

Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado,  
coordinadoras

# Colombia

## Centralidades históricas en transformación



**OLACCHI**

Organización Latinoamericana  
y del Caribe de Centros Históricos

**Editor general**

Fernando Carrión M.

**Coordinador editorial**

Jaime Erazo Espinosa

**Comité editorial**

Eusebio Leal Spengler

Fernando Carrión

Jaime Erazo Espinosa

Mariano Arana

Margarita Gutman

René Coulomb

**Coordinadoras**

Alice Beuf

María Eugenia Martínez Delgado

**Editor de estilo**

Ana Aulestia

**Diseño y diagramación**

Antonio Mena

**Impresión**

RisperGraf C.A.

ISBN: 978-9978-370-30-8

© OLACCHI

El Quinde N45-72 y De las Golondrinas

Tel: (593-2) 246 2739

olacchi@olacchi.org

www.olacchi.org

Primera edición: noviembre de 2013

Quito, Ecuador

# Contenido

---

Presentación. . . . . 9

## Introducción

Colombia. Centralidades históricas  
en transformación. . . . . 11  
*Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado*

## LA CENTRALIDAD URBANA Y SU REGIÓN: UNA HISTORIA COMPARTIDA

El establecimiento de Santiago de Tunja  
como ciudad española en América: dinámica de  
dos estructuras sobre el territorio. . . . . 27  
*William H. Alfonso P.*

Paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox  
y el río grande de la Magdalena: patrimonio vivo . . . . . 61  
*Lucía Victoria Franco Ossa*

## EL CAMINO LARGO DE LA INDIFERENCIA AL DESEO

La transformación del centro de Medellín:  
¿de cuál centro hablamos?. . . . . 97  
*Luis Fernando González Escobar*

**El centro urbano de Cali:  
entre “El Calvario” y “Ciudad Paraíso” . . . . . 145**  
*Pedro Martín Martínez Toro*

**Centros históricos del Caribe colombiano:  
transformaciones urbanas, intervención visual y  
revalorización de la imagen de ciudad . . . . . 179**  
*Ricardo Adrián Vergara*

**POLÍTICAS DE RENOVACIÓN URBANA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS:  
¿CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO O VALORIZACIÓN INMOBILIARIA?**

**Conservación del patrimonio en el centro  
histórico de Bogotá, ¿una cuestión de apariencia? . . . . . 211**  
*Amparo De Urbina*

**Los precios del suelo en los centros urbanos  
históricos de ciudades pequeñas e intermedias. . . . . 243**  
*Oscar Borrero*

**ELITIZACIÓN DE LAS CENTRALIDADES:  
UN BALANCE SOCIO-TERRITORIAL**

**¿A quién pertenece el centro histórico?  
Análisis sobre el proceso de reforma urbana  
del centro histórico de Santa Marta, Colombia . . . . . 279**  
*Natalia Ospina*

**Entre competitividad e inclusión social:  
la producción de la centralidad en el centro  
de Bogotá y sus impactos territoriales . . . . . 309**  
*Alice Beuf*

<b>La mezcla social en los barrios centrales de Bogotá: una realidad con múltiples facetas</b> . . . . .	343
<i>Françoise Dureau, Marie Piron y Andrea Salas</i>	

**LA PLURALIDAD DE FORMAS DE APROPIACIÓN  
DE LOS CENTROS Y EL RETO DE LA INTEGRACIÓN**

<b>Vivir en el centro de una ciudad en mutación: prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá</b> . . . . .	377
<i>Thierry Lulle y Jeffer Chaparro</i>	

<b>Los inquilinatos: una expresión diversa y compleja de la problemática habitacional del centro de Medellín</b> . . . . .	403
<i>Françoise Coupé</i>	

<b>Visitas guiadas y mercadeo de la diferencia en Cartagena de Indias</b> . . . . .	441
<i>Elisabeth Cunin y Christian Rinaudo</i>	

<b>Procesos de renovación urbana, brecha de rentas del suelo y prácticas predatorias: el caso del polígono de intervención del Plan Centro en Bogotá</b> . . . . .	463
<i>Bernardo Pérez Salazar y César Velásquez Monroy</i>	

**Políticas de renovación urbana en los centros  
históricos: ¿conservación del patrimonio o  
valorización inmobiliaria?**

# Conservación del patrimonio en el centro histórico de Bogotá: ¿Una cuestión de apariencia?

---

Amparo De Urbina\*

## Introducción

**E**n las últimas décadas, el centro histórico de Bogotá ha sufrido una serie de transformaciones físicas, económicas, sociales y culturales producto de dinámicas ocurridas en su ámbito urbano mayor. Los procesos de expansión, redensificación, metropolización y aparición de nuevas centralidades en la ciudad afectan también al patrimonio construido, el cual tiende a ser cada vez más importante en el marco de procesos de clasificación e inventarios, en donde se incorporan nuevos criterios, tipos, estilos y períodos arquitectónicos. Paralelamente a esta situación se están dando también cambios en las condiciones socioeconómicas de los habitantes de este sector, que ahora se “elitizan” o empobrecen. Frente a estas tendencias, en este ensayo se plantean varias preguntas: ¿Cuáles han sido los cambios de usos en el centro histórico? ¿De qué manera se adaptan las estructuras existentes a las nuevas demandas en el sector? ¿Se ha logrado garantizar la integridad del patrimonio arquitectónico? ¿Cuál ha sido realmente el impacto de las políticas de patrimonio en estructuras declaradas bienes de interés cultural?

Estas interrogantes derivan de lo propuesto en el marco de la investigación “Patrimonio de uso residencial en el centro histórico de Bogotá.

---

\* Arquitecta y magíster en Planificación y Administración del Desarrollo Regional. Docente Investigadora de en la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia. Correo electrónico: amparo.deurbina@uexternado.edu.co.

Prácticas de los habitantes y políticas públicas”<sup>1</sup>, financiada por Colciencias (Departamento administrativo de la investigación científica en Colombia) y la Universidad Externado de Colombia, y realizada por un equipo pluridisciplinario. El objetivo de la misma es conocer las formas de apropiación de las viviendas reconocidas como bienes de interés cultural (BIC) y sus entornos barriales en el centro histórico de Bogotá, por parte de sus habitantes, así como la incidencia de las políticas urbanas y culturales en la transformación de este patrimonio en las últimas dos décadas.

Uno de los puntos de partida para conocer la situación del sector histórico hace quince años fue el empleo de 2 100 fichas arquitectónicas<sup>2</sup> elaboradas entre 1994 y 1996 por el Centro de Estudios de Arquitectura y Medio Ambiente<sup>3</sup> (Saldarriaga, 1996) y el Taller de Espacio Urbano, Restauración y Arquitectura<sup>4</sup> (Martínez y Jordan, 1996) para la Corporación La Candelaria. El fin de esta consultoría fue iniciar un proceso de reconocimiento del centro histórico de Bogotá<sup>5</sup> luego de que a través del decreto 326 de 1992<sup>6</sup> se ampliaron los límites asignados inicialmente en la ley 163

- 1 Uno de los productos de esta investigación y base de los planteamientos de este artículo es el libro titulado “Vivir en el Centro Histórico de Bogotá: Patrimonio construido y patrones urbanos” (Lulle y De Urbina, 2011) cuyo desarrollo contó con el apoyo del Departamento Administrativo de Ciencia, Tecnología e Innovación, Colciencias y la Universidad Externado de Colombia a través del Centro de Investigaciones sobre Dinámicas Sociales (CIDS) de la Facultad de Ciencias Sociales y Humanas.
- 2 Que hacen referencia a 2 156 predios ubicados entre la calle 7 y la Avenida Jiménez, y entre la carrera décima y la Avenida Circunvalar.
- 3 El Centro de Estudios de Arquitectura y Medio Ambiente [CEAM] se encargó del levantamiento del núcleo del Centro Histórico, entre las calles 7 y 13 y entre la Carrera 7 y la Avenida Circunvalar. El CEAM realizó 1 300 de las 2 100 fichas de la consultoría.
- 4 El Taller del Espacio Urbano, Restauración y Arquitectura [TEURA] se encargó de las manzanas de la periferia, entre la carrera 7 y la carrera décima y entre la calle 13 y la Avenida Jiménez. Esta firma realizó 800 de las 2 100 fichas de la consultoría.
- 5 Esta consultoría da cuenta de la situación general de las construcciones mediados de 1990 pues además del levantamiento de información física en el sitio, se utilizaron aerofotografías, fotos de fachadas, catastros antiguos, trabajos tipológicos anteriores y otros documentos pertinentes.
- 6 “(...) por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990, y se asigna el tratamiento especial de conservación al Centro Histórico de Santa fe de Bogotá y se dictan otras disposiciones”. Con el acuerdo 6 de 1990 se “(...) adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones”.

de 1959<sup>7</sup>, donde se declara Monumento Nacional al área comprendida entre carrera 7 y Avenida Circunvalar, y entre la calle 7 y la calle 13. La ampliación hasta la carrera 10 y la Avenida Jiménez adiciona 83 nuevas manzanas a la zona declarada como Monumento Nacional en 1959, redefiniendo sus límites a la calle 7 y la Avenida Jiménez, y a la carrera décima y la Avenida Circunvalar, lo que se convierte en el área de estudio adoptada para esta investigación.

