

SAN BERNARDO

ESTUDIO DE VALORACIÓN PATRIMONIAL

Este trabajo es el resultado de un equipo técnico
compuesto por:

Profesional Universitario I Bárbara Carvajal Pinto

Arquitecta. Restauración de Monumentos Arquitectónicos

Profesional Especializado I Mónica María Céspedes Ávila

Arquitecta Mg. Planeación Urbana y Regional

Técnico Mauricio Echeverry

Contenido

1. LOCALIZACIÓN.....	4
2. ANTECEDENTES.....	5
3. VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES LOCALIZADOS EN LOS PREDIOS No 24, 25, 26, 27, 28, 29 Y 30 DE LA MANZANA 30, Y No 11 y 12 DE LA MANZANA 35 DEL BARRIO SAN BERNARDO.....	9
3.1. CONDICIONES DE LA DECLARATORIA COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL.....	9
a) Criterios de calificación.....	10
b) Características arquitectónicas.....	10
c) Características Urbanísticas.....	10
a) Criterios de calificación.....	10
3.2. FICHA TÉCNICA DE LOS INMUEBLES A VALORAR.....	10
3.3. VALORACIÓN TIPOLOGICA DEL INMUEBLE.....	13
3.4. VALORACIÓN DEL CONTEXTO EN EL QUE SE INSCRIBE EL INMUEBLE.....	33
3.5. VALORACIÓN DEL INMUEBLE EN EL MARCO DE LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN BERNARDO.....	35
4. CONCLUSIONES.....	39

1. LOCALIZACIÓN.

Los inmuebles a valorar, se localizan en los predios No 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de la manzana 30 y No 11 y 12 de la Manzana 35 del Barrio San Bernardo.

Plano No 1

Localización Bien de Interés Cultural a Valorar.



 Bienes de Interés Cultural en el ámbito del área de planificación.

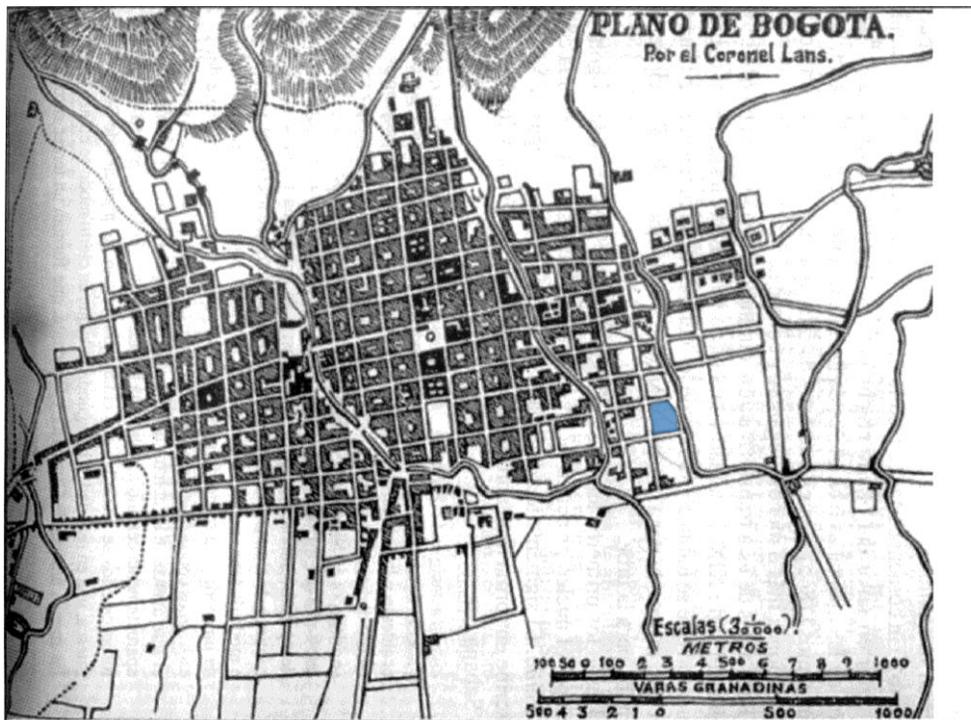
2. ANTECEDENTES.

Bogotá en 1820 ocupaba una superficie con los siguientes límites: Calle 24 al norte, Calle 3ª al sur, Carrera 3ª al oriente y Carrera 15 al occidente¹.

Durante la primera mitad del siglo XIX se consolidaron las antiguas pero despobladas parroquias de Santa Bárbara y San Victorino, como verdaderos núcleos residenciales; se incorporaron los arrabales de Egipto, las Aguas y las Cruces como nuevas zonas urbanas; se conforman los suburbios de Chapinero y San Diego al norte, y de San Cristóbal al Sur. Lo anterior a partir de un proceso de ocupación de lotes al interior de la ciudad que eran utilizados como huertas². En el Plano No 2 se observa que las manzanas 30 y 35 del Barrio San Bernardo, en donde se localizan los Bienes de Interés Cultural objeto de valoración, hacen parte del Barrio Santa Bárbara.

Plano No 2

Bogotá en la década de 1830.



Fuente: José María Lanz – 1830, en: Mejía Pavony German. “Los años del cambio 1820 - 1910”. Bogotá, CEJA 1998. Pág. 37.

 Localización Bienes de Interés Cultural objeto de valoración.

¹ Mejía Pavony German Rodrigo. “Los años del cambio 1820 - 1910”. Bogotá, CEJA 1998. Pág. 301

² Ibíd., Pág. 300.

“Santa Bárbara, tercera parroquia en importancia, estaba ubicada al sur de la Catedral y era en realidad una prolongación de esta última. A comienzos del siglo XIX, Santa Bárbara era un suburbio que, aunque bastante adelantado en sus procesos de consolidación como parroquia, todavía no alcanzaba las dimensiones e importancia de las dos parroquias anteriores. Según el padrón de 1801, sólo 17 de sus manzanas estaban urbanizadas, pues el resto (26 manzanas), eran parte del campo que se extendía, en dirección sur, entre la parte habitada y la Quebrada de la Calera. Santa Bárbara se extendía entre el río San Agustín (Calle 7 a) al norte, y San Juanito (Calle 3a) al sur, al oriente con la Carrera 3a, salvo unas manzanas apenas delineadas que podemos incluir al oriente de dicha Carrera 3a; y al occidente con la actual Carrera 13. Dentro de estos límites, 39 manzanas estaban trazadas en 1824, lo que representa un área de 44,1 hectáreas”³

Plano No 3
Bogotá 1852.



