrera 10ma  
Dos calzadas de doble sentido cada una con tres carriles y separador.  
El tráfico peatonal es alto (comercio). El tráfico vehicular es igualmente alto pero predomina el transporte público.
- Carrera 7ma  
Una calzada de sur a norte con tres carriles.  
Tráfico peatonal alto (zona empresarial, comercial e institucional); tráfico vehicular alto, predomina el transporte público.
- Carrera 3ra  
Dos calzadas de doble sentido con tres carriles cada uno y separador.  
Tráfico peatonal ligero (uso de vivienda); excepción del cruce de la 19 norte – sur que presenta congestión.

### 3.2.3 TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público en el área del Centro se articula principalmente por las Troncales Caracas, Avenida Jiménez y Carrera 30 de Transmilenio y las rutas de buses, busetas y colectivos que atraviesan oriente – occidente y norte – sur por la malla vial secundaria. Un buen número de estas rutas circulan por las carreras quinta y cuarta, que poseen un perfil vial inadecuado para el transporte público, generando gran congestión y dificultades de movilidad.

Las ciclo rutas se encuentran en el occidente sobre la Avenida Jiménez – calle 13, la Carrera 13, Sector de la Calle 6ta, que se une con la Carrera 7ma que continúa hacia el norte para unirse con la de la Carrera 13.

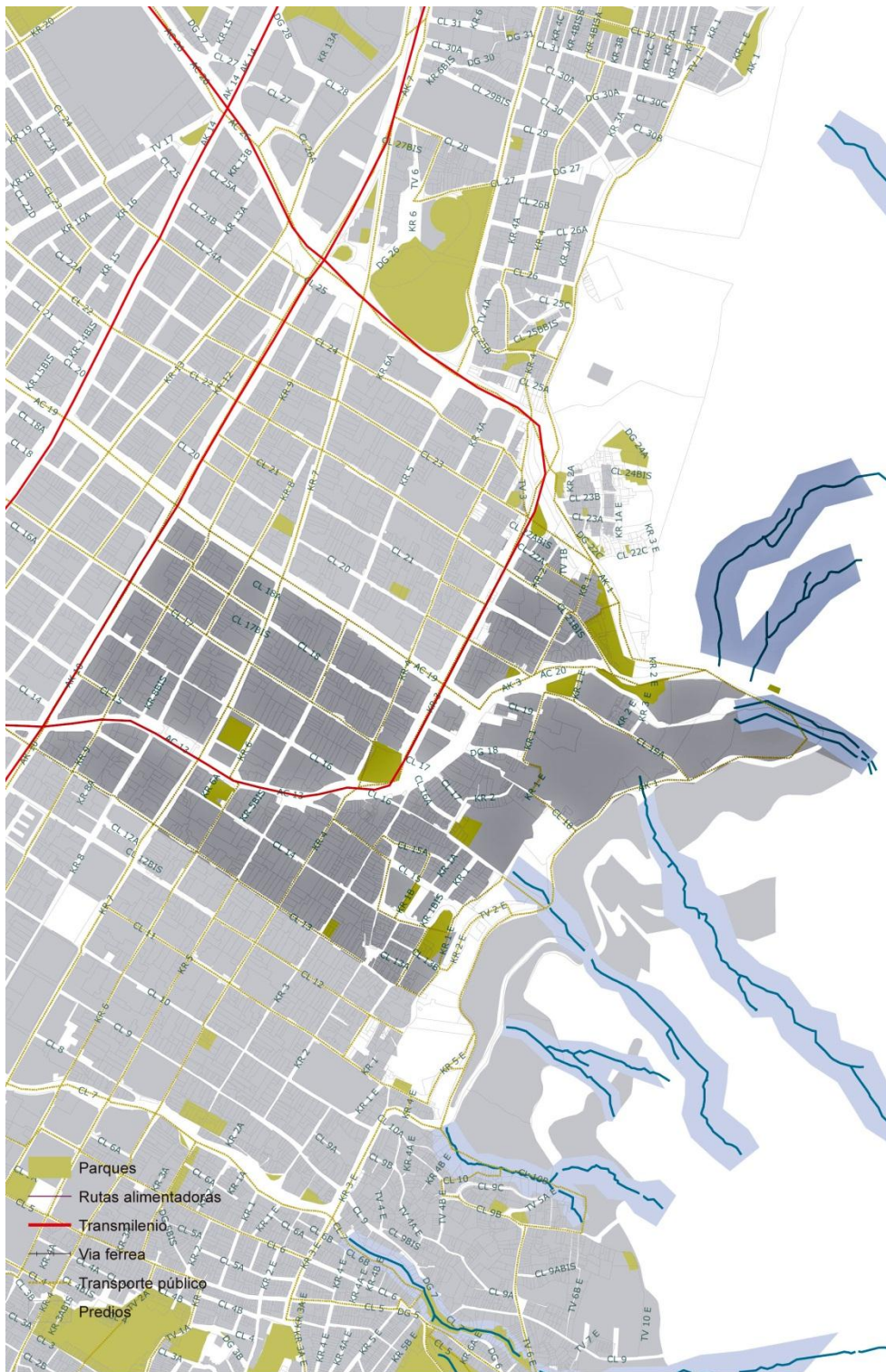


Fig. 19 Transporte publico

### **3.3. ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO**

El sistema de espacios públicos del Centro ha tenido una reactivación importante con la construcción de proyectos como el eje ambiental de la Avenida Jiménez, la recuperación de la Plaza de San Victorino y la Plaza España, que han incidido positivamente en la recuperación del entorno urbano. El sistema de plazas urbanas, sin embargo, aún es precario teniendo en cuenta los altos volúmenes de población flotante en algunos sectores del Centro. Se cuenta con una oferta media de plazas públicas, a la Calle 12 entre Carreras 9na y 5ta. Todos estos espacios, situados en su mayoría al oriente de la Avenida Caracas, se perciben como inconexos ya que no existe una red claramente constituida.

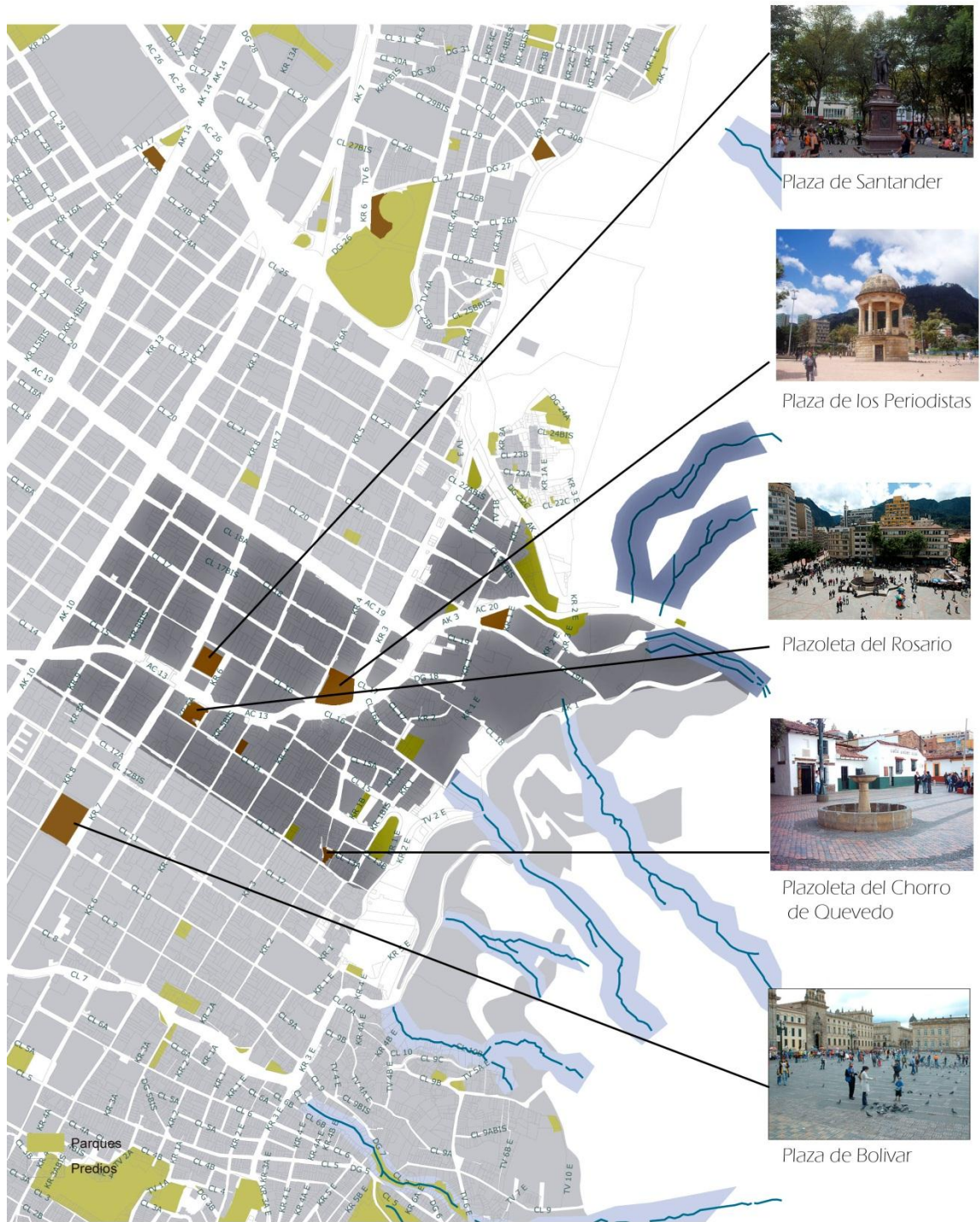


Fig. 20 Plano de plazas, parques y plazoletas.

### 3.4. MORFOLOGIA

La morfología que presenta el sector es resultado de diferentes etapas históricas de los barrios. El barrio más antiguo (al sur de la Av. Jiménez) es la Candelaria, el cual posee características propias de las manzanas originales de la fundación de la ciudad (manzanas cuadradas y calles angostas); cuando las calles de la candelaria se interceptan con la Jiménez, las formas varían y producen una disminución de las manzanas.

La morfología sobre el norte de la Jiménez es generada por tres barrios:

- Barrio las Aguas su morfología varía notablemente debido a su topografía.
- Las Nieves debido a su desarrollo histórico presenta cierta consolidación en sus manzanas (morfología alargada homogénea)
- La Veracruz características similares a las Nieves pero la malla homogénea que presenta es interrumpida por la Jiménez y la Calle 19 generando cambios morfológicos.



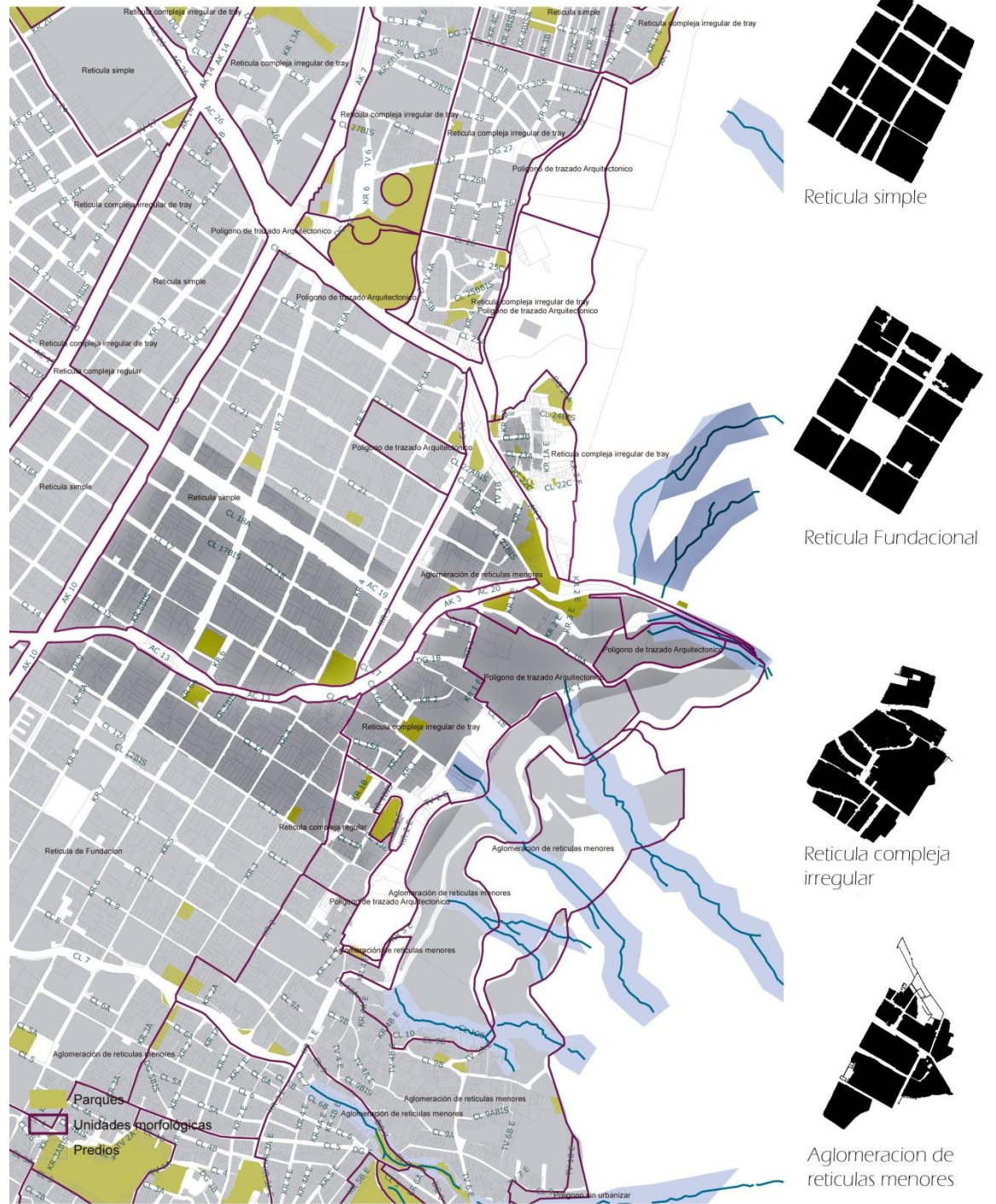


Fig. 21 Plano unidades morfologicas

### 3.5. LLENOS Y VACIOS

En los barrios más antiguos (la Candelaria y Nieves) se conservan algunas características del centro histórico de la ciudad, generando así centros de manzanas que servían de pulmón para las manzanas; los cuales debido a la alta demanda del sector y a la subdivisión de los predios originales estos vacíos se han ido perdiendo. En cuanto a los vacíos generados por parqueaderos, el sector presenta una gran concentración de la oferta al interior y los alrededores del Centro Histórico, en los ejes de las Av. Jiménez, 19 y 26, a lo largo de las cras. 7<sup>a</sup>, 13 y 10<sup>a</sup> y con menos volumen sobre la Av. Caracas en el sentido norte – sur. (con alguna oferta dispersa al sur, entre las calles 6<sup>a</sup> y 1<sup>a</sup>, particularmente al oriente de las carreras 7<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> y 26, y de la Av. 28 hacia el norte hasta llegar a la calle 45).