Lo anterior se contrasta con los datos obtenidos por el Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010) para la localidad de La Candelaria. Esta base de datos —que construye para toda la ciudad el Departamento Administrativo de Catastro— busca mantener actualizada la información física real de cada inmueble y se modifica cada vez que se registra un cambio de uso o transformación en la estructura del mismo. Este ensayo plantea la discusión del impacto de la norma de conservación del patrimonio, a la luz de la situación física actual de los Bienes de Interés Cultural; las construcciones del centro histórico de Bogotá, patrimoniales o no han sido sometidas a modificaciones interiores sin alterar su volumetría ni fachadas, situación que ha detonado en muchos casos los cambios de uso del sector.

Este ensayo está dividido en tres partes: la primera se refiere a los antecedentes de la norma de conservación del patrimonio; la segunda, a los usos actuales en el centro; y la tercera se enfoca en determinar el estado físico general de los bienes patrimoniales y no patrimoniales del centro histórico. Para hacer una contextualización respecto a la norma de protección del patrimonio, se hará inicialmente un breve recorrido por los hitos de las políticas de conservación que intervienen en el sector tradicional, centrándose en las categorías de tratamiento de cada predio definidas en el decreto 678 de 1994.

7 “(...) por la cual se dictan medidas sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación”.

## Antecedentes de la norma en la conservación del patrimonio

En el manejo de los Bienes de Interés Cultural (BIC) en el país han intervenido diferentes entidades. El patrimonio ha sido objeto de una gran variedad de normas, decretos, leyes, etc. y es aún un tema de discusión permanente. Los primeros intentos de protección jurídica del mismo, se dieron a través de la ley 14 de 1936 al incorporar los principios de la Conferencia de Atenas de 1931, y con la ley 5 de 1940<sup>8</sup> el gobierno colombiano pudo declarar inmuebles con valores históricos y artísticos como de utilidad pública. Un hito en la historia reciente de Bogotá y su centro histórico es la creación en los años ochenta de la Corporación La Candelaria –hoy Instituto Distrital de Patrimonio Cultural– (Murcia Ijjasz, 2008). Esta entidad, a través de la aplicación de una normativa arquitectónica especial para el sector, se encargó de la conservación del centro histórico fomentando la actividad residencial y cultural, y promoviendo el mejoramiento y adecuación de infraestructura urbana. Para el año 2000, el Plan de Ordenamiento Territorial<sup>9</sup> reconoce el patrimonio como un elemento estructurante del territorio y encarga a la Corporación la conservación del mismo, esta vez a una escala distrital acompañada por dos actores nuevos: el Consejo Asesor del Patrimonio Distrital que orienta el diseño de políticas de conservación al Departamento Administrativo de Planeación Distrital; este último tiene también a su cargo los procesos de planeación, manejo, intervención y preservación del patrimonio construido (Murcia Ijjasz, 2008).

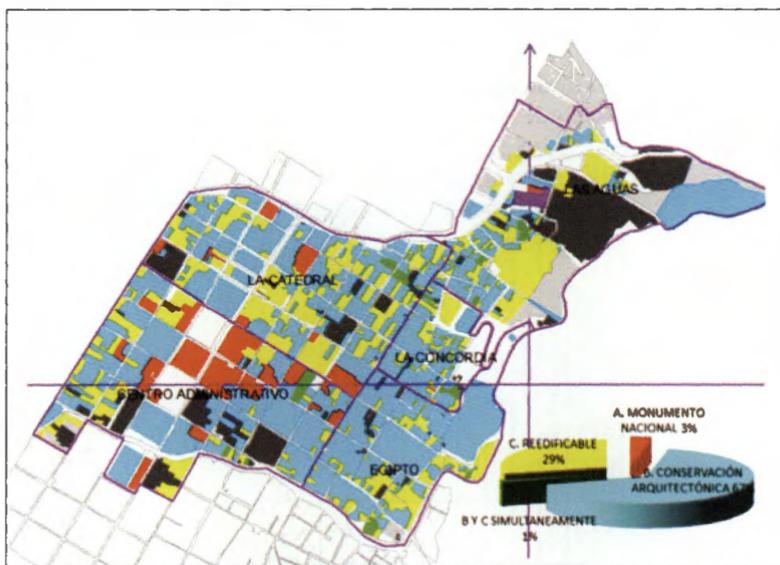
En noviembre de 2006 y mediante el acuerdo 256 del mismo año, la Corporación La Candelaria se transforma en el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural; adicionalmente a los controles y entidades mencionadas, cualquier intervención en el centro debe tener en cuenta el decreto 678 de 1994 que define las categorías de tratamiento de todos los inmuebles ubicados en La Candelaria, cuya reglamentación a su

8 A través de esta ley se declaran de utilidad pública –por lo que debían ser conservados como Patrimonio Nacional– todos los lugares y edificios en el país con valor histórico, antigüedad, tradición y belleza.

9 Desde el Plan de Ordenamiento Territorial [POT] se determina la destinación general del suelo teniendo en cuenta la vocación del territorio.

vez está registrada en el Plan Zonal Centro a través de la Unidad de Planeación Zonal (UPZ)<sup>10</sup> de La Candelaria (Murcia Ijjasz, 2008). El marco normativo de la UPZ de la localidad de La Candelaria<sup>11</sup> define los patrones de construcción y usos del suelo permitidos, y adopta en 2007 el listado del Decreto 678 de 1994 que define la categoría de tratamiento para cada inmueble que compone el sector histórico de la ciudad; ese listado define la categoría A como Monumento Nacional y con protección de orden Nacional, la categoría B como de Conserva-

Plano 1  
Categorías de tratamiento de los bienes del Centro Histórico de Bogotá para 2010, según decreto 678 de 1994



Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994 y Observatorio Inmobiliario Catastral.

- 10 Las Unidades de Planeación Zonal son la herramienta para planificar el desarrollo urbano a nivel zonal; suelen ser en área más pequeñas que las localidades y más grandes que un barrio; la localidad de La Candelaria es un caso especial en la división político administrativa y de planificación urbana en la ciudad pues corresponde a la misma área.
- 11 Las localidades son unidades territoriales compuestas por barrios, funcionan como unidades administrativas que están bajo la jurisdicción de un Alcalde Menor.

ción Arquitectónica cuya protección es de orden Distrital, la categoría C como inmueble reedificable y lote no edificado (ver Plano 1).

Además de adoptar el listado de las categorías de tratamiento, en el párrafo tres, la UPZ determina que “En un plazo máximo de dos años los predios clasificados como de Conservación Arquitectónica (Categoría B) por el Decreto Distrital 678 de 1994, deberán ser recategorizados de acuerdo con lo establecido por el Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) y demás normas aplicables”<sup>12</sup>. A pesar de lo anterior, para 2011, el mencionado listado no ha sido actualizado y es adoptado por la norma para determinar el manejo y conservación del patrimonio inmueble del sector histórico

**Tabla 1**  
Categorías de tratamiento según decreto 678 de 1994  
Derechos de construcción y exenciones tributarias

Artículo 5. Categorías de conservación	Artículo 6. Tipos de obras e intervenciones											Cap. III. Exenciones e incentivos					
	CATEG. NO SE PIERDE AL DESAPARECER LA CONSTRUCC.											COMENTARIOS					
	Intervenciones para conservar						Interven. para revitalizar										
	PRIMEROS AUXILIOS	REPARACIONES LOCATIVAS	MANTENIMIENTO	RESTAURACIÓN	LIBERACIÓN	CONSOLIDACIÓN	ADECUACIÓN	AMPLIACIÓN	PRIMEROS AUXILIOS	MODIFICACIÓN EXTERNA	OBRA NUEVA	IMPUESTO PREDIAL	IMP. DELINEACIÓN URBANA Y COMPLEMENTARIOS	TARIFA SERVICIOS PÚBLICOS	AVALÚOS CATASTRALES	GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN	PROGRAMAS DE FINANCIACIÓN
Categ. A Monumentos Nacionales (Nacional)	X	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	Cualquier intervención requiere licencia Art. 6 Par. 1	SI	SI	SI	SI	SI
Categ. B Conservación Arquitectónica (Distrital)	X	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	Sin cometarios	SI	SI	SI	SI	SI
Categ. C Reedificables y lotes no edificados	X	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Intervenciones con la finalidad de integrarlos al paisaje	NO	NO	NO	NO	NO

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994.

de la ciudad. Para 2010, la categoría B o de conservación arquitectónica predomina en el sector con 6 499 inmuebles declarados desde 1994, le sigue la categoría C (inmuebles re-edificables y sin edificar) con 3 352 casos; solo existen 78 Monumentos Nacionales cuyo manejo corresponde al Ministerio de Cultura<sup>13</sup>.