Fuente: Mejía Pavony German. “Los años del cambio 1820 - 1910”. Bogotá, CEJA 1998. Pág. 72.

- Localización Barrio Santa Bárbara Siglo XIX.
- Localización Bienes de Interés Cultural objeto de valoración.

³ Ibíd., Pág. 309.

A lo largo del siglo XIX se presentó una tendencia a la concentración de las casas altas en la zona más céntrica de Bogotá. “En la medida que la situación económica mejoraba y se iban instalando en la ciudad más almacenes, oficinas de negocios, agencias, bancos y otros establecimientos de comercio, estos buscaban la zona céntrica para ubicarse. Es evidente que muchos de ellos ocuparon los bajos de las casas altas”⁴. Como se observa en el plano No 4 correspondiente al año de 1878, en las manzanas en donde se localizan los inmuebles objeto de estudio, no se localizaban casas altas, lo que permite concluir que estos inmuebles, corresponden a las primeras décadas del siglo XX.

Plano No 4

Cuadras con casas altas 1878.



Fuente: Mejía Pavony German. “Los años del cambio 1820 - 1910”. Bogotá, CEJA 1998. Pág. 390.

Localización Bienes de Interés Cultural objeto de valoración.

⁴ Ibíd., Pág. 387.

Con relación a la tipología arquitectónica, Vergara y Vergara⁵ señala que en Bogotá durante el siglo XIX existieron tres tipos de vivienda: la Casa Santaferña o vivienda colonial, la de Santa Fé de Bogotá que corresponde a la época republicana, y la Bogotana la cual introduce “modas que de tono burgués comenzaron a aparecer durante los años 1860”.⁶

Aunque los inmuebles objeto de valoración no fueron construidos durante el siglo XIX, la descripción tipológica que efectúa Vergara y Vergara, permite concluir que los inmuebles objeto de valoración corresponden a la tipología denominada “Casa Bogotana”⁷.

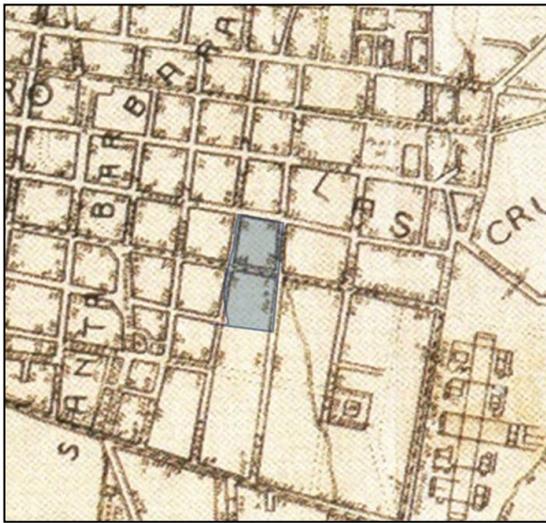
Realizado el análisis de los planos históricos de Bogotá, se puede concluir que la conformación las manzanas y construcción de las casas objeto de este estudio corresponde al periodo comprendido entre 1923 y 1932.

Plano No 5

Izquierda. Detalle del Plano Rincón. 1923

Plano No 6

Derecha. Detalle del Plano Secretaria de Obras Públicas Municipales. 1932



Fuente: Atlas Historico de Bogota. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.2007

 Localización Bienes de Interés Cultural objeto de valoración.

⁵ Vergara y Vergara José María. “El leguaje de las casas”, en las tres tazas y otros cuadros de costumbres. Bogotá. Ed. Minerva. Pág. 145-161.

⁶ Mejía Pavony German. Op. Cit. Pág. 419.

⁷ La entrada de la casa estaba compuesta por un zaguán, al pasar el zaguán se llegaba a una galería, a la galería salían cuatro puertas correspondientes a la sala, dos habitaciones y la que conduce al corredor del primer patio. El segundo patio ocupaba el resto de la casa. Ibid., Pág. 423- 424.

3. VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES LOCALIZADOS EN LOS PREDIOS No 24, 25, 26, 27, 28, 29 Y 30 DE LA MANZANA 30, Y No 11 y 12 DE LA MANZANA 35 DEL BARRIO SAN BERNARDO.

3.1. CONDICIONES DE LA DECLARATORIA COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

NUMERO UPZ	NOMBRE UPZ	CODIGO BARRIO	NOMBRE BARRIO	MODALIDAD	MANZANA	LOTE	DIRECCION	CATEGORIA
095	Las Cruces	3201	San Bernardo	SIC	30	24	Carrera 11 No. 3 - 93	CT
					30	25	Carrera 11 No. 3 - 83/87	CT
					30	26	Carrera 11 No. 3 - 75/81	CT
					30	27	Carrera 11 No. 3 - 65	CT
					30	28	Carrera 11 No. 3 - 57/83	CT
					30	29	Carrera 11 No. 3 - 47/49	CT
					30	30	Carrera 11 No. 3 - 41/45	CT
					35	11	Carrera 11 No. 3 - 82/86	CT
					35	12	Carrera 11 No. 3 - 88/92	CT

Los inmuebles localizados en los predios No 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de la Manzana 30 y No 11 y 12 de la Manzana 35 del Barrio San Bernardo fueron incluidos dentro de inventario de Bienes de Interés Cultural mediante el decreto 606 de 2001 *“Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural”*.

De acuerdo con el decreto los inmuebles corresponden al primer ámbito de aplicación: *Inmuebles de Interés Cultural - Inmuebles localizados en áreas consolidadas (Corresponden a inmuebles localizados fuera de los Sectores de Interés Cultural, que por sus valores arquitectónicos, artísticos o históricos, merecen ser conservados)*⁸.

Se asigna a los inmuebles la categoría de Conservación Tipológica *“inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron.”*⁹.