Fig. 22 Plano llenos y vacíos (parqueaderos)

### 3.6. USOS Y EQUIPAMENTOS

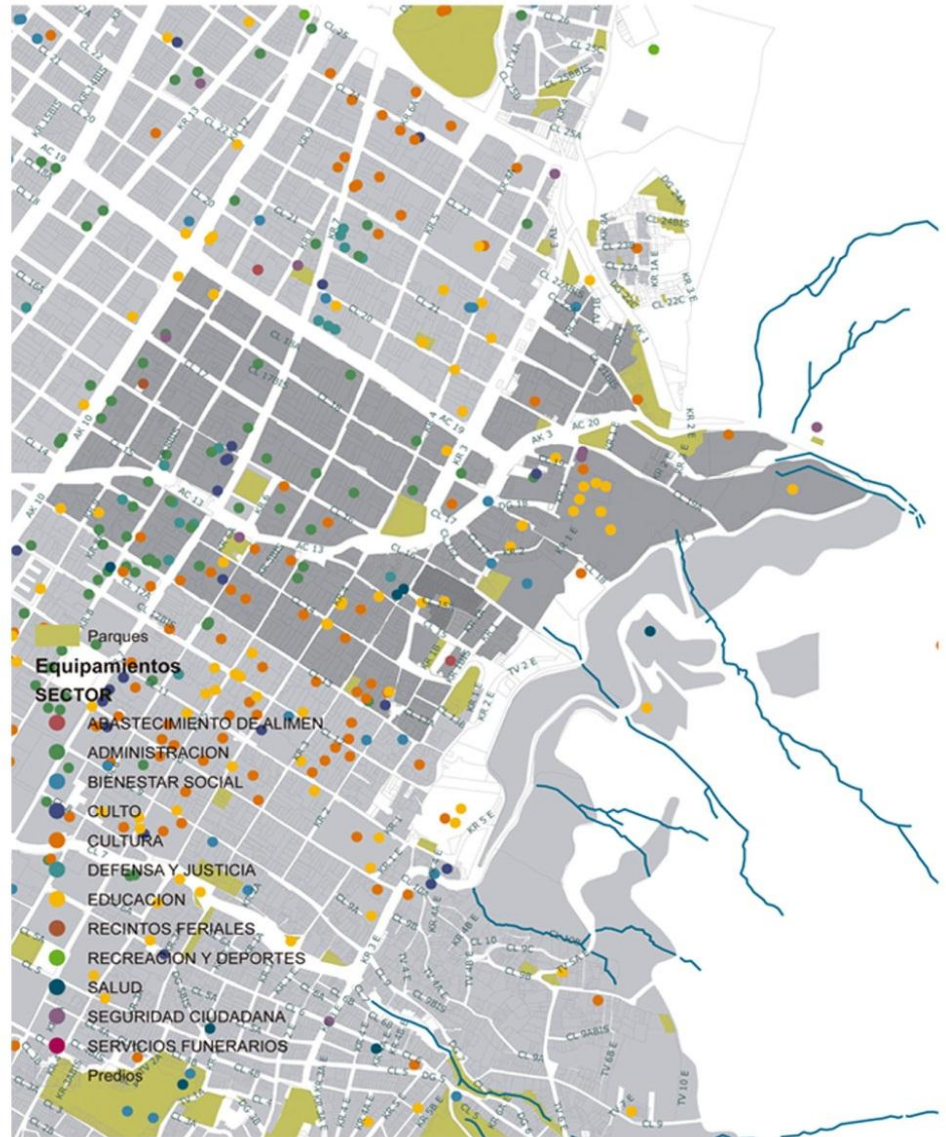


Fig. 23 Plano equipamientos presentes en el sector

Tabla 1. Equipamientos Localizados En El Área Del PZCB

<b>Seguridad</b>	
CAI (Centro de Atención Inmediata)	16
Defensa Civil	2
Estaciones de policía	7
Establecimientos de inteligencia	2
Departamentos de policía	2
Estación de bomberos	2
<b>Abastecimiento</b>	
Plazas de mercado	6
Recintos feriales	4
Coliseos	1
Clubes	3
Crematorios	5
Salas de velación	32
Morgues	1
<b>Defensa y justicia</b>	
Cantones militares	2
Comisaría de familia	2
Inspecciones de policía	2
Juzgados y tribunales	20
Organismos de control	5
Unidades de fiscalía	1
Unidades de mediación	1
<b>Cultura</b>	
Archivos	2
Bibliotecas	20
Casas de cultura	1
Centros culturales y artísticos	21
Centros de ciencia y tecnología	2
Hemerotecas	1
Museos	27
Salas de cine	18
Salas de concierto	1
Salones comunales	27
<b>Culto</b>	
Centros de culto	6
Conventos	3
Iglesias parroquiales	48
<b>Bienestar social</b>	
Ancianatos	2
Centros de atención juvenil	2
Casas vecinales	3
Centros de orientación	1
Centros Amar	5
Centros de desarrollo comunitario	1
Instituciones de protección	23
Jardines infantiles	50
Instituciones para jóvenes	2
Centros de operaciones locales	2
<b>Educación</b>	
Oficial distrital	35
No oficial	38
Centros tecnológicos	2

Centros de educación no formal	7
Universidades	33
<b>Salud</b>	
Instituciones de educación básica	6
CAMI	2
Hospitales de primer nivel	16
Hospitales de segundo nivel	1
Hospitales de tercer nivel	4
UBA	2
UPA	6
<b>Administración pública</b>	
ARS	4
EPS	10
Organismos de cooperación internacional	4
Organismos multilaterales	3
Empresas de servicios públicos	2
Administración pública departamental	8
Administración pública distrital	18
Administración pública local	8
Administración pública nacional	97
Representaciones diplomáticas	4
<b>Patrimonio construido</b>	
Monumentos nacionales	103
Inmuebles de interés cultural	2537
Sectores de interés cultural	5

Fuente: DAPD (2003). Prediagnóstico Plan Zonal del Centro.

De acuerdo con la escala de los equipamientos (metropolitanos, urbanos, zonales o locales), aquellos de orden metropolitano están concentrados en el eje que va desde la calle 6ª a lo largo de las cras. 7ª y 10ª hasta el parque de La Independencia en la calle 26. Se presenta una menor concentración en el tramo de la calle 26 hasta las calles 39 y 45, consolidando un eje centro-norte y presentando una fuerte ausencia de la Av. Caracas hacia el occidente, aunque hay algunos de ellos entre la Av. 26 y la Jiménez.

### 3.7. AREAS DE CONSERVACION HISTORICA

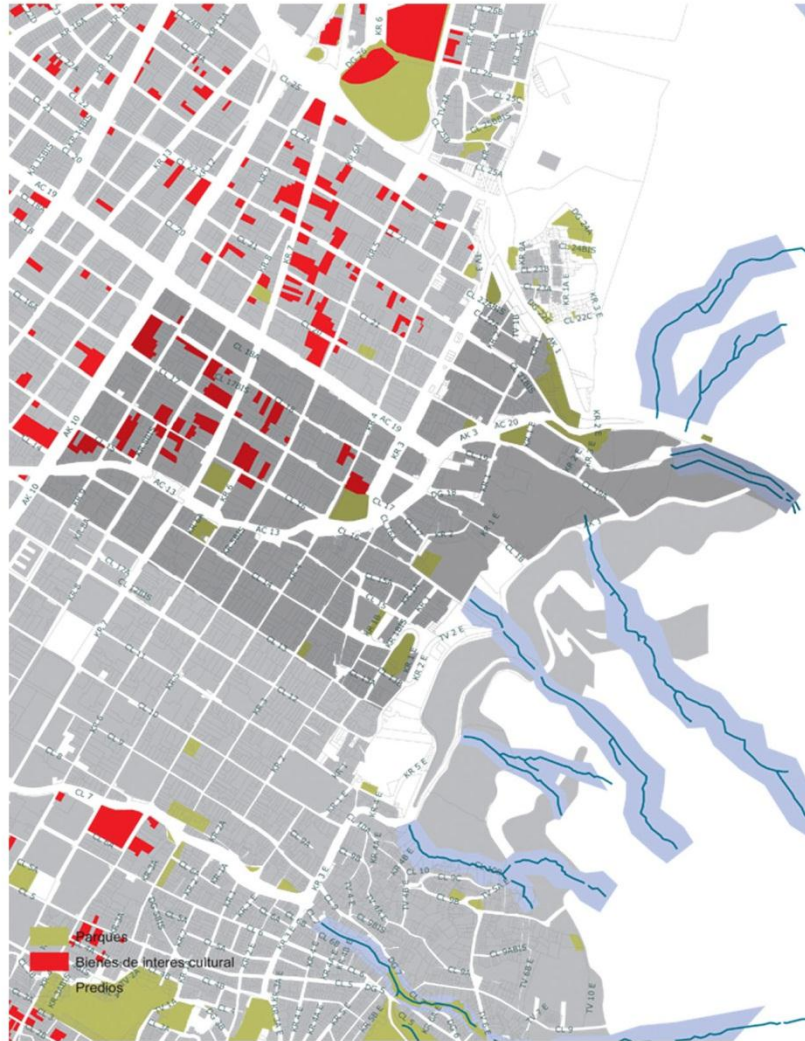


Fig 24. Bienes de interés Cultural

En cuanto a la valoración del patrimonio natural y construido, los sectores de mayor oportunidad son La Candelaria, Teusaquillo, Las Cruces y Sagrado Corazón. La articulación de los hitos naturales y socioculturales de los Cerros Orientales con el patrimonio reconocido de dichos sectores representa una oportunidad que fortalecería el turismo y la apropiación por parte de los habitantes.

### 3.8. PLAN DE RENOVACION DEL CENTRO

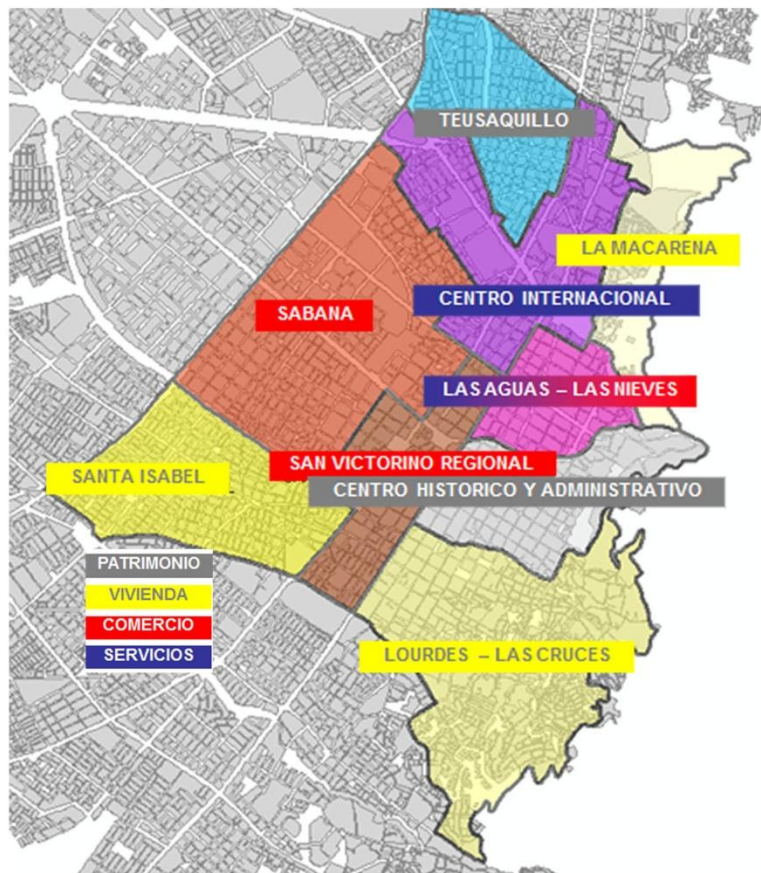


Fig. 25 Plan de Renovación del centro de Bogotá

El plan zonal del centro pretende básicamente:

- Un centro para vivir: garantizar oferta habitacional a los que han vivido, viven y vivirán.
- Un centro con equidad y equilibrio territorial: articular los corredores ecológicos y parques, para constituirse en un sector estratégico para el disfrute con equidad para sus ciudadanos.
- Un centro conservado, renovado y consolidado: lograr un desarrollo en armonía con los tratamientos de conservación, consolidación y renovación urbana.
- Un centro competitivo: estimular la ejecución de proyectos administrativos, culturales, comerciales, turísticos, financieros, científicos, académicos y residenciales, como respuesta a su caracterización de centro diverso.