Actualmente, cualquier intervención o arreglo locativo en inmuebles de conservación arquitectónica (Categoría B) debe ser aprobado previamente por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Además, según sea el caso, se debe tramitar la licencia de construcción correspondiente; para los Monumentos Nacionales (Categoría A), la entidad encargada es el Ministerio de Cultura. A pesar de que las categorías de tratamiento fueron asignadas según las condiciones físicas que los inmuebles tenían en 1994, estas afectan aún al lote incluso si la construcción desaparece<sup>14</sup>. Esto sucede mientras el propietario solicita una recategorización ante la Secretaría de Planeación Distrital. Teniendo en cuenta que la categoría A es objeto de las mayores restricciones de modificación, seguida por la categoría B y luego la C (ver Tabla 1). Por lo tanto, la asignación de cada una genera derechos de construcción (Categoría C) y exenciones tributarias (Categorías A y B) que afectan directamente a la tierra y que pueden beneficiar o perjudicar a los propietarios según sea su interés particular.

Dentro de las exenciones a las que tienen derecho los propietarios de Bienes de Interés Cultural del Centro Histórico (Categorías A y B) está la disminución en tarifas de servicios públicos, equiparando las tarifas a los estratos 1 y 2<sup>15</sup>, beneficio que se pierde en el momento en el que cambie el uso del inmueble. Para conseguir estos beneficios, el

13 Sin categoría por cambio de número catastral están 28 inmuebles y sin asignar desde el decreto 678 de 1994, 282 bienes. Información extraída a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010 y el listado de clasificación de categorías de tratamiento decreto 678 de 1994.

14 Párrafo 2, del artículo 5 del decreto 678 de 1994: "La categoría asignada por el presente Decreto a los predios y edificaciones no se pierde al desaparecer la construcción".

15 Existen para Bogotá seis estratos socioeconómicos. A mayor ingreso per cápita mayor estrato socio económico. Los estratos 1 y 2 corresponden a las tarifas más económicas de servicios públicos (ver Plano 16).

propietario solicita en el Instituto Distrital de Patrimonio información referente a la categoría de tratamiento a la que pertenece su propiedad. Si es de uso residencial de categoría A (Monumento Nacional) o B (Conservación arquitectónica), debe solicitar a través del Instituto una visita de Planeación Distrital, para que verifique el uso residencial y el buen estado de la construcción. Con el certificado que genera esta visita, se puede iniciar ante las autoridades competentes el trámite de obtención de estas compensaciones<sup>16</sup>. Este trámite debe hacerse cada dos años, lo que implicaría un control del uso y estado general de los bienes de interés cultural. ¿Qué tanto ha cambiado la estructura de uso del centro histórico en los últimos quince años? ¿Cuáles son los usos actuales de este sector?

#### *Usos en el centro histórico de Bogotá*

El Centro Histórico de Bogotá<sup>17</sup> está conformado actualmente por los barrios Egipto, La Concordia y Las Aguas en el sector oriental y Centro Administrativo y Catedral en el sector occidental; dichos barrios, junto con Santa Bárbara y Belén, conforman la localidad de La Candelaria, que en el caso particular de este sector constituye también la Unidad de Planeación Zonal del mismo nombre. La zona a su vez forma parte de una de las operaciones estratégicas Centro Internacional Centro Histórico, delimitada y definida en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá<sup>18</sup> como tal “por efecto de su con-

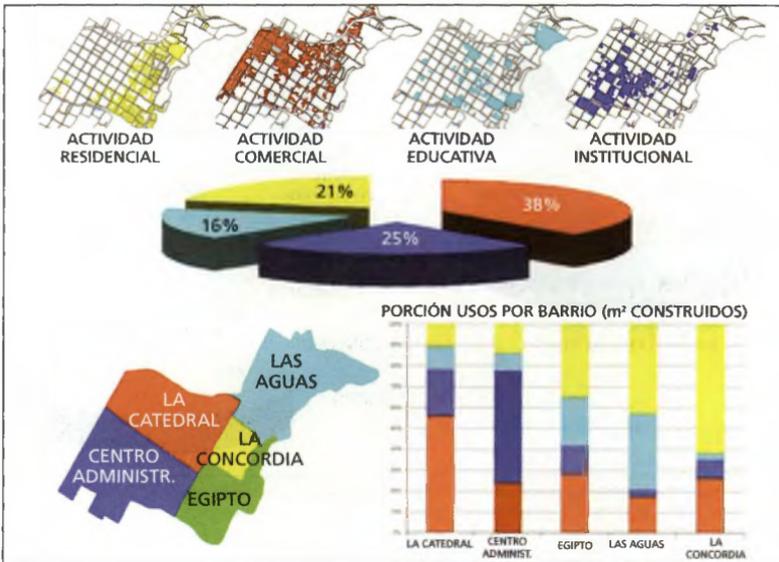
16 El respaldo legal de estas acciones está en la ley 388 de 1997.

17 Bogotá, capital de Colombia, fue fundada en 1538. Su población en 1900 era apenas cercana a los 100 mil habitantes. Actualmente, supera los siete millones. La mayor parte de su espacio urbano construido se ha dado en forma desmesurada en la segunda mitad del siglo XX, mientras entre 1938 y 1973 su población se multiplicó por 9 y su área urbanizada por 12.

18 Desde el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado en 2000, ajustado en 2004 y en actual proceso de reformulación, se determina la destinación general del suelo teniendo en cuenta la vocación del territorio. El POT de Bogotá delimita el Centro Metropolitano como centro expandido existente, es decir, la UPZ de la Candelaria y su pericentro, abarcando un área mucho mayor al área de estudio.

dición como centro administrativo nacional y por reunir los espacios de más alta representatividad y dinámica económica de nivel metropolitano, regional y nacional” (Artículo 115, decreto 619 de 2000). Por lo tanto, su condición de centro urbano lo hace ideal para la localización de actividades terciarias. Entendiendo los centros históricos como un tipo de centro urbano, el de Bogotá es un centro de servicios con unas condiciones físicas especiales: además de ser Monumento Nacional, concentra la mayor parte del patrimonio de la ciudad, algunos de los cuales son bienes de protección distrital (Categoría B o patrimonio arquitectónico) y otros de protección nacional (Categoría A o monumentos nacionales).

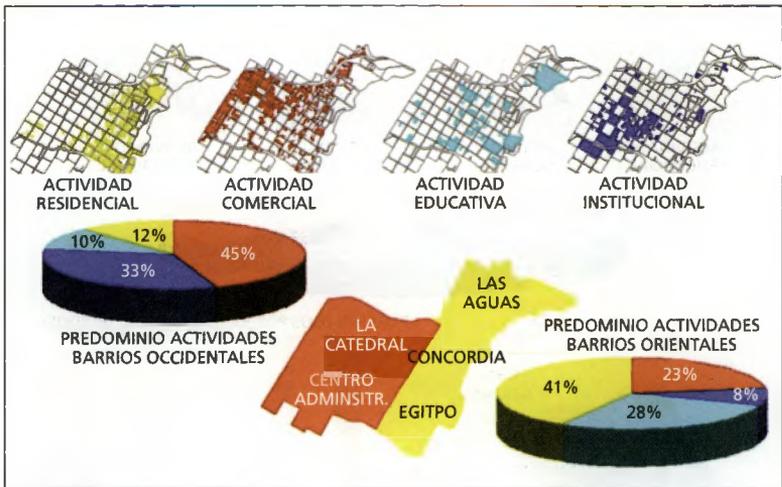
**Ilustración 1**  
Destinación catastral de los inmuebles en el centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

A partir de los años noventa, la tendencia de conservación del patrimonio arquitectónico ha sido a la reconversión, rehabilitación o restauración de construcciones existentes, en donde a pesar de respetar la volumetría se afectan de forma irreversible las estructuras y espacios interiores<sup>19</sup>. Esta situación se presenta también con las modificaciones por uso (en cambio e intensidad) detonando también procesos de englobe y/o desenglobe de predios. Al respecto, la norma de protección del Patrimonio (de orden distrital y nacional) no interviene, define o sanciona el uso que se le dé a los bienes de interés cultural, esto se determina desde la norma urbana establecida a través de la Unidad de Planeación Zonal de La Candelaria.