Así mismo, en la ficha de valoración individual la cual hace parte de la información que constituye el soporte técnico de la declaratoria de los Bienes de Interés Cultural contiene la siguiente información sobre los valores de los inmuebles objeto de estudio:

⁸ Decreto 606 de 2001 Artículo 3.

⁹ Ibíd., Artículo 4.

INMUEBLES MANZANA 30¹⁰

a) Criterios de calificación.

- Ser un ejemplo culturalmente importante de un tipo de edificación o conjunto arquitectónico.
- Ser un ejemplo destacado de la obra de un arquitecto urbanista o de un grupo de estos de trayectoria reconocida a nivel nacional o internacional.

b) Características arquitectónicas.

- Volumetría: Morfología del volumen principal, proporciones de los volúmenes y relación entre estos.
- Diseño de Fachadas: Composición, planos de fachadas, repertorio formal, relación de llenos y vacíos, acabados.

c) Características Urbanísticas.

- Integración con el conjunto urbano: implantación, relación con el paisaje circundante.
- Implantación en el Predio: Relación entre área construida y área libre y su localización dentro del predio.

INMUEBLES MANZANA 35¹¹

a) Criterios de calificación.

- Representar una o más épocas de la historia de la ciudad o una o más etapas en el desarrollo de la arquitectura y/o urbanismo en el país.
- Ser un ejemplo culturalmente importante de un tipo de edificación o conjunto.

3.2.FICHA TÉCNICA DE LOS INMUEBLES A VALORAR

A continuación se presenta la ficha correspondiente al inmueble a valorar, la cual contiene: información catastral, origen del inmueble, categoría de intervención y estado de conservación (el estado de conservación se analizará en detalle en el numeral 3.3).

¹⁰ Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Ficha de valoración individual No 32013024, 32013025, 32013026, 32013027, 32013028, 32013029, 32013030, Bienes de Interés Cultural – Bogotá DC. Fecha de actualización Junio de 2003.

¹¹ Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Ficha de identificación individual No 3201-35-11, No 3201-35-12, Bienes de Interés Cultural – Bogotá DC.

PREDIO 24 MANZANA 30	
ORIGEN INMUEBLE  Fuente: Ficha Valoración. DAPD.2003.	DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 11 No. 3 - 93
	BARRIO: San Bernardo
	UPZ: 95 Las Cruces
	LOCALIDAD: Santa Fe
	CÓDIGO DE SECTOR: 320130
	CÓDIGO DE PREDIO: 24
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN:
	No DE PISOS: 2
	USO INICIAL DEL INMUEBLE: Vivienda
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ARQUITECTO
CATEGORIA DE INTERVENCIÓN  Fuente: Mapas Bogotá. 2016.	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”.</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE  Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbana.2016.	USO ACTUAL: Paga diario
	MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: No registra
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA: Cerramiento patio lateral y patio posterior
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA: Perdida de alero. Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Alteración en de vano de ventana central para la instalación de puerta adicional.
	ESTADO DEL INMUEBLE: Malo

PREDIO 25 MANZANA 30		
ORIGEN INMUEBLE  <p>Fuente: Ficha Valoración. DAPD.2003.</p>	DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 11 No. 3 – 83/87
	BARRIO:	San Bernardo
	UPZ:	95 Las Cruces
	LOCALIDAD:	Santa Fe
	CÓDIGO DE SECTOR:	320130
	CÓDIGO DE PREDIO:	25
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN:	
	No DE PISOS:	2
	USO INICIAL DEL INMUEBLE:	Vivienda
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	
ARQUITECTO		
CATEGORIA DE INTERVENCIÓN  <p>Fuente: Mapas Bogotá. 2016</p>	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”.</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE  <p>Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbana.2016.</p>	USO ACTUAL:	Paga diario
	MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No registra
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA:	Cambio de materia de la cubierta, se evidencia deterioro
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA:	Deterioro en las ventanas. Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Entre 2003 y 2016 se evidencia la apertura de una puerta y posterior tapiado en la ventana del costado norte en primer piso.
	ESTADO DEL INMUEBLE:	Malo

PREDIO 26 MANZANA 30		
ORIGEN INMUEBLE 	DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 11 No. 3 – 75/83
	BARRIO:	San Bernardo
	UPZ:	95 Las Cruces
	LOCALIDAD:	Santa Fe.
	CÓDIGO DE SECTOR:	320130
	CÓDIGO DE PREDIO:	26
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN:	
	No DE PISOS:	2
	USO INICIAL DEL INMUEBLE:	Vivienda
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	
ARQUITECTO		
CATEGORIA DE INTERVENCIÓN 	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”.</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE 	USO ACTUAL:	Paga diario
	MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No registra
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA:	Se evidencia deterioro en la cubierta Cerramiento de patio lateral y posterior.
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA:	Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Alteración de la fachada en el primer piso por apertura de puertas.
	ESTADO DEL INMUEBLE:	Malo

Fuente: Ficha Valoración. DAPD.2003.

Fuente: Mapas Bogotá. 2016

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2016.

www.eru.gov.co

Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



@ERUBogota



ERU Empresa de Renovación Urbana



ERU-Empresa de Renovación Urbana de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Código: GD-FT-095

Versión: 5.0

Fecha: 04/01/2016

PREDIO 27 MANZANA 30		
ORIGEN INMUEBLE 	DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 11 No. 3 - 65
	BARRIO:	San Bernardo
	UPZ:	95 Las Cruces
	LOCALIDAD:	Santa Fe
	CÓDIGO DE SECTOR:	320130
	CÓDIGO DE PREDIO:	27
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN:	
	No DE PISOS:	1
	USO INICIAL DEL INMUEBLE:	Vivienda
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	
ARQUITECTO		
CATEGORIA DE INTERVENCIÓN 	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”.</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE 	USO ACTUAL:	Abandonado
	MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No registra
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA:	Cambio de total del material de la cubierta. Se evidencia deterioro en la cubierta. Cerramiento de patio lateral y posterior.
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA:	Reemplazo de puerta y ventanas originales por puertas metálicas.
	ESTADO DEL INMUEBLE:	Regular

Fuente: Ficha Valoración. DAPD. 2003.