#### 4. CARACTERIZACION SOCIAL

##### 4.1. ESTRATIFICACION

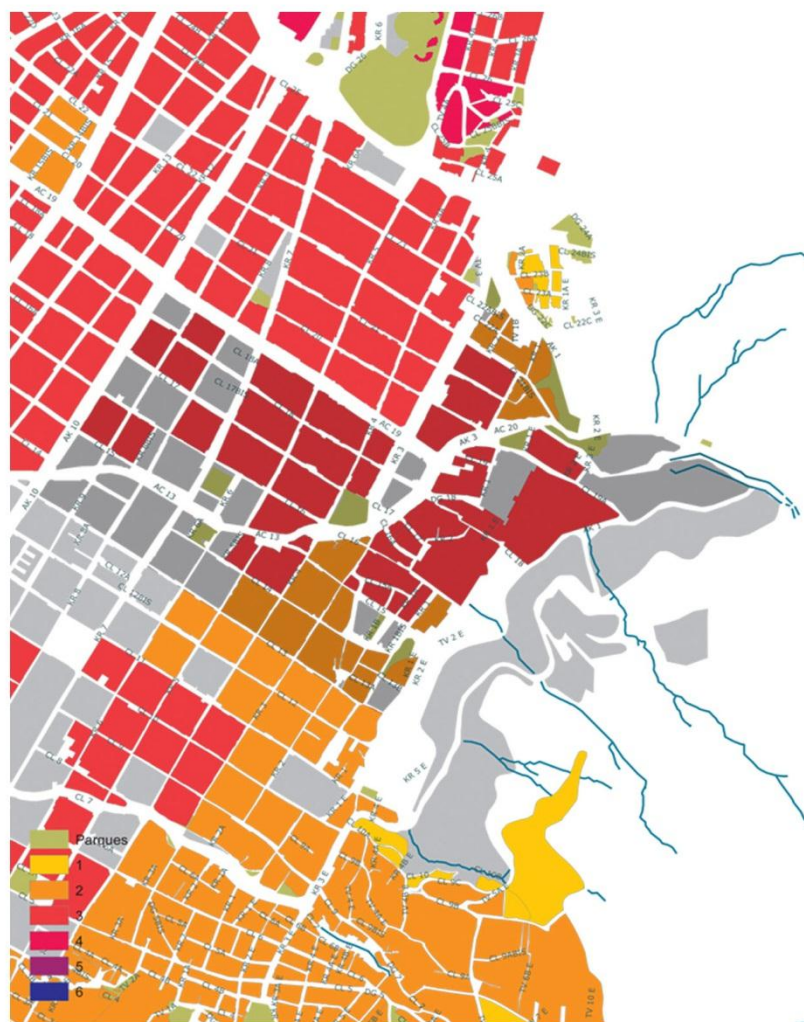


Fig. 26 Estratificación

En la zona de estudio predomina el estrato 3 (clase media). Sin embargo esto es más evidente en la zona centro que en las localidades de Santafé y La Candelaria en las cuales predomina en estrato 2. Al igual que en la zona centro, en la localidad de los Mártires predomina el estrato 3.

Tabla 2. Estimación De Población Por Localidad Según Estrato Socioeconómico

LOCALIDAD		ESTRATO							TOTAL
		NO RES. <sup>(1)</sup>	1	2	3	4	5	6	
<b>3. SANTA FE</b>	Población	1,349	2,408	72,690	26,213	3,393	992		107,044
<b>13. TEUSAQUILLO</b>	Población				7,500	20,000	2,052		29,552
<b>Solo área del Centro</b>									
<b>14. LOS MARTIRES</b>	Población	510		5,185	85,405	4,441			95,541
<b>17. LA CANDELARIA</b>	Población	980		18,190	8,280				27,450
<b>TOTAL PZCB</b>	población	2,839	2,408	96,065	127,398	27,833	3,044		259,587
<b>TOTAL BOGOTA</b>	Población	70,824	478,417	2,507,283	2,882,497	495,078	208,618	142,584	6,785,302
<sup>(1)</sup> Población ubicada en manzanas no residenciales									
<sup>(2)</sup> D.A.P.D. Area de Estratificación y Monitoreo. Resultados de la actualización del Estudio de estratificación Socioeconómica del D.C.									

Tabla 3. Porcentajes De Población Según Estrato Socioeconómico Por Localidades

Estrato		Estrato dominante por localidad			
		Santa Fé	La Candelaria	Mártires	Teusaquillo
<b>0-1</b>	2%				
<b>2</b>	37%	68%	66%		
<b>3</b>	49%			89%	
<b>4</b>	11%				68%
<b>5</b>	1%				
<b>6</b>	0%				
<b>Total</b>	<b>100%</b>				

## 4.2. POBREZA

En el año 2.002 la población residente total (pobre y no pobre), en el centro de Bogotá es la siguiente:

Tabla 4. Población Residente En El Centro, 2002

LOCALIDAD	HABITANTES
Santa Fe	107.044
La Candelaria	27.450
Los Mártires	95.541
<b>BARRIOS</b>	
La Magdalena, La Soledad, Las Américas, Teusaquillo, Armenia, La Estrella.	14.809
<b>TOTAL</b>	<b>244.844</b>

Fuente: DAPD; Monografías de las localidades de Bogotá.  
Gerencia de Desarrollo Humano y Progreso Social. Bogotá D. C. , 2004.

De la anterior población se encontraron por debajo de la línea de pobreza en el año 2002, los siguientes residentes:

Tabla 5. Residentes Por Debajo De La Línea De Pobreza

LOCALIDADES	POBRES RESIDENTES	PORCENTAJE
Santa Fe	82.597	77,16 %
Candelaria	17.679	64,40 %
Mártires	48.463	50,72 %
<b>BARRIOS</b>		
La Magdalena, La Soledad, Las Américas, Teusaquillo, Armenia, La Estrella.	652	4,40 %
<b>TOTAL</b>	<b>149.391</b>	<b>61,01 %</b>

Fuentes: Cálculos propios de la consultoría, fundados en las monografías del DAPD, Gerencia de Desarrollo Humano. Bogotá, 2004 y DANE –DAPD. Encuesta de Calidad de Vida, 2003.

Respecto al comportamiento de la pobreza en la localidad de Santa Fe, la pobreza descendió entre 1.992 y 1.997 y se incrementó severamente entre 1.998 y el 2.002; variando de 49,9 % en 1.992 a 77, 2 % en el 2.002. En la localidad de Candelaria, la variación de la pobreza es semejante en el tiempo a la de Santa Fe, pero con una proporción de cambio mucho mayor, pues en 1.992 el porcentaje de personas pobres era de 5,6 % y en el 2.002 de 64,4 %. En Mártires la pobreza descendió de 30,2 % en 1.992 a 10,1 % en 1.992, incrementándose significativamente entre 1.998 y el 2.002, hasta llegar a ser la mitad de su población pobre. (Plan del centro, Documento de formulación, Francisco Jácome Liévano – consultor DAPD)

## 5. CARACTERIZACION ECONOMICA

### 5.1 vivienda

<b>CENTRO DE BOGOTA</b>											
<b>HOGARES POR TENENCIA DE VIVIENDA SEGÚN LOCALIDAD - 2002</b>											

LOCALIDAD	Total Hogares	Propia, totalmente pagada		Propia, la están pagando		En arriendo o subarriendo		En usufructo		Ocupante de hecho	
		Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
<b>Total Bogotá</b>	1,934,828	816.796	42.2	209.281	10.8	767.471	39.7	138.66	7.2	2.619	0.1
<b>Santafé</b>	41.256	13.743	33.3	2.538	6.2	20.275	49.1	4.64	11.2	60	0.1
<b>Teusaquillo</b>	54.927	23.462	42.7	6.687	12.2	22.273	40.5	2.357	4.3	149	0.3
<b>Mártires</b>	28.196	9.703	34.4	1.436	5.1	14.385	51	2.49	8.8	183	0.6
<b>La Candelaria</b>	9.252	2.387	25.8	593	6.4	5.413	58.5	778	8.4	81	0.9

Fuente: encuesta calidad de vida, dapd - 2002

En la tenencia de la vivienda en Bogotá, un 42,2% de los hogares tienen la vivienda totalmente pagada, de los cuales tan solo un 2,55% representan los hogares del centro de la ciudad que se encuentran en este grupo. La encuesta de calidad de vida del año 2003, arroja los siguientes interesantes resultados: El sector de Teusaquillo con un 42,7% de los hogares con vivienda totalmente pagada, es el de mayor valor en el conjunto de localidades del centro, mientras que localidades como, Santafé con un 33,3%, Los Mártires 34,4% y La Candelaria con 25,8%, cuentan con hogares con vivienda totalmente pagada.

Tabla 7. Promedio de Personas Por Hogar

<b>PROMEDIO PERSONAS POR HOGAR</b> <b>CENTRO DE BOGOTA - 2002</b>
--

Localidades	PERSONAS	HOGARES	PROMEDIO
	Total	Total	Pers./Hogar
<b>Total Bogotá</b>	6,861,499	1,934,828	3.5
<b>Santafé</b>	126,014	41,256	3.1
<b>Teusaquillo</b>	155,841	54,927	2.8
<b>Martires</b>	101,755	28,196	3.6
<b>La Candelaria</b>	26,892	9,252	2.9

Fuente: Encuesta calidad de vida 2002. dapd

El promedio de personas por hogar para el Centro de Bogotá es menor que el promedio de la ciudad de Bogotá en su conjunto, y en localidades de Teusaquillo (2,8) se puede interpretar que es el resultado de la condición de vida de un grupo socioeconómico donde la composición de los hogares cada día es menor y donde se observa bastante fuerte la oferta de aparta estudios, por la localización de importantes centros universitarios.

Para el caso de la Localidad de La Candelaria (2,9), no se ajusta en todo la anterior interpretación, sino más bien es el resultado del abandono de algunos inmuebles originada en emigración de su población (recordemos que registró una variación poblacional de -31% en el período 1973 a 2002).

La localidad de Santa Fe (3,1), y la localidad de los Mártires (3,6) junto con la variación de población registrada en el período 1973 a 2002, nos indica que existe una fuerte emigración de la población con el consecuente abandono de inmuebles, esta afirmación cobra mayor relevancia en la localidad de Santa Fe, por registrar el segundo mayor grado de hacinamiento (10,5) de Bogotá después de ciudad Bolívar, es decir no necesariamente el número de miembros de las familias se bajó sino que existe demasiado inmueble sin ocupación por diferentes causas. (Plan del centro, Documento de formulación, Francisco Jácome Liévano – consultor DAPD)

## 5.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Tabla 8. Composición Sectorial Actividad Económica Formal, Centralidad Centro

COMPOSICION SECTORIAL ACTIVIDAD ECONOMICA FORMAL, CENTRALIDAD CENTRO, 2003			
Actividad económica	No. de empresas matriculadas y renovadas Camara de	Participacion porcentual en Centralidad Centro	Participacion porcentual en Bogota
Explotacion de minas y canteras	108	0.24	0.03
Industria manufacturera	5,516	12.06	1.76
Comercio	23,868	52.18	7.60
Hoteles y restaurantes	4,808	10.51	1.53
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	2,160	4.72	0.69
Intermediacion financiera	1,078	2.36	0.34
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	4,186	9.15	1.33
Administracion publica, defensa y seguridad	25	0.05	0.01
Educacion	357	0.78	0.11
Servicios sociales y de salud	587	1.28	0.19
<b>TOTAL CENTRALIDAD CENTRO</b>	<b>45,741</b>	<b>100</b>	<b>14.56</b>
<b>TOTAL BOGOTA</b>	<b>314,159</b>		<b>100</b>

En el centro de Bogotá se destacan las actividades referentes al comercio, el servicio de hoteles y restaurantes, la intermediación financiera, la actividad inmobiliaria y de alquiler, transporte y almacenamiento, y desarrollo de la industria manufacturera entre otra serie de actividades.

En tan solo cinco tipo de actividades económicas: Comercio (52,18%); Industria manufacturera (12,06%); Actividad Inmobiliaria (9,15%); Transporte y almacenamiento (4,72%), Hoteles y restaurantes (10,51%), se concentra el 88,85% de establecimientos comerciales que operan en el Centro de Bogotá, lo que reafirma la apreciación de que esta zona de la ciudad es intensiva en bienes y servicios.

## 6. FORTALEZAS

- Localización

Al ser el centro de la ciudad, cuenta con una ubicación estratégica, conectando los principales ejes de la ciudad y a los principales centros urbanos y cuenta con los cerros orientales.



Fig. 27 Localización

- Valor patrimonial e histórico

Este espacio también cuenta con patrimonio urbano y arquitectónico atrayente de gran cantidad de población en todas las escalas.



Fig. 28 Valor histórico y patrimonial

- Espacio multicultural y multifuncional

La heterogeneidad de las personas que viven, trabajan y estudian en el sector a generado diversidad física y social, esto ligado a la variedad de usos y equipamientos que ofrece el sector hace de la zona un lugar dotado para la permanencia.



Fig. 29 Espacio Multicultural y Multifuncional

- Diversidad y reconocimiento de los equipamientos

Debido al nivel de las actividades que allí se desarrollan. Sólo a escala nacional alberga las instituciones de gobierno y cultura más representativas, el comercio de abastecimiento popular más variado, las universidades más relevantes y un patrimonio urbano conservado que representa la historia del país.



Fig. 30 Diversidad y Reconocimiento de equipamientos



- Renovación en proceso

En el centro se evidencian varias áreas de posibles intervenciones, unas ya en proceso y otras en planeación; proyectos como el eje ambiental, el parque tercer milenio y una red continua de futuras renovaciones podrían lograr generar una estructura uniforme y continua para el centro.

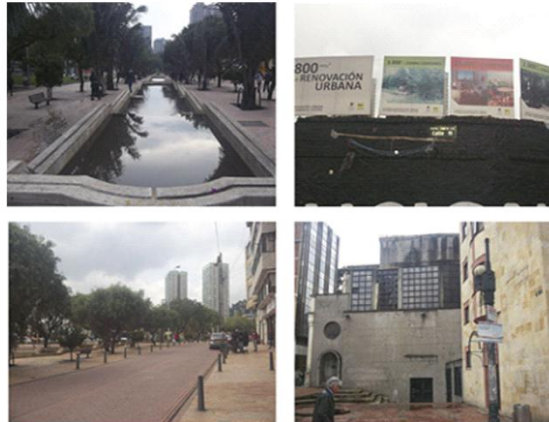


Fig. 31 Renovación en proceso

## 7. DEBILIDADES

- Escasa población residente

La mayoría de la población es flotante (estudiantes y trabajadores) haciendo cada vez es más notoria la pérdida de población residente en el sector generado por diversos factores como la congestión e inseguridad.