Ilustración 2  
Destinación catastral de los inmuebles por sector

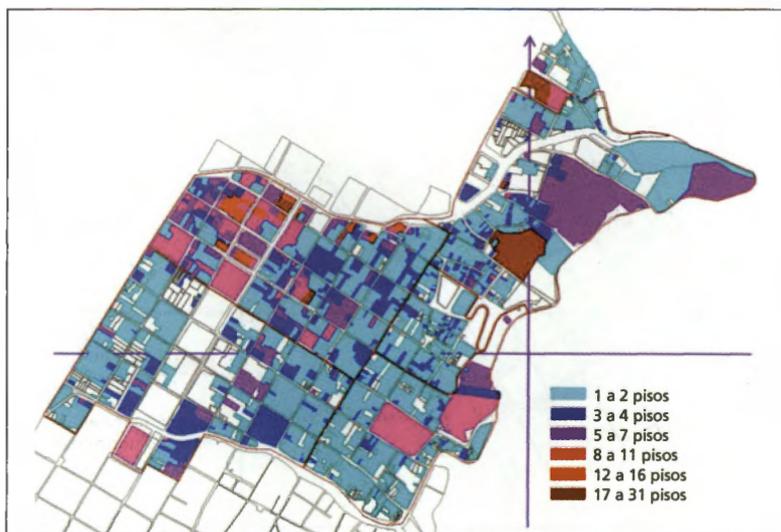


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

19 Las transformaciones más comunes buscan lograr una mejor iluminación, ventilación y visuales, así como generar *mezzanines*, escaleras o niveles para diferenciar un espacio de otro, aprovechando muchas veces las pendientes características de la zona (Forero y De Urbina, 2011). Dado que los baños y cocinas empezaron a incluirse en los patrones arquitectónicos en el período republicano —es decir, entre 1880 y 1930— (Martínez y Jordan, 1996), estos servicios deben implementarse en intervenciones posteriores.

La estructura de usos en el centro histórico de Bogotá según planos construidos para la investigación sobre el patrimonio de uso residencial y según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010) podría resumirse así (ver Ilustraciones 1 y 2): la actividad comercial que predomina en el sector, se concentra principalmente en los barrios occidentales, es decir, en el Centro Administrativo y La Catedral coincidiendo con la zona donde se ubican los edificios de mayor altura tal como se ilustra en el Plano 2. En el barrio Centro Administrativo prevalece la actividad cultural e institucional. En los barrios orientales Egipto, La Concordia y Las Aguas existe una presencia importante de instituciones educativas, especialmente de universidades privadas que han construido sus campus en el borde oriental del área de estudio, con edificios aislados implantados en grandes zonas verdes (Zabala Corredor, 2005), justo en el sector con mayor concentración residencial (ver Plano 5).

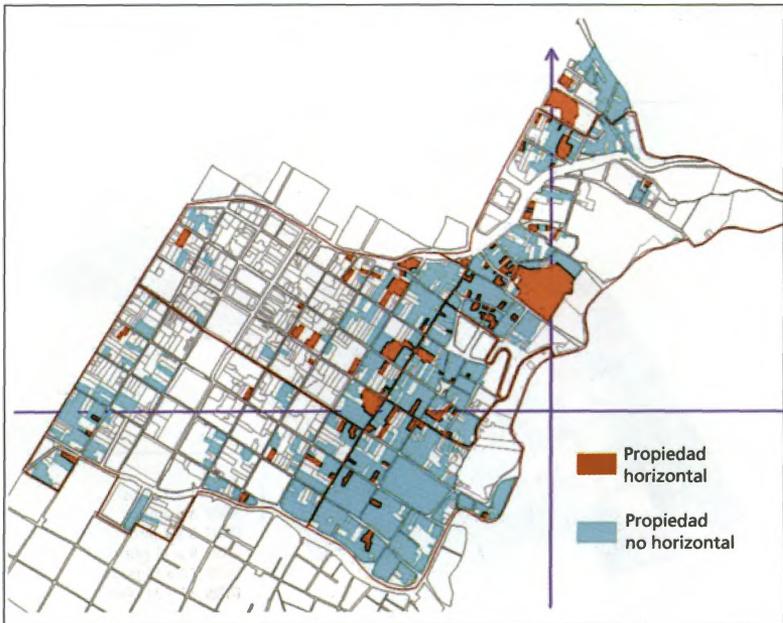
Plano 2  
 Altura en pisos de las construcciones



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Aunque no existen manzanas dedicadas exclusivamente a la actividad residencial, pueden diferenciarse al costado oriental de la carrera 4 tres zonas según el tipo de vivienda (ver Plano 4). Entre las calles 7 y 11 se concentran casas amplias, con espacios de calidad, ocupadas por un solo hogar de ingresos más bien altos, modificadas y adecuadas para las necesidades de estas familias, lo que produce bajas densidades de población. El subsector entre calles 11 y 15 muestra también una tendencia a bajas densidades, pues sus construcciones son de pocos pisos y se caracterizan por estar ocupados por una mezcla de sectores populares, grupos de artistas y bohemios. Al norte de la calle 15, en el barrio Las Aguas, es evidente la presencia de multifamiliares de mayor altura, por

Plano 3  
Localización de multifamiliares y unifamiliares en el  
centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

lo que la densidad de población es superior a las zonas descritas (Zabala Corredor, 2005). En toda la zona residencial se ha identificado la aparición dispersa de multifamiliares de baja altura, con apartamentos de espacios reducidos (ver Plano 3).

En líneas generales, la estructura de usos en el centro histórico se ha conservado de 1994 a la actualidad (ver Ilustración 3); al interior de los inmuebles se han venido dando ciertos cambios de uso que afectan no solo la estabilidad de las construcciones sino ciertas dinámicas urbanas. A partir de la propuesta del Plan Especial de Protección –PEP– (Zabala Corredor, 2005) se identificaron algunas dinámicas entre 1982<sup>20</sup> y 2005. De esta descripción puede deducirse que persisten los mismos fenómenos: consolidación de actividad institucional, especialmente educativa en la zona oriental; procesos de terciarización en los sectores cercanos a las universidades privadas que presionan el desplazamiento

#### Plano 4

Tipo de actividad residencial en el sector oriental del centro histórico en 2010



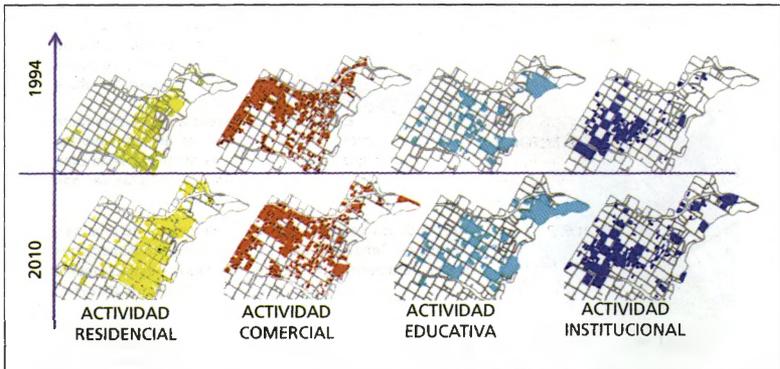
Fuente: Elaboración propia a partir del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Bogotá (Zabala Corredor, 2005).