Fuente: Mapas Bogotá. 2016

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2016.

www.eru.gov.co

Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



@ERUBogota



ERU Empresa de Renovación Urbana



ERU-Empresa de Renovación Urbana de Bogotá



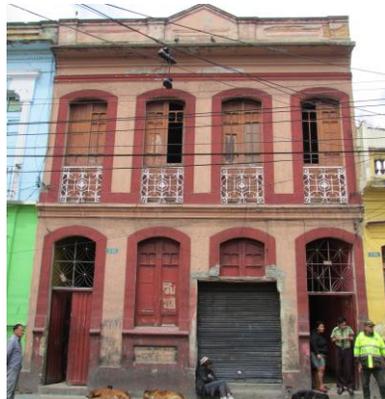
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Código: GD-FT-095

Versión: 5.0

Fecha: 04/01/2016

PREDIO 28 MANZANA 30		
ORIGEN INMUEBLE 	DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 11 No. 3 – 57/83
	BARRIO:	San Bernardo
	UPZ:	95 Las Cruces
	LOCALIDAD:	Santa Fe
	CÓDIGO DE SECTOR:	320130
	CÓDIGO DE PREDIO:	28
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN:	
	No DE PISOS:	2
	USO INICIAL DEL INMUEBLE:	Vivienda
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	
ARQUITECTO		
CATEGORIA DE INTERVENCIÓN 	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”.</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE 	USO ACTUAL:	Paga diario
MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No registra	
MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA:	Cambio de material de la cubierta en cuerpo posterior. Cerramiento patio Lateral	
MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA:	Deterioro en las ventanas Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Entre 2003 y 2016 se evidencia la apertura de una puerta comercial, ampliación de la ventana del costado norte en primer piso.	
ESTADO DEL INMUEBLE:	Malo	

Fuente: Ficha Valoración. DAPD.2003,

Fuente: Mapas Bogotá. 2016

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2016.

www.eru.gov.co

Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



@ERUBogota



ERU Empresa de Renovación Urbana



ERU-Empresa de Renovación Urbana de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Código: GD-FT-095

Versión: 5.0

Fecha: 04/01/2016

PREDIO 29 MANZANA 30		
ORIGEN INMUEBLE 	DIRECCIÓN DEL PREDIO:	Carrera 11 No. 3 – 47/49
	BARRIO:	San Bernardo
	UPZ:	95 Las Cruces
	LOCALIDAD:	Santa Fe
	CÓDIGO DE SECTOR:	320130
	CÓDIGO DE PREDIO:	29
	AÑO DE CONSTRUCCIÓN:	
	No DE PISOS:	2
	USO INICIAL DEL INMUEBLE:	Vivienda
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	
ARQUITECTO		
CATEGORIA DE INTERVENCIÓN 	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”.</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE 	USO ACTUAL:	Paga diario
	MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No registra
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA:	Cerramiento patio posterior Cambio de material de la cubierta
	MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA:	Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Alteración en de vano de ventana central para la instalación de puerta adicional.
	ESTADO DEL INMUEBLE:	Malo

Fuente: Ficha Valoración. DAPD.2003

Fuente: Mapas Bogotá. 2016

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2016.

www.eru.gov.co

Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



ERU Empresa de Renovación Urbana



ERU-Empresa de Renovación Urbana de Bogotá



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Código: GD-FT-095

Versión: 5.0

Fecha: 04/01/2016

PREDIO 30 MANZANA 30		
ORIGEN INMUEBLE  <p>Fuente: Ficha Valoración. DAPD.2003.</p>	DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 11 No. 3 – 41/45 BARRIO: San Bernardo UPZ: 95 Las Cruces LOCALIDAD: Santa Fe CÓDIGO DE SECTOR: 320130 CÓDIGO DE PREDIO: 30 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: No DE PISOS: 2 USO INICIAL DEL INMUEBLE: Vivienda TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ARQUITECTO	
	CATEGORIA DE INTERVENCIÓN  <p>Fuente: Mapas Bogotá. 2016</p>	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”.</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE  <p>Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2016.</p>	USO ACTUAL: Paga diario MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: No registra MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA: Cerramiento patio lateral y patio posterior MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA: Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Alteración en de vano de puerta y ventana central para la instalación de puerta comercial. ESTADO DEL INMUEBLE: Malo

PREDIO 11 MANZANA 35		
ORIGEN INMUEBLE  <p>Fuente: Ficha Valoración. DAPD.1997.</p>	DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 11 No. 3 – 82/86 BARRIO: San Bernardo UPZ: 95 Las Cruces LOCALIDAD: Santa Fe CÓDIGO DE SECTOR: 320135 CÓDIGO DE PREDIO: 11 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: No DE PISOS: 2 USO INICIAL DEL INMUEBLE: Vivienda TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ARQUITECTO	
	CATEGORIA DE INTERVENCIÓN  <p>Fuente: Mapas Bogotá. 2016</p>	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”</i> <i>Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.</i>
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE  <p>Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.2016.</p>	USO ACTUAL: Paga diario MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: No registra MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA: Cerramiento patio lateral y patio posterior. Cambio de material de cubierta. MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA: Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Alteración en vano de puerta y ventana central para la instalación de puerta comercial. ESTADO DEL INMUEBLE: Malo

PREDIO 12 MANZANA 35		
ORIGEN INMUEBLE  Fuente: Ficha Valoración. DAPD.2003	DIRECCIÓN DEL PREDIO: Carrera 11 No. 3 – 88/92 BARRIO: San Bernardo UPZ: 95 Las Cruces LOCALIDAD: Santa Fe CÓDIGO DE SECTOR: 320135 CÓDIGO DE PREDIO: 12 AÑO DE CONSTRUCCIÓN: No DE PISOS: 2 USO INICIAL DEL INMUEBLE: Vivienda TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ARQUITECTO	
	CATEGORIA DE INTERVENCIÓN  Fuente: Mapas Bogotá. 2016	CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA. <i>“Conservación Tipológica: Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron”</i> Numeral 2. Artículo 4°. Decreto 606 de 2001.
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE  Fuente: Google earth 2016.	USO ACTUAL: Paga diario MODIFICACIONES POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: No registra MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN CUBIERTA: Cambio de material de la Cubierta. Cerramiento patio lateral y patio posterior. MODIFICACIONES Y/O ADICIONES EN FACHADA: Reemplazo de puertas originales por puertas metálicas. Alteración en vano de puerta y ventana central para la instalación de puerta comercial. ESTADO DEL INMUEBLE: Malo

3.3. VALORACIÓN TIPOLOGICA DEL INMUEBLE.

a) Adiciones y modificaciones en fachadas.