Fig. 32 Escasa población residente

- Inseguridad

Los conflictos sociales evidentes a diario en el centro (indigencia, marginalidad y drogadicción) generan no solo miedo en la población sino que también acentúan la mala imagen y generan la pérdida del sentido de pertenencia.



Fig. 33 Inseguridad

- Edificaciones abandonadas y deterioro

Las actividades predominantes del sector son el comercio y la educación, esto ligado al deterioro de las edificaciones y la gran demanda de vivienda en las zonas periféricas ha generado el desplazamiento de la vivienda y un desequilibrio de las actividades urbanas.



Fig. 34 Abandono y deterioro

- Accesibilidad

El sector presenta una gran congestión vehicular y bajo nivel de accesibilidad debido principalmente a los perfiles viales que no cumplen con las dimensiones necesarias para la cantidad de personas que se mueven a diario y a la ineficiencia del transporte público, que ha generado el incremento del uso de transporte privado en el sector; esto último, generado igualmente por la carencia de infraestructura para el peatón.



Fig. 35 Accesibilidad

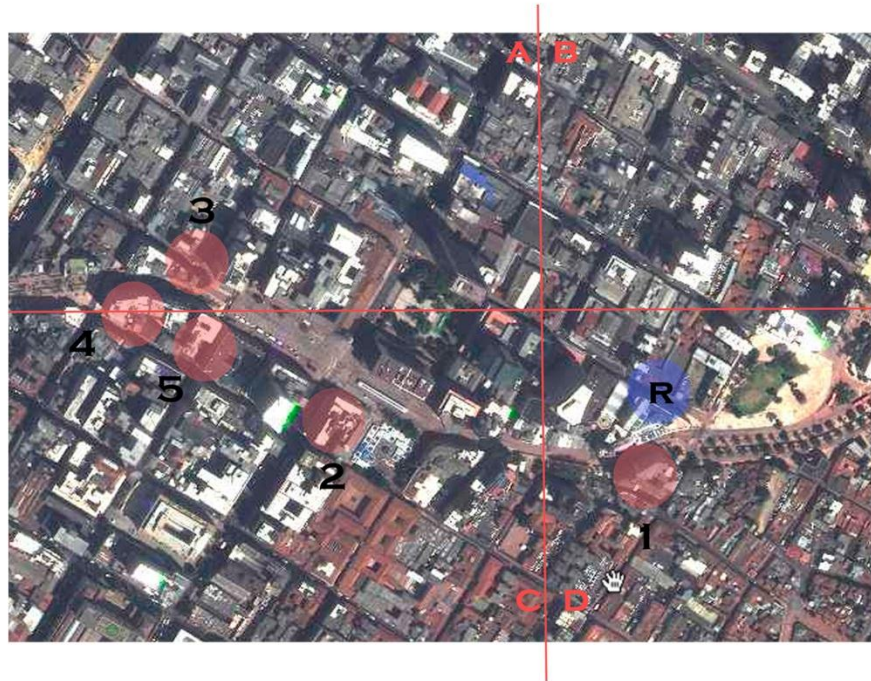
- Deterioro del espacio público

La sobreutilización y degradación del espacio público, generada principalmente por el constante aumento de ventas ambulantes y la falta de apropiación del sector (especialmente por la población flotante) ha generado el deterioro del espacio público. Igualmente, el sector presenta pocos espacios de permanencia y dinámica; los existentes tienen la tendencia de ser espacios sin un diseño y estructura que genere la permanencia en estos.



Fig. 36 Deterioro del espacio publico

## 8. POSIBLES OPCIONES PARA INTERVENIR



### 1. EDIFICIO MONSERRATE



Programa: Oficinas  
Pisos: 10  
Ubicación: Av. Jiménez No 4-49  
Autor: German Tejero  
Fecha: 1948

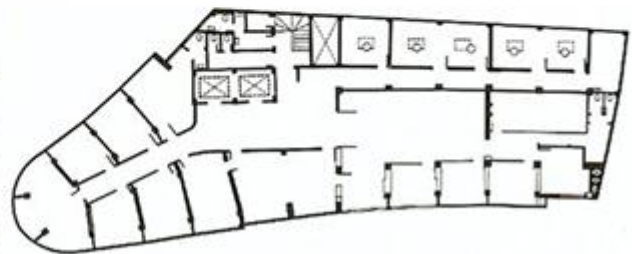


Fig. 37 Edificio Monserrate

## 2. EDIFICIO EL TIEMPO



Programa: Oficinas  
Pisos: 7  
Ubicación: Av. Jiménez No 6-93  
Autor: Bruno Violi  
Fecha: 1958



Fig. 38 Edificio El Tiempo

## 3. EDIFICIO CAMACHO



Programa: Comercio  
Pisos: 8  
Ubicación: Av. Jiménez No 8-40  
Autor: Cuellar, Serrano, Gómez  
Fecha: 1948



Fig. 39 Edificio Camacho

#### 4. EDIFICIO SURAMERICANA



Programa: Oficinas  
Pisos: 10  
Ubicación: Av. Jiménez No 8-49  
Autor: Cuellar, Serrano, Gómez  
Fecha: 1953

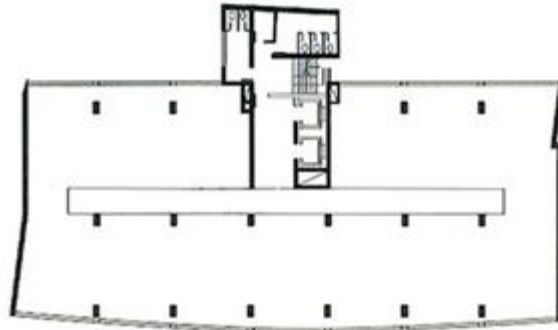


Fig. 40 Edificio Suramericana

#### 5. EDIFICIO CUBILLOS



Programa: Oficinas  
Pisos: 8  
Ubicación: Cl. 8ª N. 14- 45  
Autor: Alberto Manrique  
Fecha: 1926

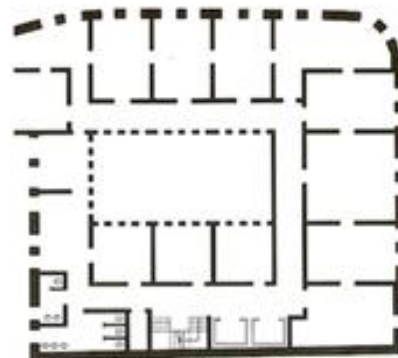


Fig. 41 Edificio Cubillos

## 9. REFERENTE

### 9.1 RESTAURACION DEL HOTEL CONTINENTAL

El arquitecto Italiano Vicente Nasi hacia los años 40 se encargo de diseñar el edificio Continental, que a principios era destinado para la vivienda y no era reconocido con tal nombre. A raíz de la conferencia IX panamericana, hacia los años cincuenta, el edificio es ampliado (punta hacia la Av. Jiménez) por la firma Cuellar Serrano Gomes, de tal forma adquiere el nombre continental y se redefine su uso a hotel. Hacia los años 60 y 70 se le empieza a hacer ampliaciones en el último piso y en el costado de la calle del agrado, ampliaciones sin ningún tipo de respeto al valor arquitectónico concedido por el arquitecto Vicente Nasi.



Fig. 42 Hotel continental Actualmente y en los años cuarenta

En la intervención, se empezó a trabajar en sustracciones de elementos que no eran propias del edificio original, en la restauración de la fachada, y en la adición de la parte posterior al edificio. Se realiza un diagnóstico del edificio de forma arquitectónica y estructural, de tal forma se determinó que se debía sustraer carga al edificio y reforzar la estructura con el engrosamiento de las columnas. La estructura de Vicente Nasi era en pórticos en concreto, la estructura de Cuellar Serrano Gómez era un reticulado celular de la época y la nueva estructura

planteada era una estructura en concreto en donde se refuerza todo el edificio antiguo y se unifica para darle todas las características requeridas por el código antisísmico.

El resultado de la intervención es la función entre la vivienda y el comercio, en donde este último funciona en los tres primeros pisos con locales y plazoletas de comidas; los siguientes pisos se desarrollan la vivienda con apartamentos tipo loft y un mirador hacia la Av. Jiménez en el último piso. En el área nueva de la edificación cuenta con un edificio de parqueaderos de cuatro niveles para los habitantes y el comercio.



Fig. 43 Resultado de la intervención



## 10. ANALISIS DEL EDIFICO

El edificio se halla situado en la punta de la manzana triangular de la Avenida Jiménez con cuarta en la localidad de la Candelaria de la ciudad de Bogotá.

Se encuentra en una de las esquinas angulares de la manzana, la cual sigue la típica estructura generada por la morfología dada por el paso del Rio San Francisco en años pasados, echo por el cual el edificio se considera como uno de los símbolos a través de su morfología del paso de dicho rio y cubierto por el asfalto de la Avenida Jiménez.

<El edificio es perteneciente al periodo de la primera modernidad caracterizada por un entusiasmo hacia el progreso, por llevar a la ciudad y a los ciudadanos hacia un bienestar representado en la nueva arquitectura. La modernización del país genero nuevas actividades económicas y productivas y a su vez determino las pautas para la construcción de nuevos espacios de trabajo. El "edificio de oficinas" y la "fábrica" fueron temas tratados con entusiasmo en las primeras fases de la arquitectura moderna colombiana, y fueron a su modo los símbolos del progreso que traía consigo la modernización (Saldarriaga, Alberto).

Las construcciones de la primera modernidad se caracterizaban generalmente por ser Asimétricas, con suaves curvas a veces, con frecuente mezcla de materiales en la fachada y con tendencia a acentuar la vertical, esta arquitectura no se guía por fórmulas codificadas y previsibles. Dos aspectos en común reflejan las obras plasmadas en este periodo: la voluntad de expresión de valores modernos con recursos abstractos y su conciencia de la inserción arquitectónica en la ciudad.



**TEST DE EVALUACION DEL ESTADO DE CONVEVACION DEL EDIFICIO**

Propietario:                   coopropiedad  
 Datos del contacto:       3142718759/Javier Leyva  
 Direccion:                  Avenida Jimenez No 4- 49  
 Localidad:                 La candelaria

No. de plantas en sotano	1	No. plantas:	10
No. locales comerciales	2	No. viviendas:	1
Antiguedad en años	64	cimentacion:	15m

**DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR**

Usos permitidos  
 Catalogacion patrimonial BIC (Bien de Interes Cultural) Categoria B  
 No. plantas permitidas

**CARACTERISTICAS DEL EMPLAZAMINETO**

Zona a:                       centro de la ciudad de Bogota  
 Anchura anden:           1.5 m  
 Altura edificio vecino:

**CARACTERISTICAS DEL EMPLAZAMIENTO**

Agua potable:	si	Electricidad:	si
Alcantarillado:	si	Telefono:	si

<b>ELEMENTOS</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>ESTADO</b>	<b>URGENCIA</b>
------------------	--------------------	---------------	-----------------

escaleras	granito	2	B
armazon de cubierta	placa concreto cubierta en vidrio	2	B

**CUBIERTA (asegurar la evacuacion de la lluvia)**

revestimiento de cubierta	teja curva	3	A
---------------------------	------------	---	---

**FACHADA (aegurar el comportamiento termohigometrico y evita desprendimientos a la calle)**

revestimientos	pedra muñeca	2	B
balcones		3	A
ccarpinteria	metalica con angulos en masilla	2	B

**INSTALACIONES (garantizar su funcionamiento y la seguridad al usuario)**

agua	tubos de cobre	2	B
saneamiento	tubos de fibrocemento	2	B
electricidad			
gas	butano	2	B

**HABITABILIDAD (evitar la insalbridad de la vivienda)**

ventilacion estancias	6 habitacioness no cventilan	2	B
humedad en el interior	humedad generalizada en paredes	2	B
posicion y ventilacion wc	adosada a la escalera, con ventilacion	2	B
seguridad al fuego	sin precencia de salida de emergencia	3	A

**VALORACION PATRIMONIAL (conocer los valores historicos - artisticos del edificio)**

ornamentaciones	ventaneria en angulo en hierro	2	B
valor historico	situada en una de las calles historicas del barrio , bien conservada	1	C

**VALORACION ECONOMICA**

valor m2                           2.500.00 pesos colombianos  
 ejemplo venta                   oficina segundo piso:  
   74m2 costo total 54.000.000 pesos colombianos

**OBSERVACIONES**

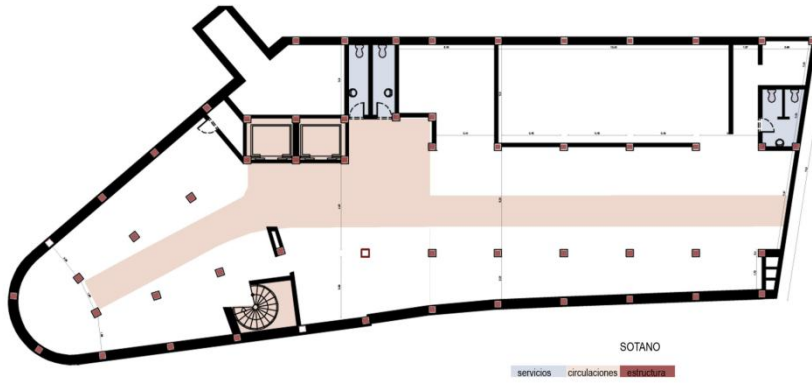
**CONCLUSIONES**

<b>ESTADO</b>	<b>URGENCUIA</b>
1. bueno	A. intervencion inmediata
2. regular	B. internecion a largo plazo
3. malo	C. no necesita intervencion