20 En 1982, la Corporación La Candelaria llevaba dos años en la función de liderar, regular y acompañar actuaciones sobre el patrimonio del centro histórico de la ciudad.

to de la actividad residencial; procesos de deterioro físico constante y fuga de población residente, situaciones que se acentúan en el período 1996–2000, momento en el cual también aparece un déficit de equipamientos básicos para la población residente.

El aspecto en el cual se hace mayor énfasis es el constante y prolongado proceso de consolidación que ha mostrado la actividad educativa en el sector oriental y la consecuente presión que genera esta situación en la actividad residencial de los barrios orientales. ¿Cuál es el impacto de la actividad educativa y comercial en la dinámica residencial de los barrios Egipto, Las Aguas y Concordia? Encontrar una respuesta a esta pregunta a partir de levantamientos urbanos, datos y cifras catastrales es muy difícil. Para el peatón la situación parece pasar desapercibida; sin embargo, las fachadas muchas veces no reflejan lo que ocurre al interior de cada construcción: detrás de fachadas sencillas pueden haber construcciones llenas de lujo y, al contrario, detrás de fachadas en muy buen estado, pueden haber construcciones deterioradas<sup>21</sup> e incluso demolidas completamente.

Ilustración 3  
Usos del suelo en el centro histórico en 1994 y 2010



Fuente: Elaboración propia a partir del inventario arquitectónico (Martínez y Jordan, 1996; Saldarriaga, 1996) y Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

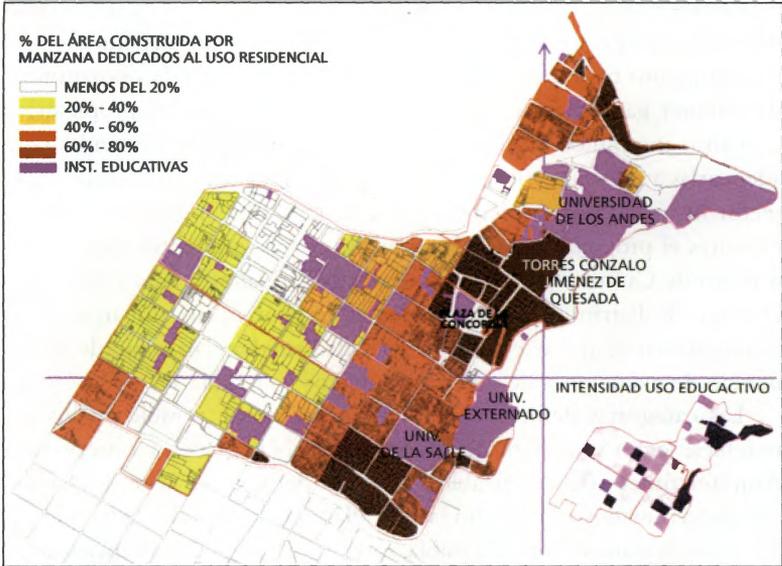
21 Entendiendo el deterioro como un mal estado general de las construcciones (a nivel de estructura y acabados principales según la tabla 2), lo que afecta la integridad de las construcciones y puede representar un peligro para sus ocupantes, según definición del Observatorio Inmobiliario Catastral (DAP, Departamento Administrativo de Planeación, 2010)

Con la consolidación de la actividad educativa en el sector oriental del centro, la demanda de servicios para estudiantes se incrementó –habitaciones estudiantiles<sup>22</sup> y también las actividades comerciales como papelerías, café internet, restaurantes, cafeterías– en detrimento del equipamiento básico para la población residente. Ante la oportunidad de obtener ganancias por prestar estos servicios, algunos propietarios e incluso inquilinos modificaron las estructuras de sus viviendas para adecuarlas a estos nuevos usos. ¿Están permitidas estas actividades en el sector histórico y para bienes de interés cultural? Sí están permitidas, mientras el propietario haga los trámites correspondientes ante el Ministerio de Cultura (para Monumentos Nacionales) o ante el Instituto Distrital de Patrimonio para las demás categorías; sin embargo, en el momento en el que se cambie la actividad residencial, se pierde el beneficio de exenciones de servicios públicos (ver Tabla 1).

Las categorías definen el tipo de intervención posible en los inmuebles, según si se trata de Monumentos Nacionales, Conservación Arquitectónica o Reedificables, pero no definen los usos, los cuales son determinados por la Unidad de Planeación Zonal. Dado que los servicios demandados por la población estudiantil pueden funcionar en espacios reducidos, las modificaciones pueden pasar desapercibidas. El aporte en metros cuadrados destinados para la actividad comercial en esta zona –24% según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010– es poco en comparación al aporte de la misma actividad en el sector occidental (43%).

22 Es evidente que ha crecido la potencial demanda de alojamiento para estudiantes, pues su presencia se ha incrementado en el sector histórico. Si bien es cierto que según la ECV de 2007 el 18,8% de los hogares de La Candelaria viven en inquilinato –una cifra bastante alta– la reciente demanda de vivienda para estudiantes pudo haber provocado una disminución de este tipo de vivienda en el Centro Histórico, y el incremento de residencias estudiantiles.

Plano 5  
Intensidad de uso residencial versus localización de uso educativo



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Con los servicios de habitaciones para estudiantes la situación es más fácil, pues obviamente desde las fachadas no se evidencia este uso, como sí sucede con las actividades comerciales que requieren un acceso independiente desde la calle. La adecuación de estructuras residenciales para multifamiliares de pocos apartamentos, así como la adecuación de casas para viviendas unifamiliares requieren de la realización de una serie de trámites ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (si el bien es de Conservación Arquitectónica) o ante el Ministerio de Cultura (para Monumentos Nacionales) y luego ante una curaduría urbana<sup>23</sup>, todo

23 Las curadurías urbanas son oficinas encargadas de hacer cumplir la correcta implementación de la norma urbana, emiten los conceptos de uso y norma para un predio específico, y desde donde se estudian, tramitan, expiden y otorgan los permisos de construcción y

con el fin de garantizar su integridad. Cabe preguntarse si todas estas medidas y trámites han logrado garantizar la conservación y estabilidad física de los bienes de interés cultural.

Los cambios de uso y modificaciones interiores que se han hecho en las estructuras del centro histórico de Bogotá afectan su integridad física. Según Samuel Jaramillo (2006), el impacto de estas dinámicas, propias de un centro histórico pone en peligro pues “el cambio de uso de áreas centrales, tanto en el interior del centro tradicional como en su expansión, a menudo se hace sobre un parque inmobiliario que no fue construido para esos fines y lo somete a una gran tensión con resultados con frecuencia muy destructivos tanto sobre los inmuebles mismos como sobre el espacio público” (Jaramillo, 2006: 16).

Todos los trámites complejos que se imponen desde la norma a los propietarios de bienes de interés cultural buscan proteger el patrimonio, para así garantizar su conservación integral y permanencia en el futuro. ¿Realmente estas medidas están funcionando? ¿Cuál es el estado físico de las construcciones en el centro histórico? Una fuente muy útil para responder estas preguntas es el Observatorio Inmobiliario Catastral (UAECD, 2010). Esta base de datos que construye para toda la ciudad el Departamento Administrativo de Catastro busca mantener actualizada, entre otros datos, la información física real de cada inmueble. Cada vez que se registra un cambio de uso o modificación en la estructura del mismo, visitantes de la entidad hacen una revisión de la construcción, teniendo en cuenta cuatro variables consideradas como representativas para el avalúo: estructura y acabados que definen las condiciones propias de cada edificación, y baños y cocinas como elementos que orientan y complementan la estratificación. La estructura y acabados, que son las dos variables que se van a utilizar para determinar el estado físico real de las estructuras del centro histórico, se definen a partir de componentes que determinan finalmente el estado general del inmueble (ver Tabla

---

modificación de inmuebles en la ciudad. Son las encargadas también de ejercer control y supervisión en las obras aprobadas. Fueron creadas para agilizar los procedimientos de expedición de licencias de construcción y descongestionar las oficinas de Planeación (Secretaría Distrital de Planeación, 2010).

Tabla 2  
Variables utilizadas para evaluación de construcciones

Estructura	Armazón	Madera
		Prefabricado
		Ladrillo, bloque
		Concreto hasta tres pisos
		Concreto cuatro o más pisos
	Muros	Materiales de desecho, esterilla
		Bahereque, adobe, tapia
		Madera
		Concreto prefabricado
		Bloque, ladrillo
	Cubierta	Materiales de desecho, tela asfáltica
		Zinc, teja de barro, eternit rústico
		Entrepiso (cubierta provisional) prefabricado
		Eternit o teja de barro (cubierta sencilla)
		Azotea, aluminio, placa sencilla con eternit o teja de barro
		Placa impermeabilizada, cubierta lujosa u ornamental
	Conservación general	Malo
		Regular
		Bueno
Excelente		

2)<sup>24</sup>. Toda esta información existe para cada una de las estructuras del sector fundacional de Bogotá y se utiliza para descubrir el estado físico general de los inmuebles, más allá de lo que determinan las apariencias.