El análisis efectuado permite concluir que las principales modificaciones y adiciones en fachadas corresponden apertura o ampliación de vanos de ventanas para la instalación de puertas.

MANZANA 30		
PREDIO	ESTADO 2001 FICHA BIC	ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE
PREDIO 24		
PREDIO 25		





www.eru.gov.co
Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



MANZANA 35		
PREDIO	ESTADO 2001 FICHA BIC	ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE
PREDIO 11		
PREDIO 12		

b) Adiciones y modificaciones en cubierta.

El análisis efectuado permite concluir que las principales modificaciones y adiciones en cubierta corresponden a cerramientos de patios, cambio del material original de la cubierta, incremento en la altura original de las cubiertas.

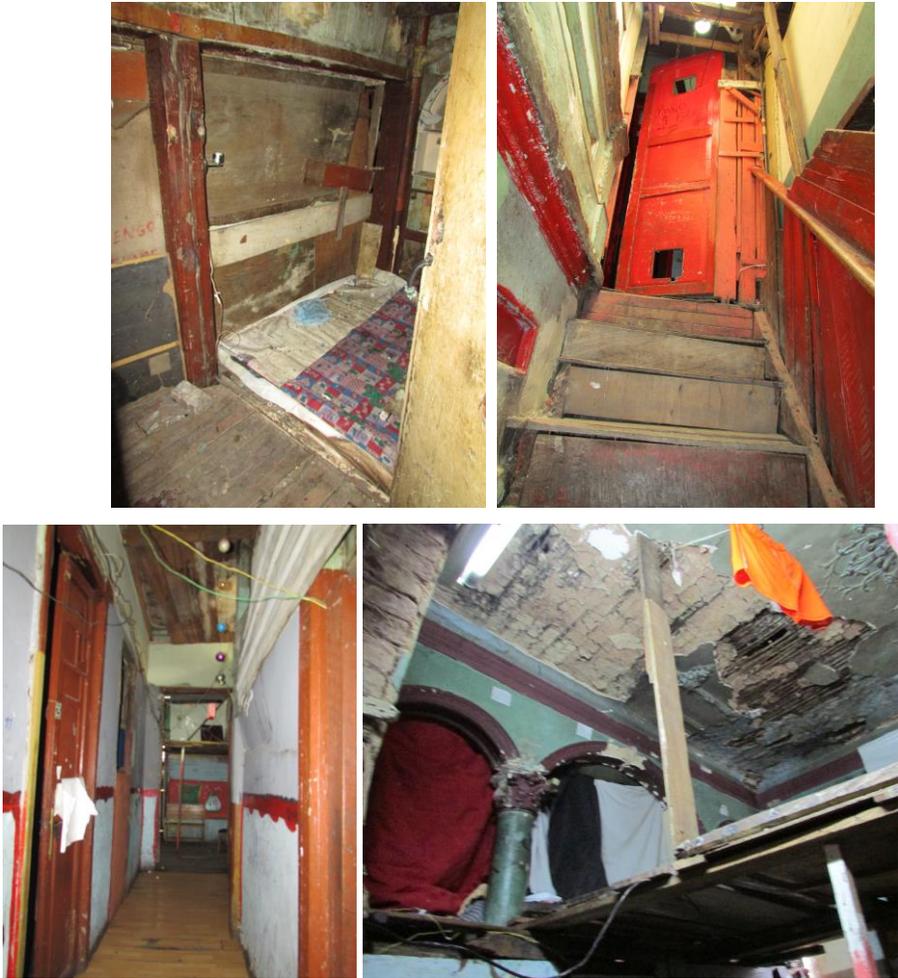
AÑO	AEROFOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
1951		<p>En la aerofotografía de 1951 las cubiertas de los inmuebles objeto de valoración presentan sus condiciones iniciales.</p> <ul style="list-style-type: none"> Cubierta original del inmueble.
1956		<p>En la aerofotografía del año 1956 se observa que el inmueble localizado en el predio 30 de la manzana 30, presenta modificaciones en el material de la cubierta y cerramiento de patios.</p> <ul style="list-style-type: none"> Cubierta original del inmueble. Modificación en cubierta (cambio de material). Adición (cerramiento de patio).
1977		<p>En el año 1977 las cubiertas de los inmuebles localizados en los predios 24 y 27 de la manzana 30, sufren adiciones por cerramiento de patios.</p> <ul style="list-style-type: none"> Cubierta original del inmueble. Modificación en cubierta (cambio de material). Adición (cerramiento de patio).

<p>1990</p>		<p>En la aerofotografía del año 1990 se observa que el inmueble localizado en el predio 29 de la manzana 30, es objeto de modificación en cubierta por cambio de material.</p> <ul style="list-style-type: none">  Cubierta original del inmueble.  Modificación en cubierta (cambio de material).  Adición (cerramiento de patio).
<p>2014</p>		<p>En la aerofotografía del año 2014 se observa que las cubiertas de los 9 inmuebles objeto de valoración han sido modificadas, por cambio de material, cerramiento de patios y apertura de nuevos patios.</p> <ul style="list-style-type: none">  Cubierta original del inmueble.  Modificación en cubierta (cambio de material).  Adición (cerramiento de patio).

c) Adiciones y modificaciones internas.

El análisis efectuado permite concluir que las principales modificaciones y adiciones al interior del inmueble corresponden a: a) alteraciones en la estructura espacial, b) cambio de destinación de los espacios, c) Alteración de la estructura muraria, d) pérdida de elementos ornamentales, e) deterioro en la ornamentación, f) perdida del repertorio formal original.

MANZANA 30	
PREDIO	ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE
24	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El inmueble presenta múltiples modificaciones en la estructura espacial. ▪ Sub divisiones y ocupación de las áreas libres. ▪ El inmueble presenta fracturas en la estructura muraria debido a fallas en la cimentación. ▪ Los pisos presentan hundimientos y grietas. ▪ Falla en gran parte de la estructura de la cubierta. ▪ Demolición de escalera y construcción de nueva escalera sobre muro norte. ▪ Pérdida de elementos ornamentales.