## ANALISIS POR PLANTAS DEL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION

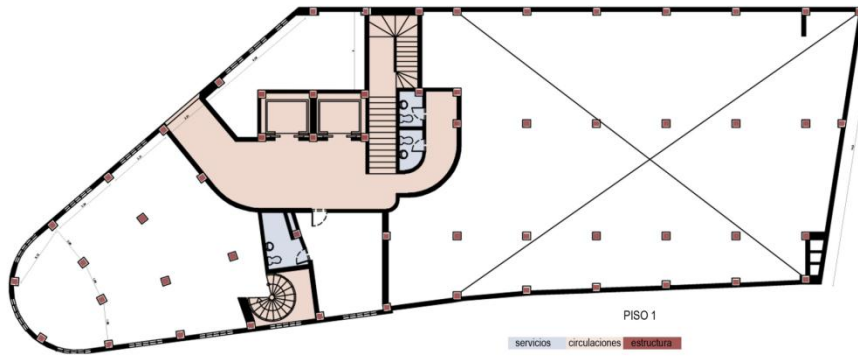
- PLANTA SOTANO

(Fig. 44)



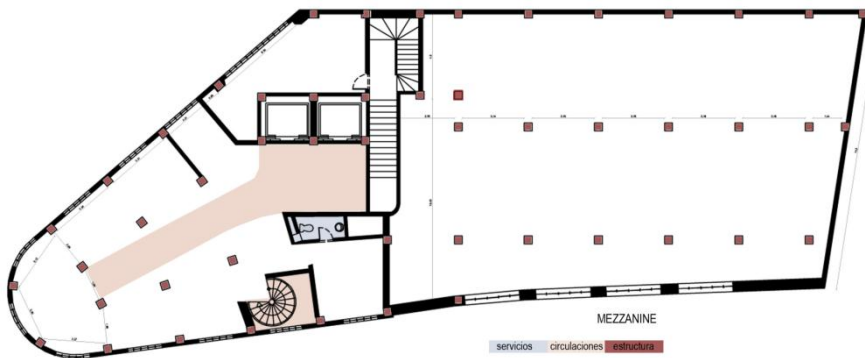
- PLANTA PRIMER PISO

(Fig. 45)



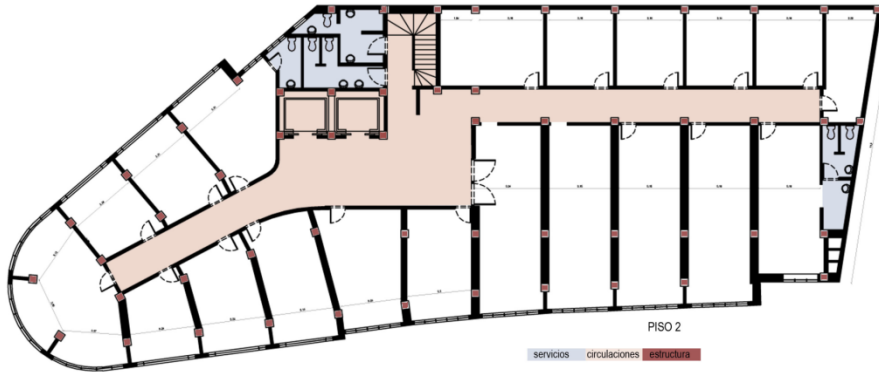
- PLANTA MEZZANINE

(Fig. 46)



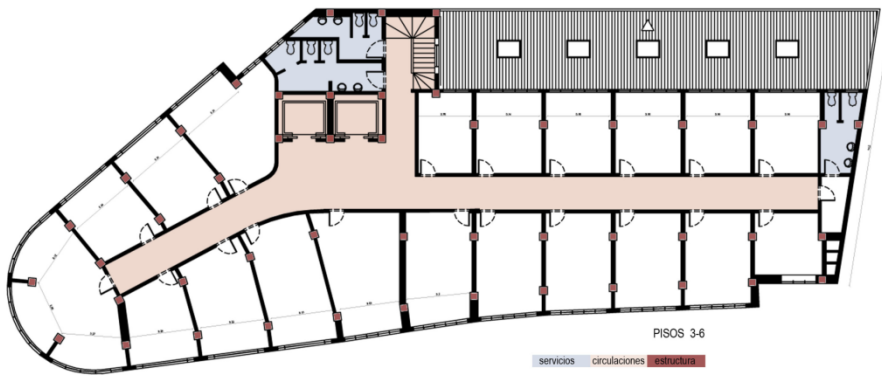
- PLANTA SEGUNDO PISO

(Fig. 47)



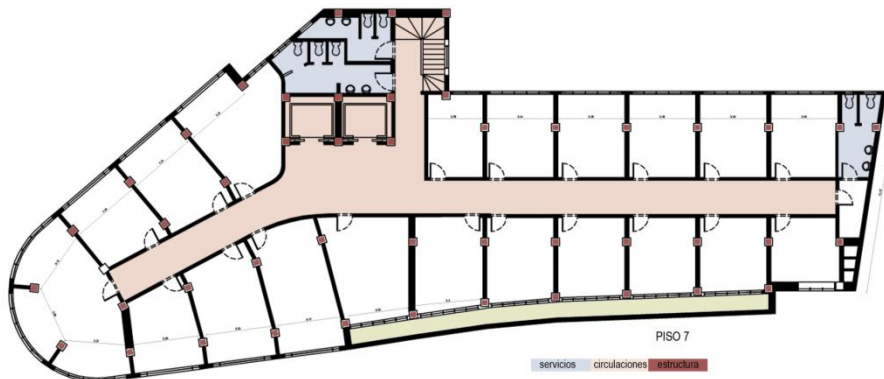
- PLANTA TERCER – SEXTO PISO

(Fig. 48)



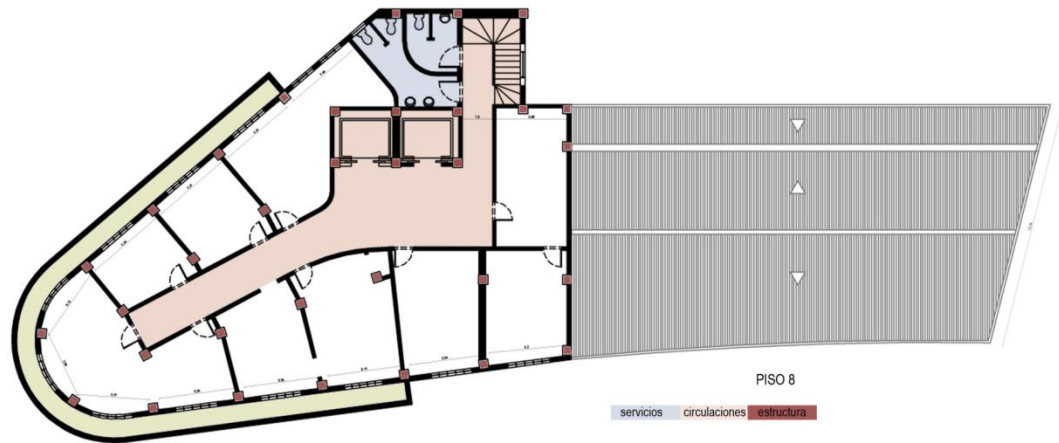
- PLANTA SEPTIMO PISO

(Fig. 49)



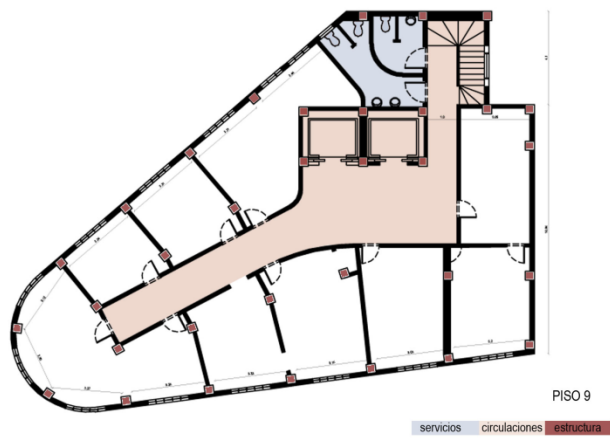
- PLANTA OCTAVO PISO

(Fig. 50)



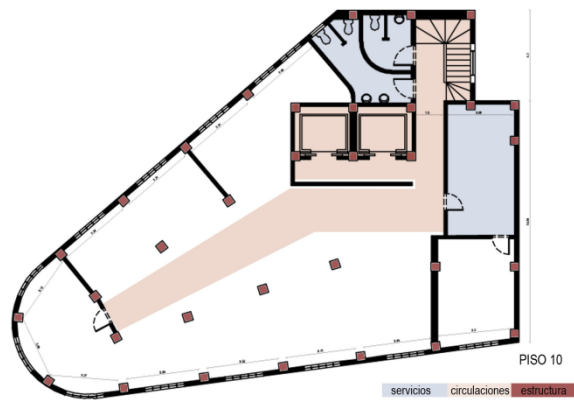
- PLANTA NOVENO PISO

(Fig. 51)



- PLANTA DECIMO PISO

(Fig. 52)



11. CONCEPTOS PARA INTERVENIR

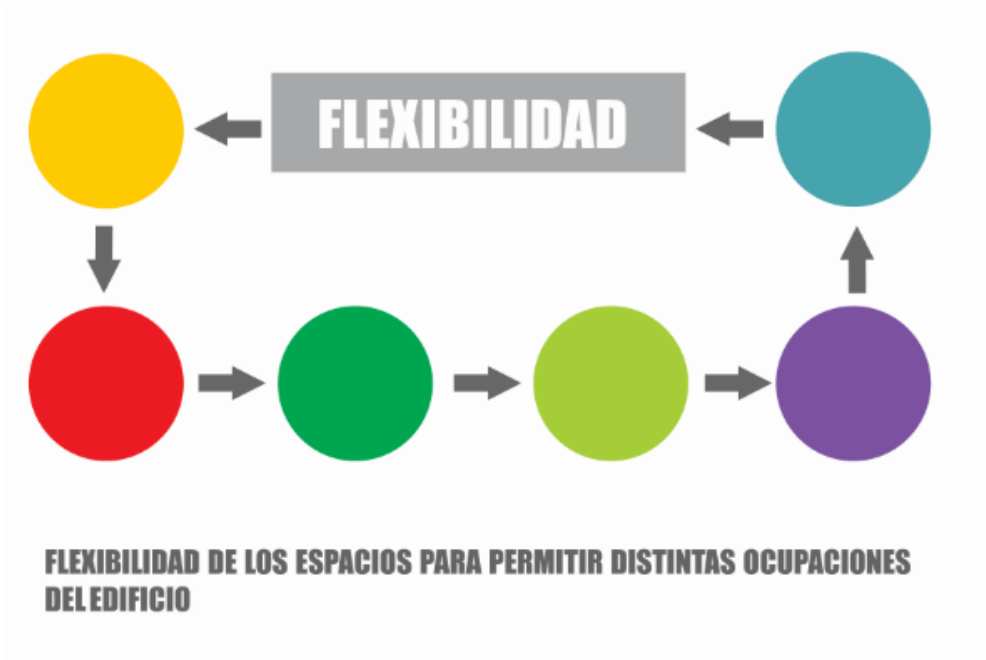


Fig. 53 Flexibilidad



Fig. 54 Funcionalidad

## 12. ESQUEMA DE INTERVENCION

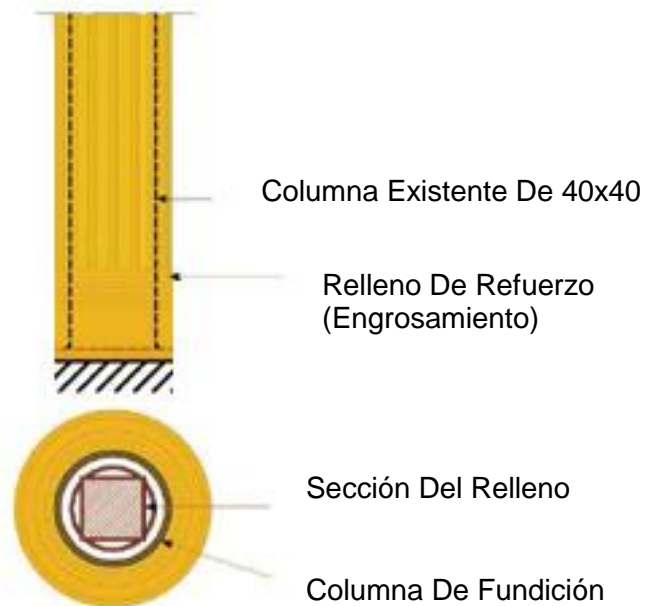
### 12.1 CRITERIO PATRIMONIAL

- Volumetría
- Fachadas
- Circulaciones verticales y horizontales
- Organización espacial