24 No se van a utilizar las categorías que hacen referencia a la calificación de baños y cocinas, debido a que no todas las construcciones del área de estudio cuentan con esta evaluación; tampoco cuentan con esta calificación la totalidad de inmuebles de uso residencial.

Tabla 2 (Continuación)

Acabados principales	Fachadas	Pobre
		Sencilla
		Regular
		Buena
		Lujosa
	Cubrimiento muros	Sin cubrimiento
		Pañete, ladrillo prensado
		Estuco, cerámica, papel colgadura
		Madera, piedra ornamental
		Mármol, lujos y otros
	Pisos	Tierra pisada
		Cemento, madera burda
		Baldosa común, cemento, tablón ladrillo
		Listón machiembreado
		Tableta, caucho, acrílico, granito, baldosa fina
		Parquet, alfombra, retal de mármol (grano pequeño)
		Retal mármol, mármol, otros lujos
	Conservación general	Malo
		Regular
		Bueno
Excelente		

Fuente: Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

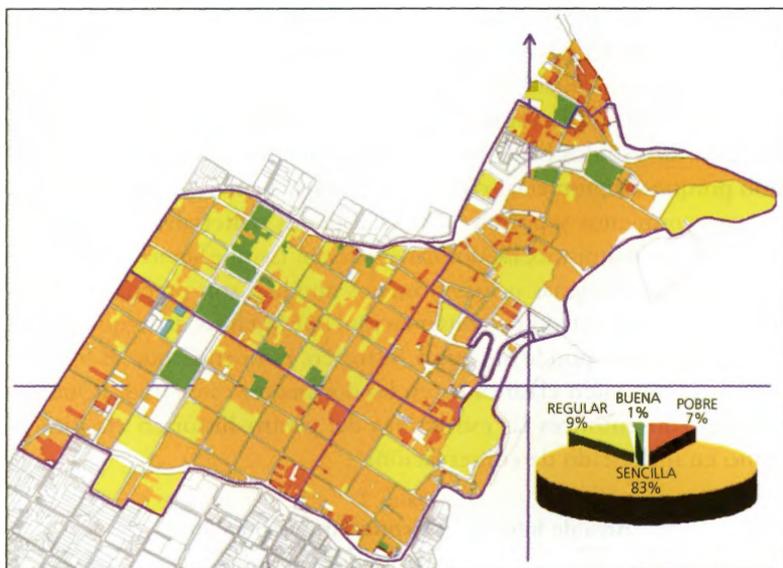
*Estado físico de las construcciones del centro histórico: ¿cuestión de apariencia?*

Según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010), en el centro histórico predominan las fachadas definidas como sencillas (83%), es decir, que no tienen mayores lujos, con terminados en materiales económicos y, en general, en estado aceptable<sup>25</sup> (ver Plano 6). A pesar del buen estado de las fachadas en el área de estudio, las cuales pueden tener cierta ornamentación con pinturas y pañetes de mejor calidad que las descritas en las fachadas sencillas, llama la atención que estas no estén clasificadas en una categoría superior, descripción que corresponde a las fachadas regulares<sup>26</sup>. Sin embargo, existe una condición que se exigen para esta última categoría (regulares) y que es muy difícil de encontrar en la zona residencial por los procesos de subdivisión predial: un frente de entre 7 y 10 metros. Solo el 9% de las fachadas de La Candelaria están clasificadas como regulares, la mayoría de las cuales se localizan en La Catedral, un barrio que, como ya se mencionó, concentra un uso comercial y las estructuras de mayor altura del sector (ver Plano 2). Esta situación evidencia también un proceso de subdivisión predial más intenso en el sector oriental –zona residencial– que en el occidental, situación que incide directamente en la tipología arquitectónica y en el tipo de estructuras características de cada zona (ver Plano 7). La interrogante es qué pasa detrás de las fachadas sencillas, y cuál es el estado general de las estructuras del sector.

25 Fachada sencilla: Puerta: En madera sin trabajar o láminas metálicas sin ornamentación. Ventanas: Pequeñas o de regular tamaño, en madera sin trabajo ornamental o metal con pintura de aceite. Cubrimiento de muros. En la mayoría de los casos se encuentran pañetes con pinturas económicas o ladrillo prensado a la vista, generalmente un solo plano en el frente". (DAP, 2010, pág. 21)

26 Puerta de distintos tamaños, construidas en madera elaborada, o metal en lámina doblada, con rejas en ornamentación metálica en la mayoría de los casos. Cubrimiento: Se encuentran frecuentemente pañetados y enlucidos con pintura de regular calidad. En urbanizaciones se utiliza bastante el pañete rústico pintado con cal o carburo. Otras opciones son: en ladrillo prensado a la vista, el granito y la chapa de piedra de presentación sencilla. Hasta dos planos en frente y con una longitud entre 7 y 10 m, con antejardín, donde la puerta de garaje forma parte integral de esta fachada". (DAP, 2010: 22)

Plano 6  
Estado general de las fachadas en el Centro Histórico



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

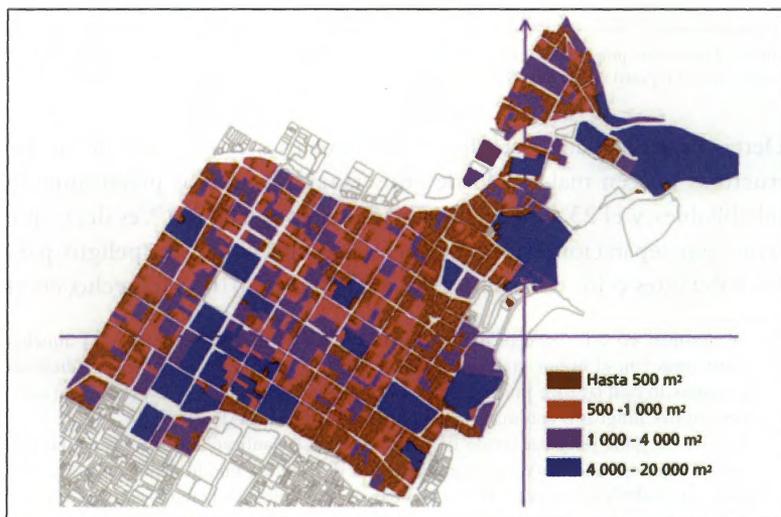
Detrás de las fachadas sencillas del centro histórico, el 55% de las estructuras está en mal estado de conservación<sup>27</sup>, esto es prácticamente inhabitables, y el 23% en regular estado de conservación<sup>28</sup>, es decir que requieren reparaciones urgentes pero no representan un peligro para sus habitantes o los transeúntes del lugar (DAP, 2010). De hecho, en el

27 Se agrupan en este concepto [Estructuras en mal estado de conservación] aquellas estructuras con el mayor grado de deterioro que se puedan encontrar en condiciones precarias, lo cual las hace prácticamente inhabitables. Generalmente se presenta en construcciones antiguas o con material de muy mala calidad (DAP, 2010: 18)

28 En esta categoría [Regular estado de conservación] se clasifican aquellas estructuras que tienen algunos daños menores, (agrietamiento de paredes, hundimiento de pisos, etc.) pero que todavía se encuentran en condiciones aceptables, sin peligros eminentes o exigencias imperativas de reparaciones inmediatas. Se presenta con frecuencia en las construcciones más o menos antiguas o materiales de regular calidad (DAP, 2010: 18).

conjunto del centro histórico (ver Plano 8) el 81% de las estructuras están clasificadas en la categoría de mal estado de conservación. ¿Cuáles son los criterios que se utilizan para llegar a definir el estado general de una estructura? El estado general de la construcción se define a partir de tres factores: calidad de los materiales, edad de la construcción y mantenimiento de la misma. En líneas generales, la estructura de las viviendas de estratos bajos<sup>18</sup> no presentan buenos estados de conservación porque sus propietarios no están en capacidad de asumir los gastos de mantenimiento y porque la calidad de los materiales no es buena (DAP, 2010). Asimismo, las dos categorías en las que suelen clasificarse las estructuras antiguas o más o menos antiguas son precisamente las de mal y regular estado de conservación. Por lo tanto, dado que el área de estudio corresponde al centro histórico, es normal que el 90% de las estructuras estén clasificadas en las dos peores categorías. ¿Qué tan antiguas son entonces las estructuras del centro histórico clasificadas como en mal estado de conservación?