MANZANA 30	
PREDIO	ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE
25	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ El inmueble presenta múltiples modificaciones en la estructura espacial. ▪ Sub divisiones y ocupación de las áreas libres. ▪ Construcción de estructura de entrepiso en ateads de altura y media con el fin de generar área adicional para cuartos de pagadiario. ▪ El inmueble presenta fracturas en la estructura muraria debido a fallas en la cimentación. ▪ Los pisos presentan hundimientos y grietas. ▪ Falla en gran parte de la estructura de la cubierta. ▪ Pérdida de elementos ornamentales. ▪ Fue reemplazado el acabado del piso del segundo nivel por piso laminado. ▪ Cielo raso en alto estado de deterioro y reemplazo parcial por listones de madera.

MANZANA 30	
PREDIO	ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE
26	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ El inmueble presenta múltiples modificaciones en la estructura espacial. ▪ Sub divisiones y ocupación de las áreas libres. ▪ Construcción de estructura de entrepiso en areas de altura y media con el fin de generar área adicional para cuartos de pagadiario. ▪ El inmueble presenta fracturas en la estructura muraria debido a fallas en la cimentación. ▪ Los pisos presentan hundimientos y grietas. ▪ Falla en gran parte de la estructura de la cubierta. ▪ Cambio de acabados. ▪ Cielo raso en alto estado de deterioro y reemplazo cielo raso plástico. ▪ Pérdida de elementos ornamentales.

MANZANA 30	
PREDIO	ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE
27	 <ul style="list-style-type: none"> No fue posible acceder al inmueble
MANZANA 30	
PREDIO	ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE
28	



- El inmueble presenta múltiples modificaciones en la estructura espacial.
- Sub divisiones y ocupación de las áreas libres.
- Construcción de estructura de entrepiso en areas de altura y media con el fin de generar área adicional para cuartos de pagadiario.
- El inmueble presenta fracturas en la estructura muraria debido a fallas en la cimentación.
- Los pisos presentan hundimientos y grietas.
- Falla en gran parte de la estructura de la cubierta.
- Cambio de acabados.
- Cielo raso en alto estado de deterioro y reemplazo cielo raso.
- Pérdida de elementos ornamentales.

MANZANA 30

PREDIO

ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE

29



www.eru.gov.co

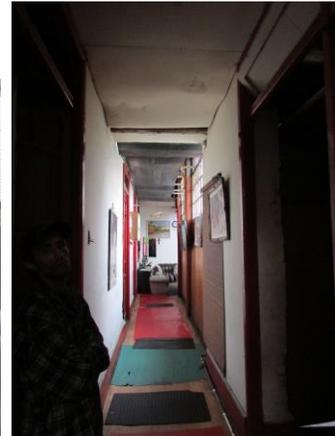
Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



Código: GD-FT-095

Versión: 5.0

Fecha: 04/01/2016



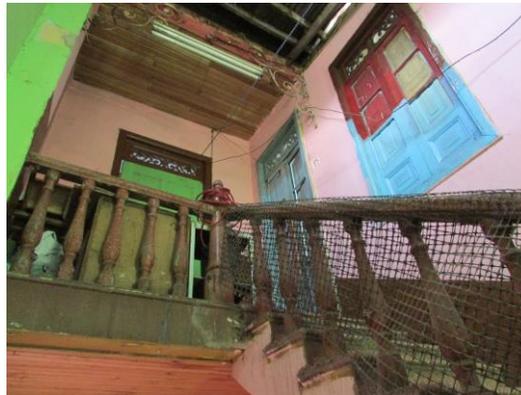
- El inmueble presenta múltiples modificaciones en la estructura espacial.
- Sub divisiones y ocupación de las áreas libres.
- Construcción de estructura de entepiso en areas de altura y media con el fin de generar área adicional para cuartos de pagadiario.
- El inmueble presenta fracturas en la estructura muraria debido a fallas en la cimentación.
- Los pisos presentan hundimientos y grietas.
- Falla en gran parte de la estructura de la cubierta.
- Cambio de acabados.
- Cielo raso en alto estado de deterioro y reemplazo cielo raso plástico
- Pérdida de elementos ornamentales.

MANZANA 30

PREDIO

ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE

30



www.eru.gov.co

Calle 52 No. 13 - 64 Pisos 10 y 11 Teléfono: 3581616



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El inmueble presenta múltiples modificaciones en la estructura espacial. ▪ Sub divisiones y ocupación de las áreas libres. ▪ Construcción de estructura de entrepiso en areas de altura y media con el fin de generar área adicional para cuartos de pagadiario. ▪ El inmueble presenta fracturas en la estructura muraria debido a fallas en la cimentación. ▪ Los pisos presentan hundimientos y grietas. ▪ Falla en gran parte de la estructura de la cubierta. ▪ Cambio de acabados. ▪ Cielo raso en alto estado de deterioro y reemplazo cielo raso plástico. ▪ Pérdida de elementos ornamentales.
--	---

MANZANA 35	
PREDIO	ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE
11	<div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El inmueble presenta múltiples modificaciones en la estructura espacial. ▪ Sub divisiones y ocupación de las áreas libres. ▪ Cambio de estructura. ▪ Cambio de acabados. ▪ Pérdida de elementos ornamentales.

MANZANA 35	
PREDIO	ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE
12	 <ul style="list-style-type: none"> No fue posible acceder al inmueble

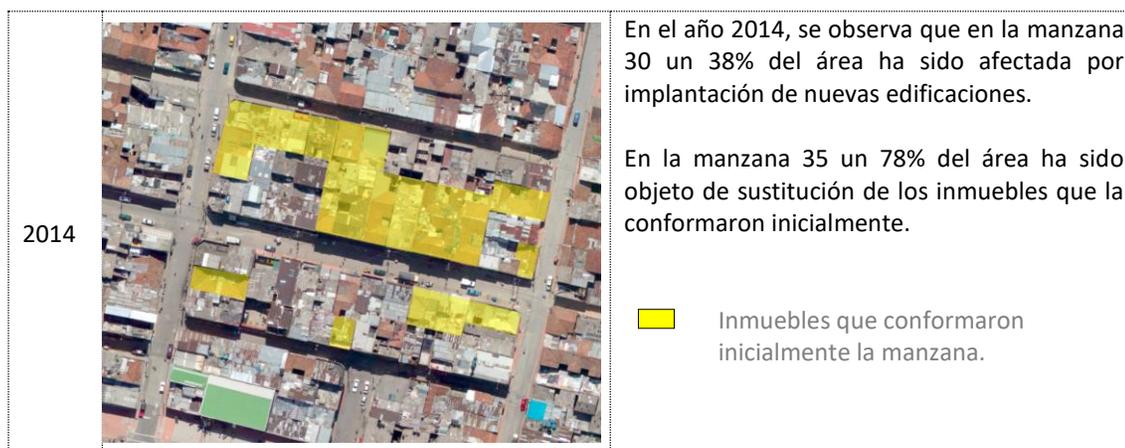
3.4. VALORACIÓN DEL CONTEXTO EN EL QUE SE INSCRIBE EL INMUEBLE.