### 12.2 CRITERIO ESTRUCTURAL

- REFORZAMIENTO DE LAS COLUMNAS



- CAJAS DE SEGURIDAD

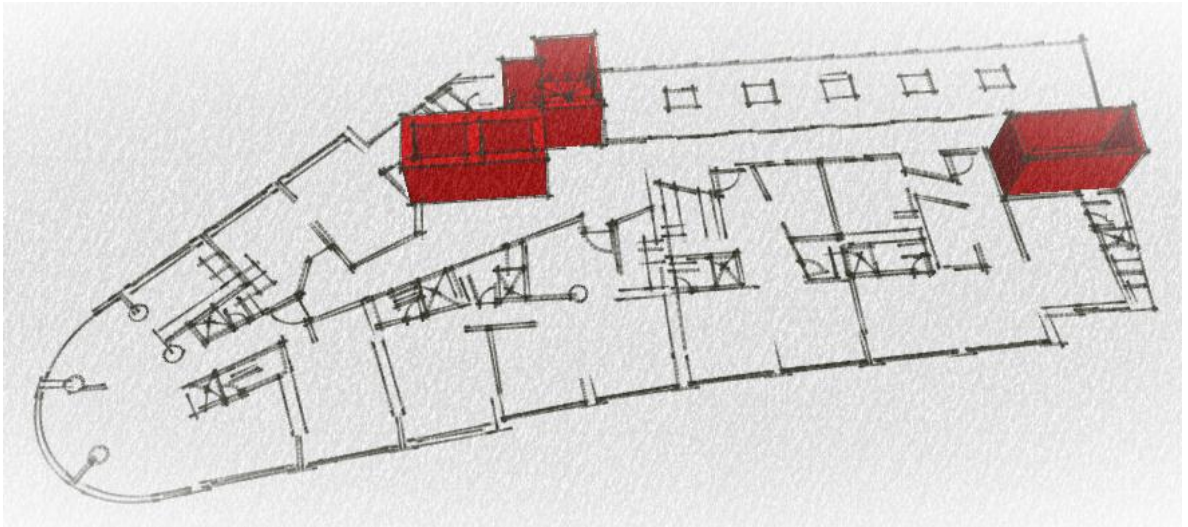


Fig. 55 Cajas de seguridad

- PANTALLAS DE REFORZAMIENTO

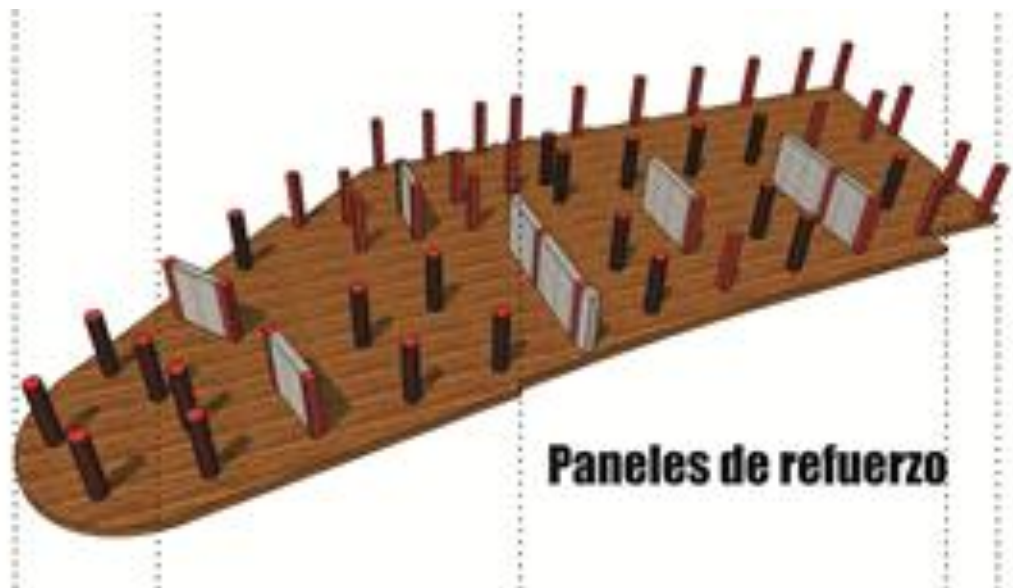


Fig. 56 Pantallas de reforzamiento



- DUCTOS

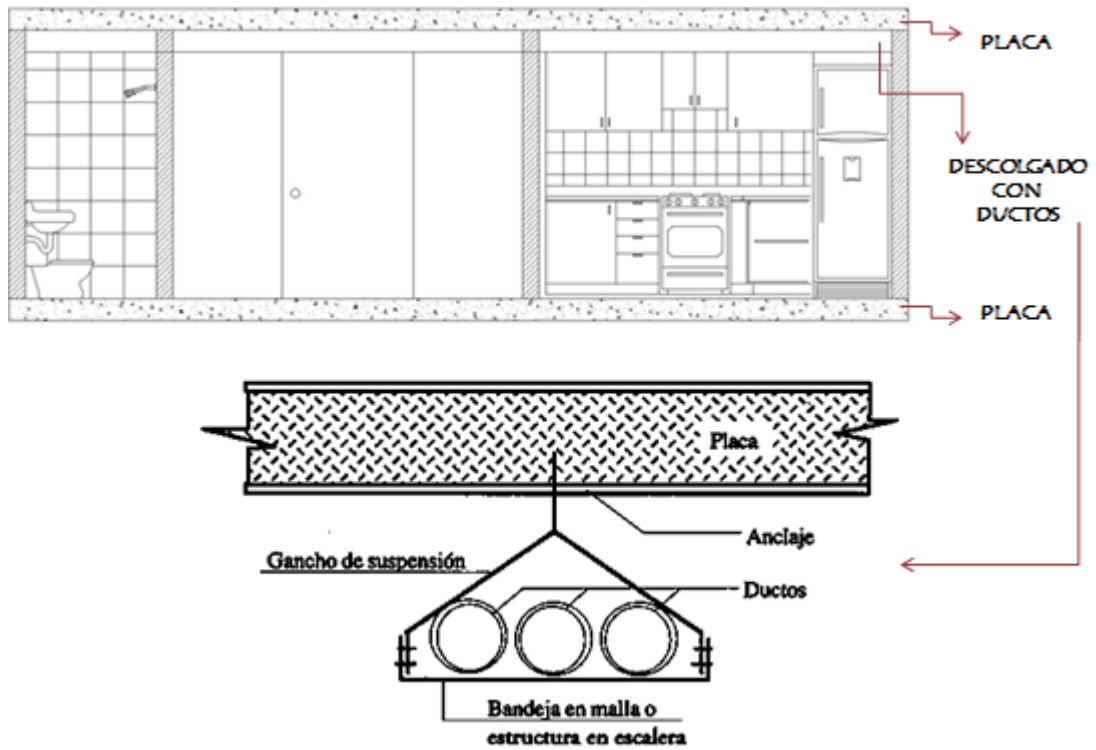


Fig. 57 Ductos espacios de servicio

### 12.3 CRITERIO ESPACIAL

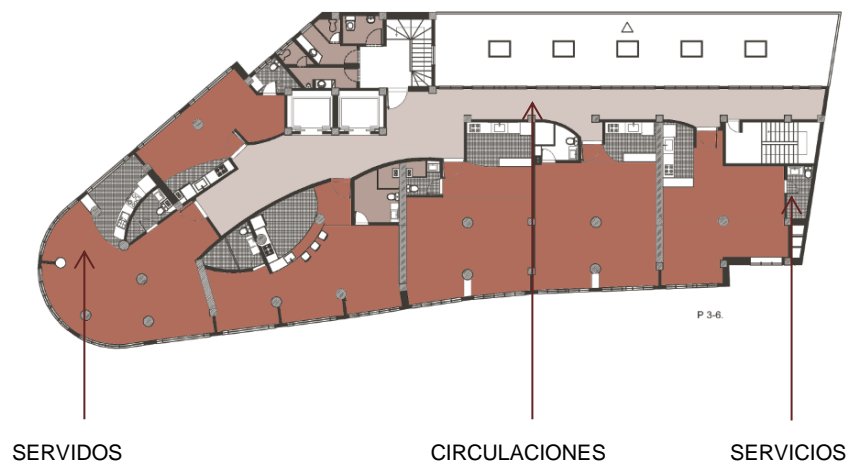


Fig. 58 Conformación del espacio

## 12.4 CRITERIO FUNCIONAL

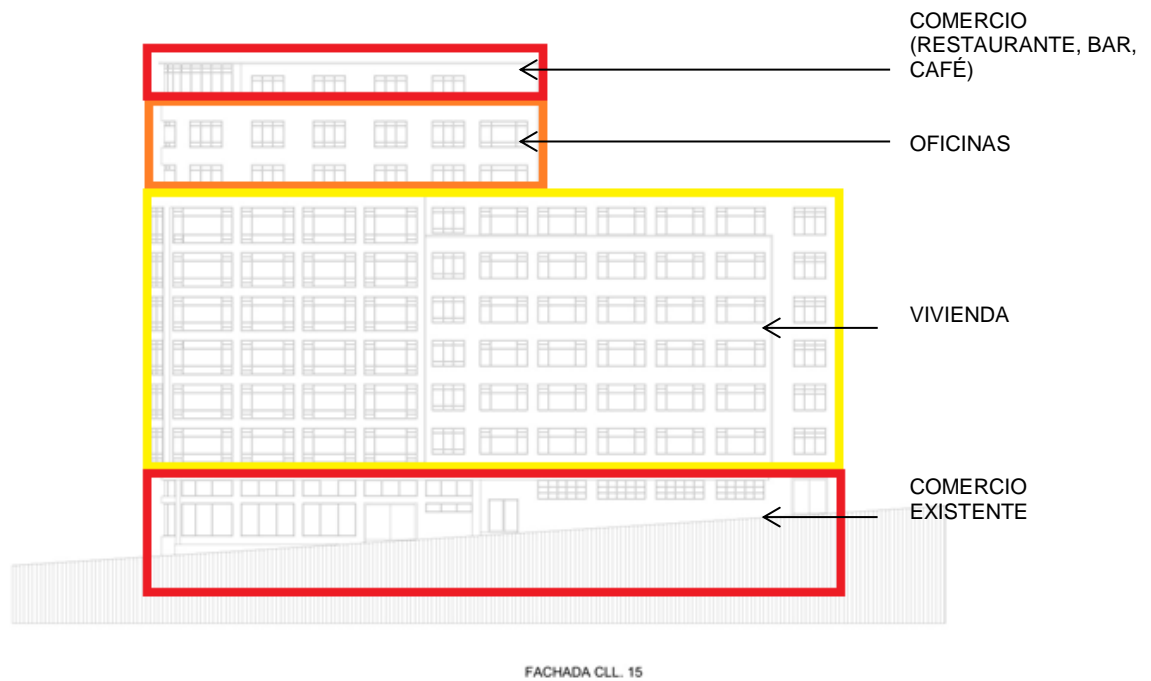
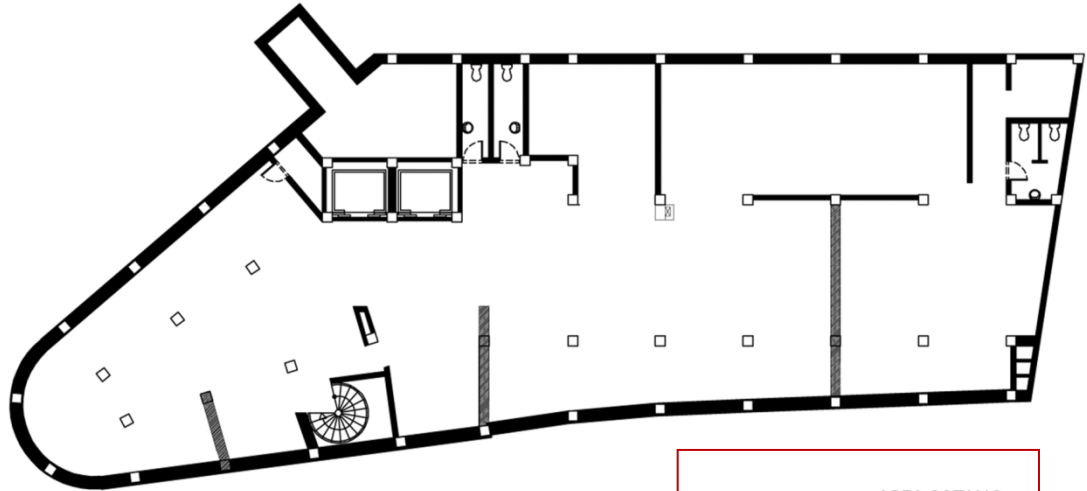


Fig. 59 Funcionamiento del Edificio

### 13. PROPUESTA – MODELO DE ENTREGA

- PLANTA SOTANO

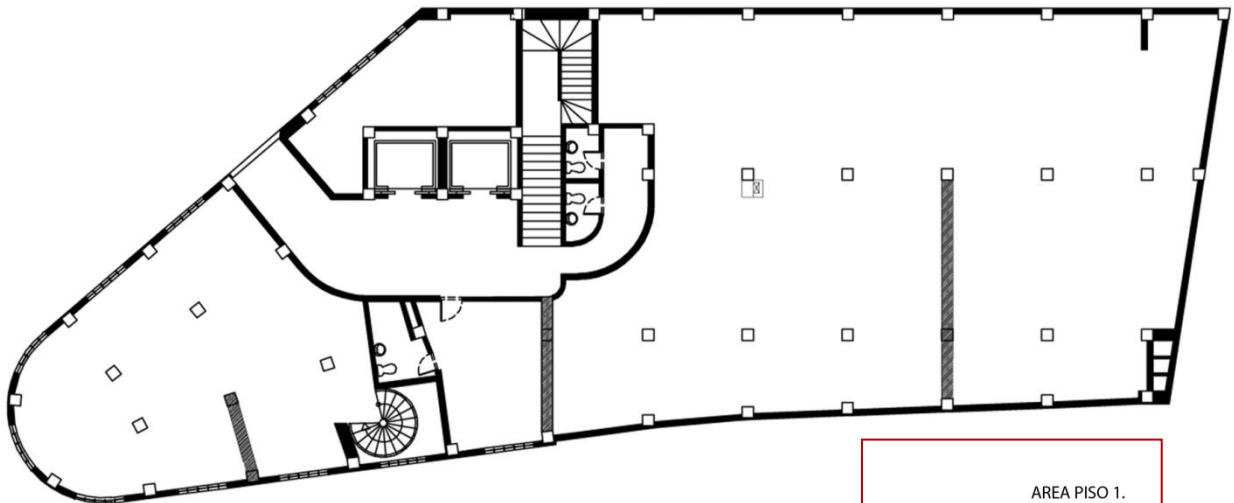
(Fig. 60)