Plano 7  
Área de lotes en el Centro Histórico en 2010



Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano, IDU (2010).

Plano 8

Estado general de las estructuras del Centro Histórico en 2010

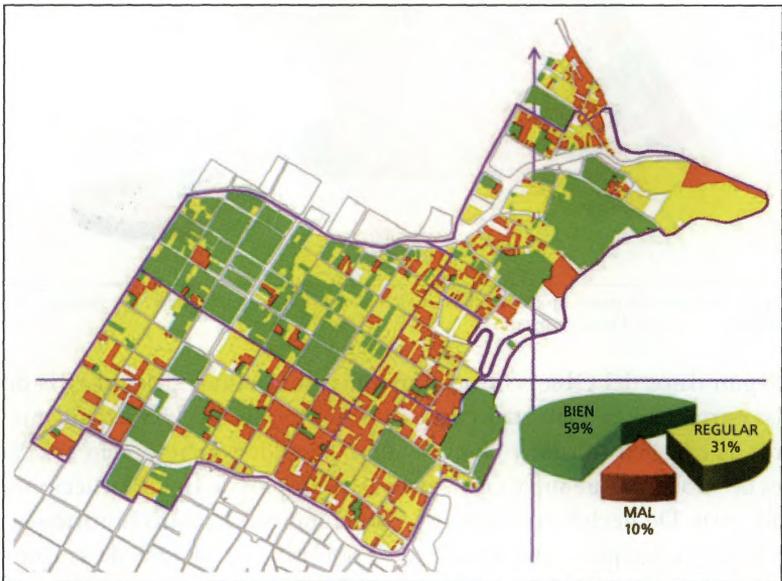


Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Según datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010, el 88% de las estructuras en mal estado no pasa de los tres pisos; el 55% tiene muros de carga en ladrillo y bloque, y un 20% es de concreto; solo el 21% es de adobe, bahareque y tapia, materiales propios de las construcciones antiguas. De hecho, dentro de las estructuras en el centro histórico en adobe, bahareque y tapia existe un 7% clasificado dentro de la categoría de estructura en buen estado. El 53% de estas estructuras tienen como único uso el residencial, 21% el comercial, y 13% de uso mixto (residencial y comercial); el uso residencial con problemas estructurales se concentra en los barrios orientales (Egipto, Concordia y Aguas) y el uso comercial se concentra en los barrios occidentales (Catedral y Centro Administrativo). Las estructuras comerciales en mal estado, con estructura de concreto, se concentran en su mayoría en el barrio la Catedral. Finalmente, teniendo en cuenta que el 80% de las estructuras clasificadas como en mal estado fueron construidas entre 1940 y 1970

(UAECD, 2010), es posible suponer que la antigüedad no es un criterio para incluirlas en la categoría con mayor grado de deterioro. ¿Estamos ante un centro histórico en tan graves condiciones estructurales? ¿Qué tan complejo es el problema de conservación de los bienes de interés cultural del centro fundacional?

Plano 9  
Puntaje general (ajustado) por predio de las construcciones del centro histórico en 2010

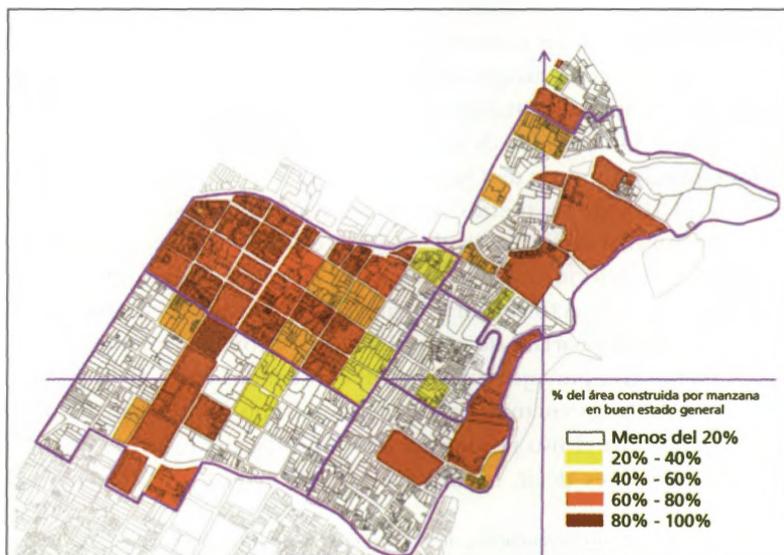


Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Es desalentador el panorama mostrado hasta el momento; sin embargo, podría matizarse teniendo en cuenta un nuevo criterio de evaluación incluido en la base de datos del Observatorio Inmobiliario Catastral 2010, donde se asigna un puntaje a cada característica observada en el predio: la calificación resume las características generales de estructura, acabados, baños y cocina. Para este estudio de caso, la calificación se

ajustó teniendo en cuenta únicamente el puntaje asignado a las variables de estructura y terminados (ver Tabla 2), dado que los baños y cocina no fueron evaluados para la totalidad del área. Por lo tanto, las variables tomadas en cuenta serán los materiales de la estructura, de los muros interiores y de la cubierta, la calidad de acabados y cubrimiento de interiores y de fachada, el material de los pisos y el criterio general de conservación de estructura.

**Plano 10**  
**Concentración de construcciones en buen estado general**  
**en el Centro Histórico en 2010**



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Teniendo en cuenta el puntaje ajustado, la situación en el sector histórico deja de ser dramática, pero no menos preocupante: el 59% de los metros cuadrados construidos están en buen estado general; el 31%, en estado regular, y el 10%, en mal estado general (ver Plano 9). Aunque el 59% de los metros cuadrados construidos están en buenas condiciones

generales, su distribución en el centro<sup>29</sup> sigue estando condicionada a la actividad comercial y de servicios, concentrándose casi exclusivamente en el barrio La Catedral, donde se encuentran localizados los edificios de mayor altura (ver Plano 10); esta zona homogénea casi coincide con los límites administrativos del barrio, a excepción de su borde oriental que está definido por el costado oriental de la carrera Cuarta, donde hay fuerte presencia de actividad residencial y donde el estado general de las construcciones ya no está en tan buenas condiciones. Existe también una franja de manzanas con estas mismas condiciones en el barrio Centro Administrativo, entre las carreras Séptima y Octava que corresponden a usos institucionales, y que parecen dividir el barrio en dos sectores. En las manzanas orientales figuran también como en buen estado las construcciones que corresponden a los campus de las universidades privadas más grandes del sector –La Salle, Universidad Externado y Universidad de los Andes– así como a las torres residenciales Gonzalo Jiménez de Quesada<sup>30</sup>.

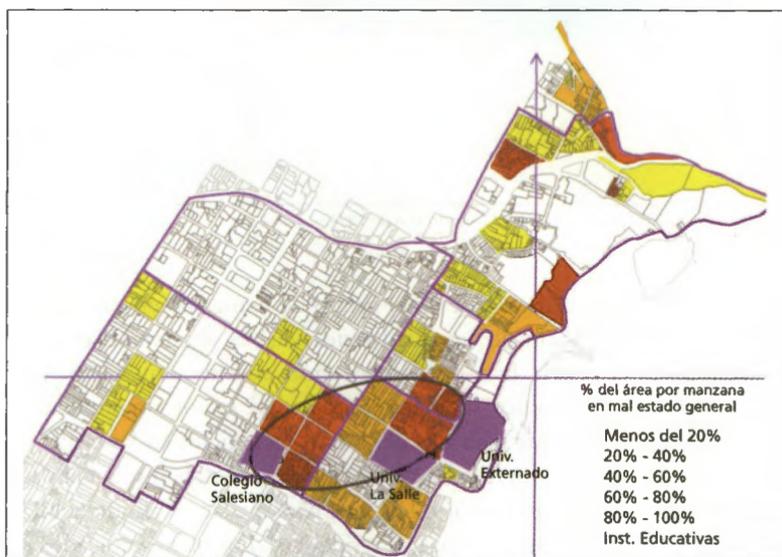
Solo el 10% de los metros cuadrados construidos están clasificados como en un mal estado general, es decir, están en la categoría de mayor grado de deterioro general por estar en condiciones precarias; su localización en el sector histórico parece estar vinculada con manzanas ubicadas entre los barrios de uso residencial. Aproximadamente, el 75% de los bienes con puntajes bajos fueron construidos entre 1940 y 1960, y el 74% de las estructuras, en materiales como adobe, bahareque y tapia; predomina el uso residencial con un 70%, alrededor de un 10% de uso mixto –es decir, residencial y comercial– y un 21% de uso

29 Para identificar la concentración de las estructuras según su estado general se utilizó y ajustó el Índice de Intensidad del Centro de Negocios (IICN) no en función de los metros cuadrados por manzana dedicados a un uso comercial, sino el número de metros cuadrados por manzana según su estado general. El Índice de Intensidad del Centro de Negocios expresa en porcentaje la proporción del suelo utilizada para usos comerciales, y es un indicador utilizado dentro del Índice de Negocios Centrales (INC). El INC es un método utilizado para delimitar los Central Business District (CBD) que utiliza varios índices, entre ellos el IICN (Zárate Martín, 2004: 37).