Esta valoración se adelanta en el marco de la categoría de intervención establecida para el inmueble (Conservación Tipológica)¹², la cual establece que aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad. En este sentido, se analiza la evolución que presenta la manzana con relación a la permanencia de los inmuebles que la conformaron inicialmente.

AÑO	AEROFOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
1951		<p>En el año 1951 se conservan el 100% de las edificaciones que conformaron inicialmente las manzanas 30 y 35 del Barrio San Bernardo.</p> <p> Inmuebles que conformaron inicialmente la manzana.</p>

¹² Decreto 606 de 2001. Artículo 4.

<p>1956</p>		<p>En el año 1956 se mantienen las condiciones descritas en el año anterior.</p> <p> Inmuebles que conformaron inicialmente la manzana.</p>
<p>1977</p>		<p>En el año 1977 la manzana 35 conserva aún el 100% de los inmuebles que conformaron inicialmente la manzana. En la manzana 30 se observa sustitución de un inmueble sobre la Calle 4°.</p> <p> Inmuebles que conformaron inicialmente la manzana.</p>
<p>1990</p>		<p>En la aerofotografía del año 1990, se observa que en la manzana 30 un 5% del área ha sido afectada por implantación de nuevas edificaciones.</p> <p>En la manzana 35 un 12% del área, ha sido objeto de sustitución de los inmuebles que la conformaron inicialmente.</p> <p> Inmuebles que conformaron inicialmente la manzana.</p>



3.5. VALORACIÓN DEL INMUEBLE EN EL MARCO DE LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN BERNARDO.

a) Antecedentes.

Entendida la importancia de las acciones e intervenciones públicas como elementos detonadores de la renovación urbana, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá formuló durante la vigencia 2017, el Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio¹³, el cual tiene por objeto mejorar las condiciones urbanas, ambientales, sociales y económicas del sector, permitiendo así una redensificación cualificada sostenible y organizada, bajo un modelo de ocupación que garantice la mejor utilización y aprovechamiento del territorio, estructurado a partir de elementos urbanos de calidad, en una zona de la ciudad que presenta una localización estratégica¹⁴ y que se encuentra en proceso de deterioro urbano y social.

En el marco del Plan de Desarrollo Bogotá Mejor para Todos, el Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio se constituye en uno de los de tres proyectos de renovación urbana priorizados como meta dentro del Pilar Democracia Urbana y el Programa Intervenciones integrales del Hábitat.

¹³ Delimitado entre Av. Comuneros y Calle 3, entre Av. Fernando Mazuera y Av. Caracas.

¹⁴ El Barrio San Bernardo se localiza en el Centro de la Ciudad, en el confluyen tres importantes ejes de movilidad: Av. Comuneros, Avenida Caracas y Carrera 10. Se Localiza al costado sur del Parque Tercer Milenio y se constituye en uno de los más importantes sectores de localización de actividad residencial del Centro de la ciudad. Así mismo, hace parte de la franja de intervención prioritaria que define el Plan Zonal del Centro.

b) Marco normativo desde el ordenamiento territorial.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 1 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo Tercer Milenio” se enmarca dentro de los siguientes objetivos de ordenamiento:

- **Controlar los procesos de expansión urbana en Bogotá y su periferia.**

El Plan de Ordenamiento Territorial señala que, *“se promoverá el uso eficiente del suelo disponible tanto en el área de expansión, como al interior del suelo urbano, en particular en el centro de la ciudad, con el fin de contribuir a mitigar las presiones por suburbanización en la sabana y cerros colindantes (...)”*¹⁵.

- **Equilibrio y equidad territorial para el beneficio social.**

El Distrito Capital generará *“suelo apto para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, conducentes a disminuir el mercado informal (...)”*¹⁶.

Así mismo, el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo Tercer Milenio” se enmarca dentro de las siguientes políticas generales para el Distrito:

- **Política sobre uso y ocupación del suelo urbano y de expansión.**

En cumplimiento de ésta política el Distrito adelantará aquellas acciones urbanísticas que permitan optimizar el uso del suelo, en especial en el centro de la ciudad como espacio principal de la región y el país¹⁷.

- **Política de competitividad.**

Los proyectos de renovación urbana con inversión pública, se orientarán a atraer la inversión privada para consolidar el centro de la ciudad como centro de la red regional de ciudades, a través de: La recuperación del centro histórico como área residencial y centro cultural de Bogotá¹⁸.

- **Política sobre recuperación y manejo del espacio público.**

En cumplimiento de ésta política el Distrito propenderá la generación, construcción, recuperación y mantenimiento del espacio público tendientes a aumentar el índice de zonas

¹⁵ Plan de Ordenamiento Territorial. Decreto 190 de 2004. Artículo 1. Numeral 4.

¹⁶ Ibíd., Artículo 1. Numeral 8.

¹⁷ Ibíd., Artículo 6.

¹⁸ Ibíd., Artículo 8.

verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, su disfrute y su aprovechamiento económico (...) ¹⁹.

El Decreto 190 de 2004 en su artículo 305, define el programa de renovación como *“actuaciones urbanísticas públicas enfocadas a suplir las carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y propiciar su reordenamiento. En la ejecución de estas actuaciones concurrirá el Distrito a través de la Empresa de Renovación Urbana, en coordinación con las demás entidades distritales.*

De igual forma, el programa busca promover proyectos para atraer e incentivar la actuación privada, para lo cual la Administración facilitará y coordinará las intervenciones en las infraestructuras de servicios públicos, la vialidad y el espacio público.”