AREA SOTANO	
CIRCULACIONES	73.1 m2
WC PUBLICOS	35.5 m2
ASCENSORES	10.5 m2
ESCALERAS	18.8 m2
AREA TOTAL PISO	535.2 m2

- PLANTA PRIMER PISO

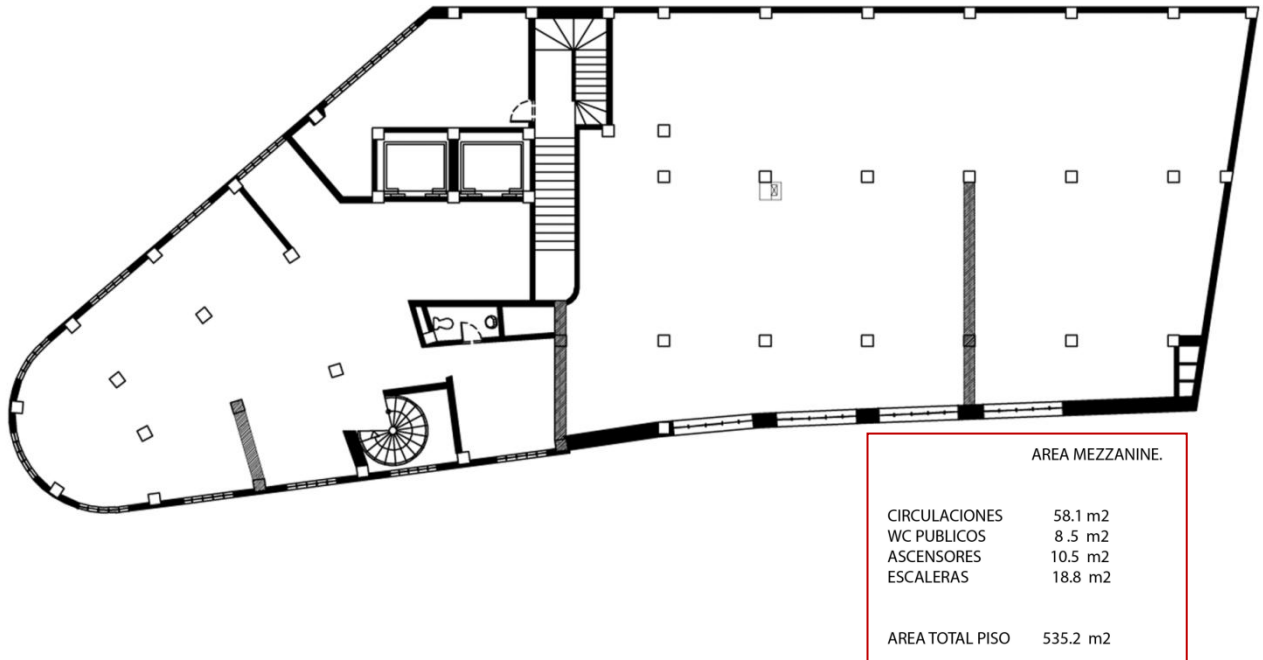
(Fig. 61)



AREA PISO 1.	
CIRCULACIONES	81.1 m2
WC PUBLICOS	10.5 m2
ASCENSORES	10.5 m2
ESCALERAS	18.8 m2
AREA TOTAL PISO	535.2 m2

• PLANTA MEZZANINE

(Fig. 62)



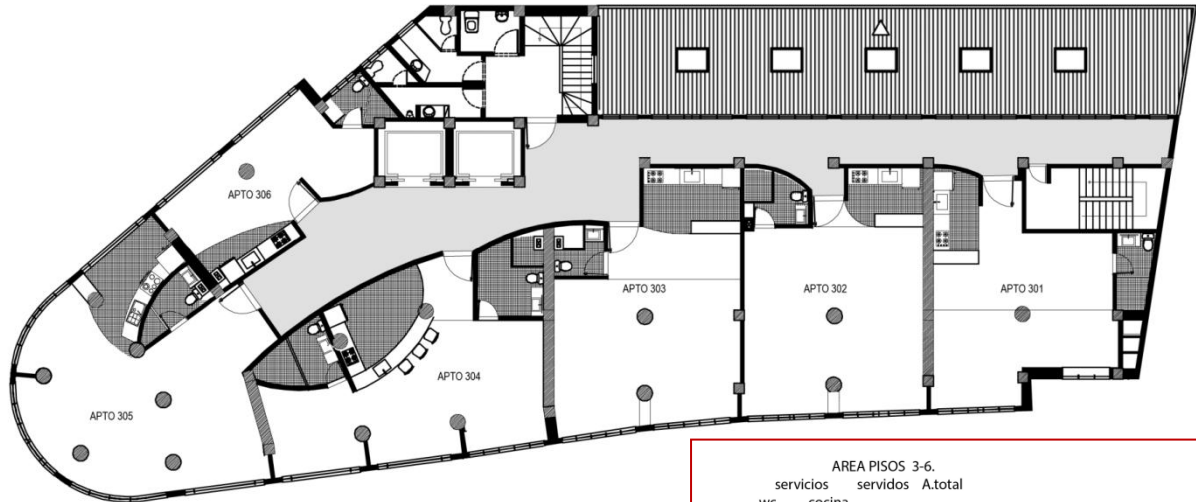
• PLANTA SEGUNDO PISO

(Fig. 63)



• PLANTA TERCER – SEXTO PISO

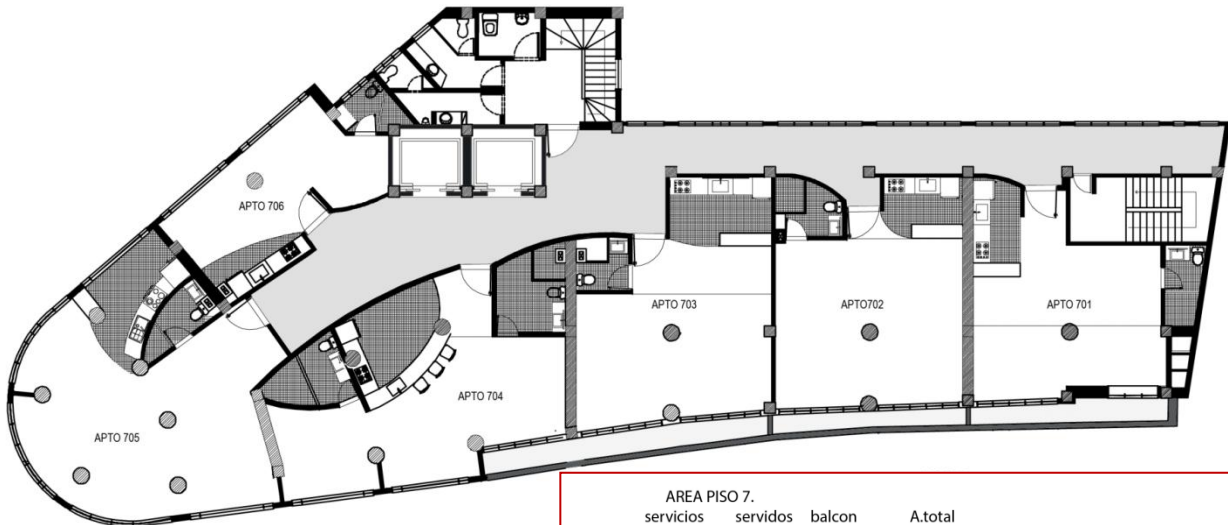
(Fig. 64)



AREA PISOS 3-6.					
	servicios		servidos	A.total	
	wc	cocina			
TIPO A	3.5 m2	4.9 m2	41.1 m2	49.5 m2	CIRCULACIONES 80.5 m2
TIPO B	4.2 m2	4.8 m2	48.1 m2	57.1m2	WC PUBLICOS 15.5 m2
TIPO C	3.2 m2	7.8 m2	47.5 m2	58.5 m2	ASCENSORES 10.5 m2
TIPO D	6.8 m2	8.1 m2	45.7 m2	60.6 m2	ESCALERAS 18.8 m2
TIPO E	3.6 m2	9.3 m2	55,1 m2	72.2 m2	
TIPO F	3.1 m2	4.5 m2	24.5 m2	32.1 m2	
					AREA TOTAL PISO 440.2 m2

• PLANTA SEPTIMO PISO

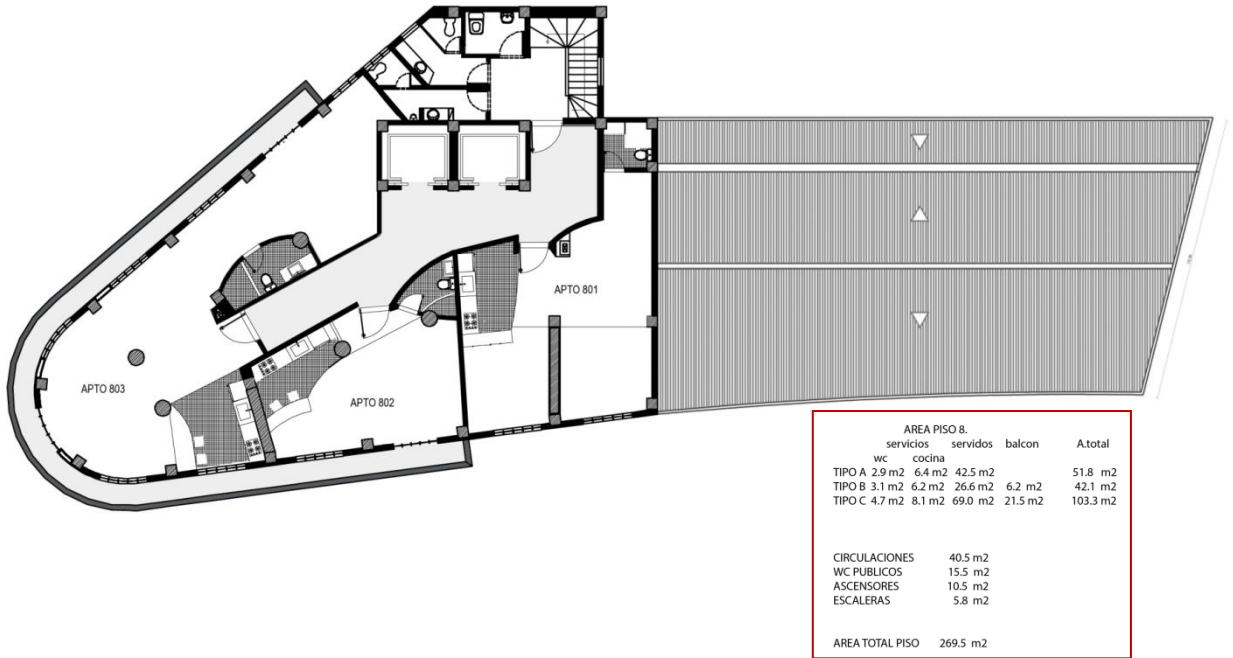
(Fig. 65)



AREA PISO 7.					
	servicios		servidos	balcon	A.total
	wc	cocina			
TIPO A	3.5 m2	4.9 m2	37.2 m2	5.09 m2	49.5 m2
TIPO B	4.2 m2	4.8 m2	42.6 m2	4.60 m2	57.1m2
TIPO C	3.2 m2	7.8 m2	42.1 m2	5,60 m2	58.5 m2
TIPO D	6.8 m2	8.1 m2	44.8 m2	2.50 m2	60.6 m2
TIPO E	3.6 m2	9.3 m2	55,1 m2		72.2 m2
TIPO F	3.1 m2	4.5 m2	24.5 m2		32.1 m2
					AREA TOTAL PISO 440.2 m2

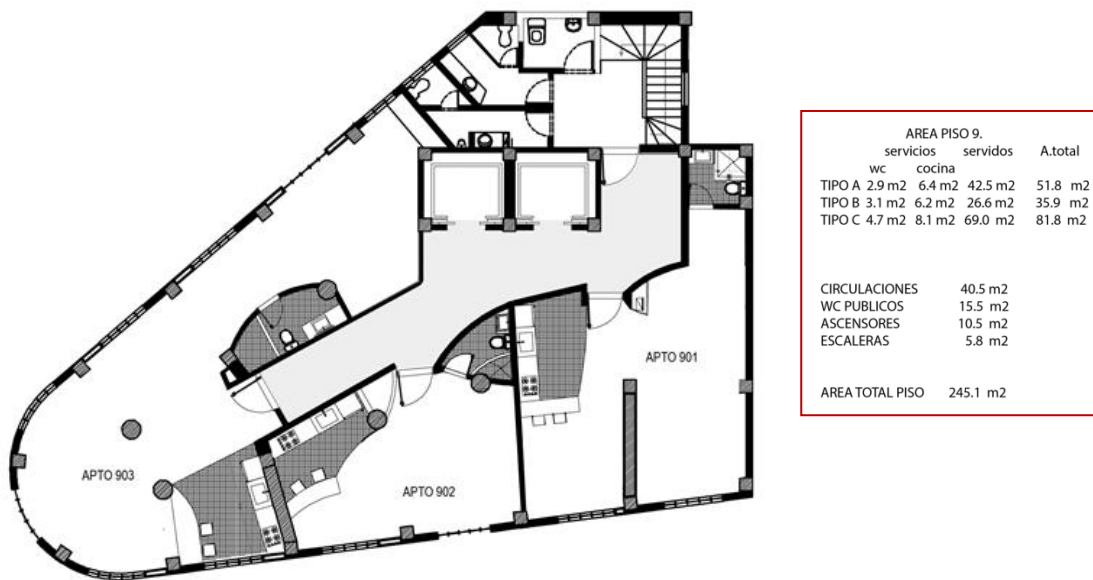
• PLANTA OCTAVO PISO

(Fig. 66)



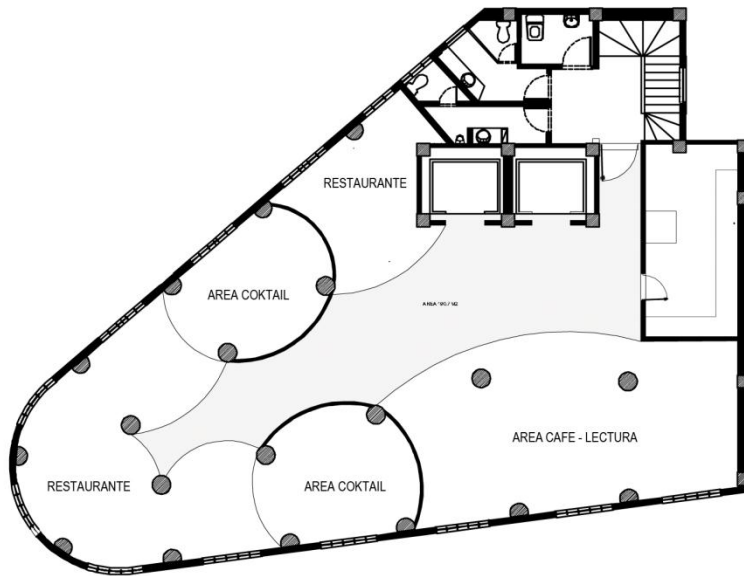
• PLANTA NOVENO PISO

(Fig. 67)