Así mismo el artículo 306 establece el objetivo central del Programa de Renovación Urbana, siendo *“el de promover el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada mediante la realización de acciones integrales y diferenciadas de alta calidad urbanística y arquitectónica a través de la promoción, orientación y coordinación de las acciones públicas y privadas sobre el espacio urbano”.*

Es así como el programa identifica los sectores con tratamiento de Renovación Urbana delimitándolos en el Mapa No 23 “Programa de Renovación Urbana” del Decreto 190 de 2004, dentro de los cuales se incluye el Barrio San Bernardo.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. en el marco de la Estructura Socioeconómica y Espacial del Distrito Capital para efectos de jerarquizar programas, actuaciones y proyectos, y de facilitar la aplicación de instrumentos de gestión, prioriza entre otras la Operación Estratégica Centro (Centro Histórico-Centro Internacional) ²⁰.

El barrio San Bernardo se localiza dentro de esta Operación Estratégica, la cual pretende desarrollar una centralidad existente y cuyas directrices son la protección del patrimonio cultural y la promoción de la renovación urbana en el marco de la estrategia de ordenamiento de integración nacional e internacional ²¹.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. establece que el componente urbanístico de las Operaciones Estratégicas se formula mediante Planes Zonales ²².

Es así como por medio del Decreto 492 de 2007, se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro (PZCB) y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento

¹⁹ *Ibíd.*, artículo 13.

²⁰ Plan de Ordenamiento Territorial. Decreto 190 de 2004. Artículo 26.

²¹ *Ibíd.*, artículo 24.

²² *Ibíd.*, artículo 26.

Zonal UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.

El Plan Zonal del Centro adopta un modelo de ordenamiento que prioriza sus actuaciones mediante la definición de espacios estratégicos y criterios que establecen los lineamientos normativos generales.

Dentro de esos espacios estratégicos, el Plan Zonal del Centro delimita la Franja Prioritaria de Intervención, espacio territorial enmarcado entre la Carrera 10 y la Avenida Caracas, entre la Avenida de La Hortúa y la Calle 26, girando hacia el occidente por el eje de la Calle 26, incluyendo sus bordes, hasta el Centro Administrativo Distrital - CAD. El ordenamiento de esta franja geográfica busca promover y rescatar los elementos urbanos, mejorar los barrios actuales, viabilizar la conexión oriente - occidente en el Centro y promover nuevos desarrollos residenciales, productivos, de servicios y equipamientos a todas las escalas a partir de proyectos inmobiliarios y urbanísticos. El barrio San Bernardo se localiza dentro de esta franja.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C establece que el componente urbanístico de las Operaciones Estratégicas se formula mediante Planes Zonales²³.

Es así como por medio del Decreto 492 de 2007, se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro (PZCB) y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.

El Plan Zonal del Centro adopta un modelo de ordenamiento que prioriza sus actuaciones mediante la definición de espacios estratégicos y criterios que establecen los lineamientos normativos generales.

Dentro de esos espacios estratégicos, el Plan Zonal del Centro delimita la Franja Prioritaria de Intervención, espacio territorial enmarcado entre la Carrera 10 y la Avenida Caracas, entre la Avenida de La Hortúa y la Calle 26, girando hacia el occidente por el eje de la Calle 26, incluyendo sus bordes, hasta el Centro Administrativo Distrital - CAD. El ordenamiento de esta franja geográfica busca promover y rescatar los elementos urbanos, mejorar los barrios actuales, viabilizar la conexión oriente - occidente en el Centro y promover nuevos desarrollos residenciales, productivos, de servicios y equipamientos a todas las escalas a partir de proyectos inmobiliarios y urbanísticos. El barrio San Bernardo se localiza dentro de esta franja.

Con la exclusión de los 2 inmuebles localizados en la manzana 35 del Barrio San Bernardo, se permitiría la conformación y el desarrollo coherente del lugar, a partir de un proyecto con una relación y una dinámica con el espacio urbano que le confiera un orden estructural, mediante una

23 Ibíd., artículo 26.

propuesta de expresión arquitectónica y urbana conjunta con un vínculo entre el espacio urbano y los elementos arquitectónicos que generen un concepto integral de paisaje urbano dotado de lógica y jerarquía en los espacios que lo conforman.

Por lo tanto, es necesario bajo condiciones establecidas por el mismo proyecto urbano en conjunto y respetando ciertas reglas tipológicas, permitir la renovación y evolución del tejido urbano, fortaleciendo de esta forma su morfología. Crear un paisaje regido bajo ciertas reglas implícitas del contexto, en donde se puedan evidenciar continuidades pero también en donde se puedan detectar transformaciones y variaciones, siendo los límites espaciales de cada unidad arquitectónica vistos dentro de una totalidad, los que produzcan una imagen de evolución histórica, legible y proyectiva.

4. CONCLUSIONES

A partir del análisis efectuado se concluye que:

- La manzana 30 del Barrio San Bernardo, en donde se localizan 7 de los inmuebles objeto de valoración, ha sido afectada en un 38% de su área, por implantación de nuevas edificaciones.
- La manzana 35 del Barrio San Bernardo, en donde se localizan 2 inmuebles objeto de valoración, ha sido afectada en un 78% de su área, por sustitución de los inmuebles que la conformaron inicialmente.
- Declarar los Bienes de Interés Cultural objeto de valoración, dentro de la Categoría de conservación tipológica, implica una valoración del contexto en el que se inscribía inicialmente, y en el que se inscribe actualmente. En este sentido, se advierte que los inmuebles se encuentran dentro de manzanas en progresivo proceso de deterioro, y de sustitución de los inmuebles que la conformaron inicialmente.
- Con la exclusión de los 2 inmuebles localizados en la manzana 35 del Barrio San Bernardo se permitiría la ejecución de un proyecto urbano integral que permita la transformación de este sector de la ciudad, a partir de elementos de alta calidad urbanística y arquitectónica, en donde se introduzcan nuevos usos con mejor aprovechamiento constructivo y en el que se genere espacio público, equipamientos, e infraestructura vial y de servicios públicos