• PLANTA DECIMO PISO

(Fig. 68)



AREA PISO 10.	
RESTAURANTE	55.6 m2
COCKTAIL BAR	32.7 m2
CAFE	52.2 m2
COCINA	16.9 m2
CIRCULACIONES	55.9 m2
WC PUBLICOS	15.5 m2
ASCENSORES	10.5 m2
ESCALERAS	5.8 m2
AREA TOTAL PISO	245,1 m2

14. PROPUESTA - MODELO DE OCUPACION

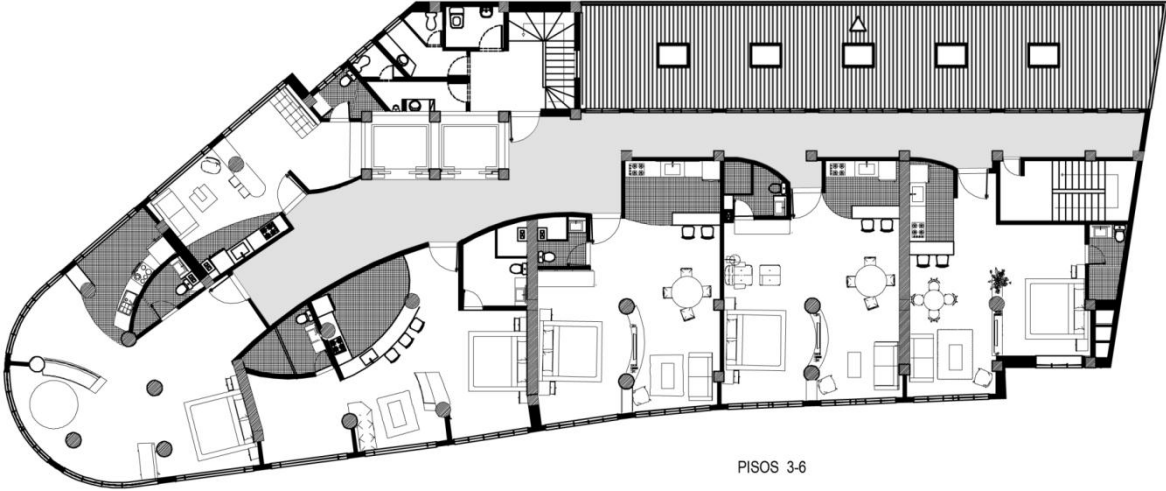
- PLANTA SEGUNDO PISO

(Fig. 69)



- PLANTA TERCER – SEXTO PISO

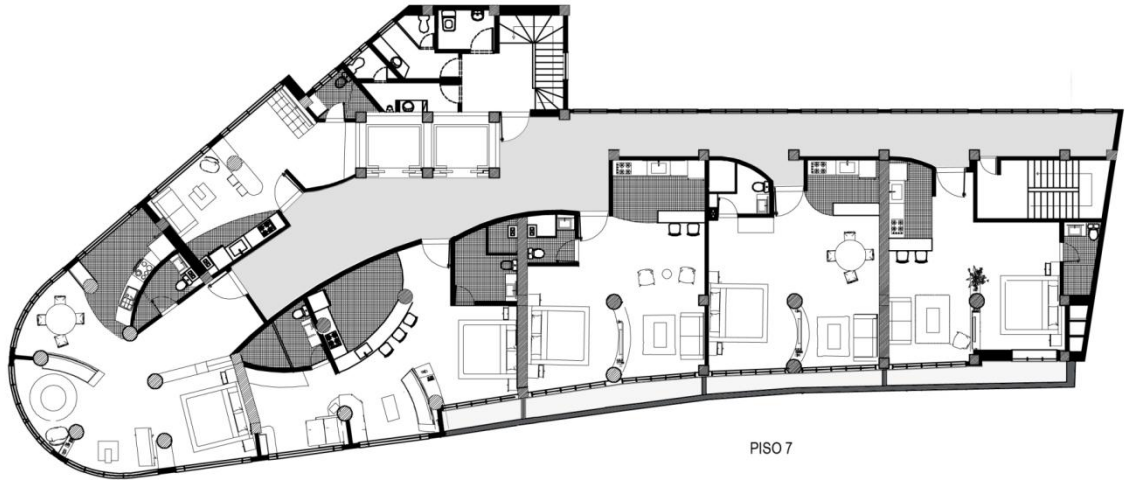
(Fig. 70)





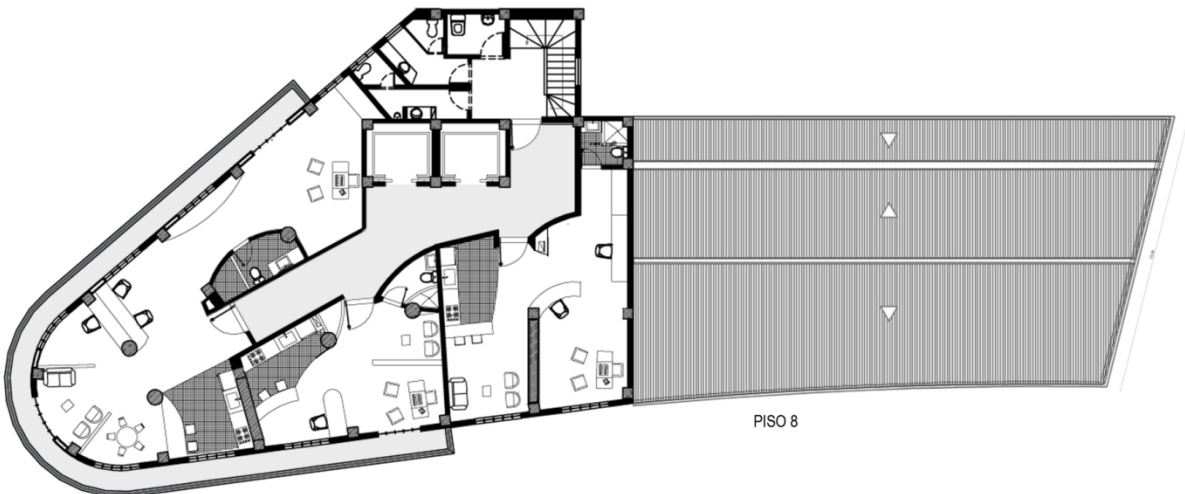
- PLANTA SEPTIMO PISO

(Fig. 71)



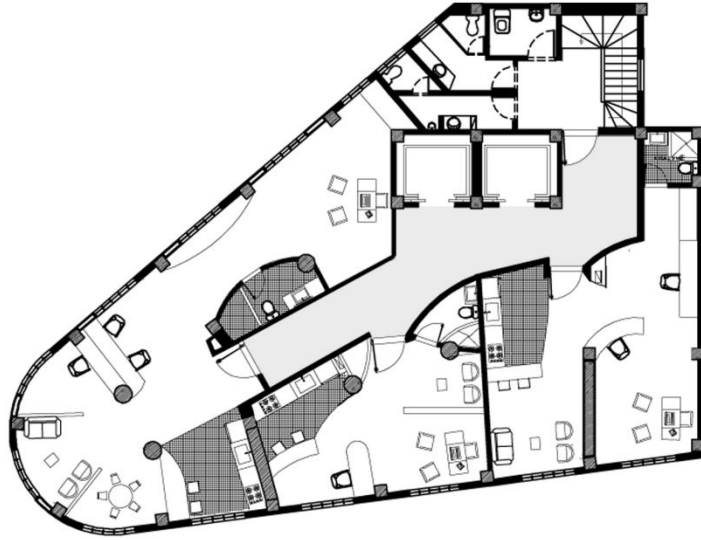
- PLANTA OCTAVO PISO

(Fig. 72)



- PLANTA NOVENO PISO

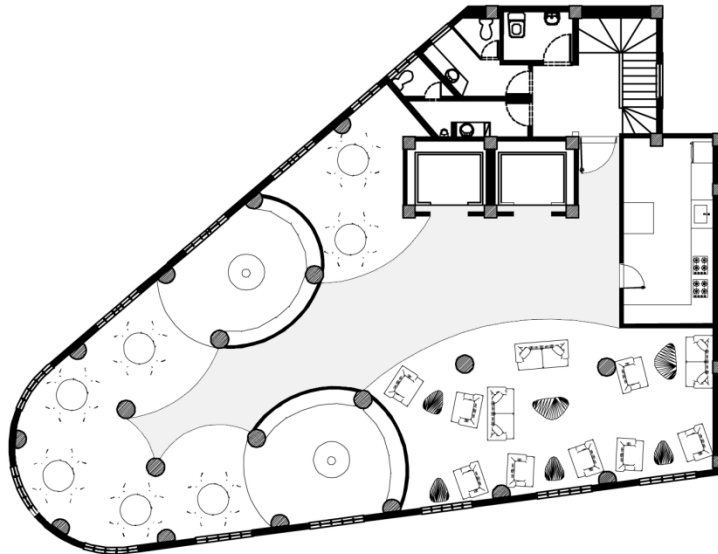
(Fig. 73)



PISO 9

- PLANTA DECIMO PISO

(Fig. 74)



PISO 10

## 15. GESTION DEL PROYECTO

ESTRUCTURA DE COSTOS-			
AREA UTIL LOTE			535,20
NUMERO DE PARQUEADEROS RESULTANTE			54,00 CUPOS
AREA VENDIBLE VIVIENDA			2.728,20 M <sup>2</sup>
AREA VENDIBLE COMERCIO			639,90
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA			2.728,20 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION COMERCIO			639,90 M <sup>2</sup>
UNIDADES TOTALES DE PARQUEOS			54,00 M <sup>2</sup>
			0,00
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE VIVIENDA			\$2.500.000,00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE VIVIENDA			\$6.820.500.000,00
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE COMERCIO			\$3.800.000,00
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE COMERCIO			\$2.431.620.000,00
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO			\$15.000.000,00
VALOR VENTA PARQUEADERO			\$810.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$10.062.120.000,00 100,00%
COSTOS			
DIRECTOS			
VALOR POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA			\$1.200.000,00
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION COMERCIO			\$1.100.000,00
VALOR UNIDAD DE CONSTRUCCION PARQUEO			\$10.000.000,00
COSTO DIRECTO			\$4.517.730.000,00 44,90%
INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0,45%	C.D	\$20.329.785,00
SEGUROS	0,15%	C.D	\$6.776.595,00
IMPUESTOS	0,15%	C.D	\$6.776.595,00
SERVICIOS	0,12%	C.D	\$5.421.276,00
HONORARIOS			
LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO	0,07%	C.D	\$3.162.411,00
ESTUDIO DE SUELOS	0,15%	C.D	
DISEÑO	0,50%	C.D	\$22.588.650,00
ESTUDIO VULNERABILIDAD ESTRUCTU	0,55%	C.D	\$24.847.515,00
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$6.776.595,00
DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$6.776.595,00
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,30%	C.D	\$13.553.190,00
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	10,00%	C.D	
GERENCIA DE OBRA	3,00%	VTAS	\$301.863.600,00
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	1,30%	VTAS	\$130.807.560,00
FINANCIEROS	3,00%	VTAS	\$301.863.600,00
TOTAL INDIRECTOS	22,19%	C.D.	\$1.002.475.767,00 9,96%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			\$5.520.205.767,00 54,86%
UTILIDAD Y INMUEBLE			\$4.541.914.233,00 45,14%
UTILIDAD			\$1.509.318.000,00 15,00%
INMUEBLE			\$3.032.596.233,00 30,14%

16. IMÁGENES FINALES







## 17. BIBLIOGRAFIA

- CARDEÑO, Freddy Arturo. *Historia del desarrollo urbano del Centro de Bogotá (localidad de los Martires)*; Alcaldia Mayor de Bogotá, Bogotá, 2007.
- SUAREZ, Helbert. *Evaluacion de la “calle real del comercio”* ; UPC, Cataluña, 2009.
- LONDOÑO, Roberto. *Sector 1 Centro*; Uniandes, Bogota – Colombia
- ESCOBAR, Alberto. *Guía Bogotá Centro Histórico*; Gamma, Bogotá, 2005.
- RENTERIA, Patricia. *Gestión publico privada en proyectos de renovación urbana: un reto para Bogotá*; ERU, Bogotá.
- BALLESTER, Xavier, *Rehabilitacion y cambio de uso de un edificio industrial situado en el distrito St Marti*; Barcelona, Octubre 2011.
- SOLARTE, Diana Melissa. *Escenarios y practicas culturales modernas en bogota, Barrio Las nieves y las RUTAS Culturales de 1910 a 1960*. Bogotá, 2009
- CANO, Guillermo. *Tinta Indeleble*; Aguilar, Bogota, 2012
- ARANGO, Silvia. *Arquitectura Colombiana De Los Años 30 Y 40,La Modernidad Como Ruptura*; Revista credencial, Bogota,1997.
- Contraloría de Bogotá; [contraloriabogota.gov.co](http://contraloriabogota.gov.co)
- fondo de prevención y atención de emergencias; [fopae.gov.co](http://fopae.gov.co)
- Ministerio de Cultura, Recreación y Deportes; [culturarecreacionydeportes.gov.co](http://culturarecreacionydeportes.gov.co)
- Secretaria Distrital de Planeación; [sdp.gov.co](http://sdp.gov.co)
- Secretaria Distrital de Hábitat. Operación estratégica y plan zonal del Centro; Alcaldía Mayor de Bogotá, Bogotá.

- El renacimiento del Hotel Continental. Construdata.com, 12-08-2008
- Renace el Continental. Cromos.co,.co, 17-02-2010