30 Las Torres Gonzalo Jiménez de Quesada corresponden al conjunto multifamiliar más alto del centro histórico con 21 pisos; son cinco torres donde se encuentran alrededor de 390 apartamentos. Fueron construidas entre 1974 y 1977.

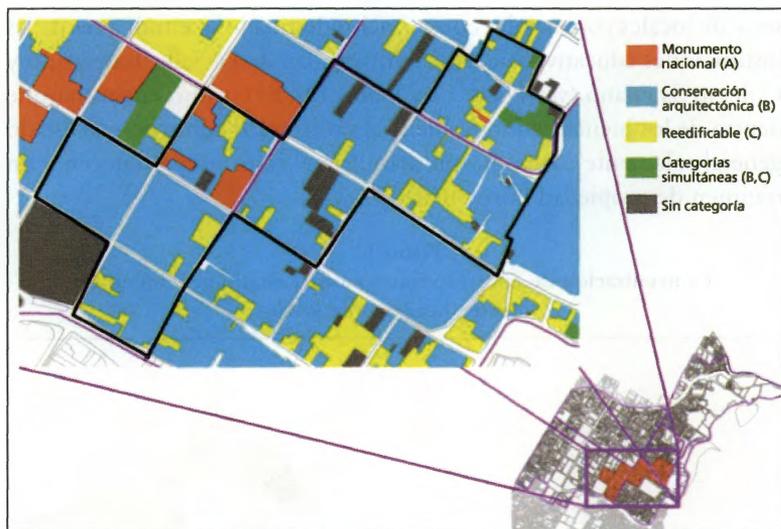
comercial exclusivo. Es evidente la concentración especial de construcciones en mal estado en un grupo de manzanas continuas ubicadas en La Concordia, Egipto y Centro Administrativo, donde existe una serie de locales comerciales con servicios destinados a estudiantes de las instituciones educativas aledañas: Universidad de La Salle, Externado y Colegio Salesiano (ver Plano 11 y Plano 12). Es curioso encontrar que dentro de los bienes de uso residencial clasificados como en mal estado general solamente existe un multifamiliar, el resto no pertenecen a un régimen de propiedad horizontal.

Plano 11  
Concentración de construcciones en mal estado general en el centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

Plano 12  
Categorías de tratamiento en las manzanas en mal estado  
del centro histórico en 2010



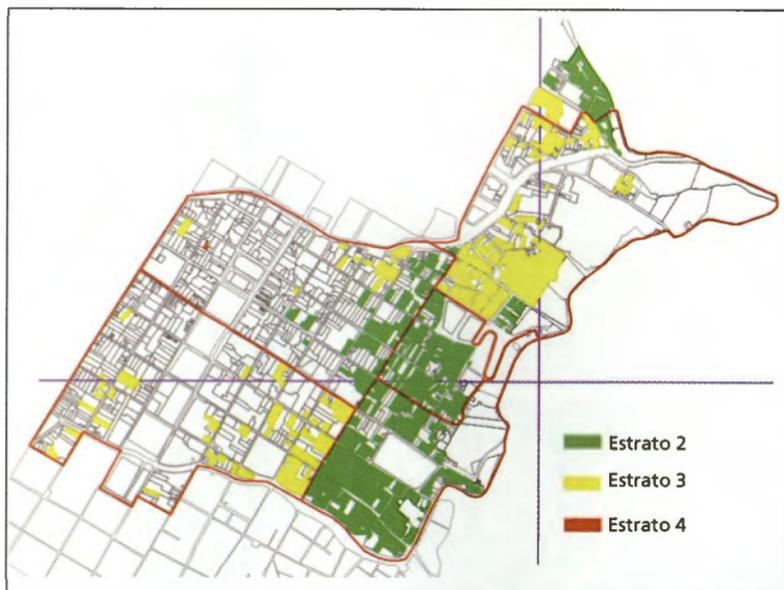
Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 678 de 1994.

Llama la atención verificar que en el grupo de manzanas en mal estado, donde la concentración de actividad residencial es alta (ver Plano 12), predomina la categoría B o de conservación arquitectónica; teniendo en cuenta que los estratos socioeconómicos del sector no superan el tres (ver Plano 13), y que para acceder a estos beneficios en las tarifas de servicios públicos los propietarios de uso residencial deben solicitar cada dos años una visita de Planeación Distrital para que se verifique el buen estado general del inmueble y su uso residencial. Los bienes ubicados en las manzanas analizadas deberían estar en mejores condiciones generales. Entonces, ¿cuál es realmente el impacto de las categorías de tratamiento en los bienes de interés cultural del centro histórico?

Aunque el listado de categorías de tratamiento es adoptado en 2007 para la UPZ de La Candelaria (reglamentada Decreto 492), en el mis-

mo se determina que “en un plazo máximo de dos años los predios clasificados como de Conservación Arquitectónica (categoría B) por el Decreto Distrital 678 de 1994, deberán ser recategorizados de acuerdo con lo establecido por el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas aplicables”<sup>31</sup>. Al respecto, llama la atención encontrar que el mencionado listado que aborda el centro predio a predio es finalmente adoptado por la norma para ser parte del manejo y conservación del patrimonio material del sector histórico de la ciudad, a pesar de que la misma plantea la necesidad de revisarlo para recategorizar todos los inmuebles de conservación arquitectónica –es decir, la categoría B– que representa la mayor cantidad de inmuebles.

Plano 13  
Estratos socioeconómicos en el centro histórico en 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio Inmobiliario Catastral (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, 2010).

31 Párrafo 3. Artículo 31, Decreto 492 de 2007.

La Candelaria no fue diseñada en respuesta a dicho listado; sin embargo, lo adopta. De este modo, ¿cuáles han sido las consecuencias de tal situación en la conservación del centro histórico de la ciudad? ¿Estos derechos de construcción y exenciones tributarias asignadas según categorías de tratamiento de los inmuebles de uso residencial que componen el centro histórico de la ciudad imponen un manejo predio a predio que prevalece incluso sobre normas como el Plan Zonal Centro y la Unidad de Planeación Zonal de La Candelaria? ¿El manejo de un listado de categorías de tratamiento predio a predio impide o contradice de alguna manera lo estipulado en la UPZ? ¿Estas categorías obstaculizan la intención de manejo urbanístico de la UPZ?

### Fotografía 1

Casa de conservación arquitectónica en Las Aguas, calle 16 número 1-110



Foto Tomada por Amparo de Urbina, marzo de 2011.

En apariencia, los cambios que se han presentado en el centro histórico de Bogotá desde mediados de los años 1990 han sido discretos, lo que conduce a una primera lectura: las políticas de conservación del patrimonio construido han sido efectivas. No obstante, al analizar más detalladamente la situación actual a nivel de usos y estado de las construcciones —más allá de las fachadas— es posible determinar que la situación del sector no es la mejor y que las políticas de conservación del patrimonio no han sido tan efectivas. Lo que está claro es que existe un interés por conservar nuestra herencia, pero se necesita aclarar cómo se entiende el patrimonio, su conservación, las tensiones entre la conservación y la renovación, entre lo cultural y lo urbanístico, así como evidenciar las interacciones entre los distintos actores del sistema que produce la ciudad y sus componentes: el sector público, el sector privado y los habitantes, organizados o no. Garantizar la conservación del patrimonio arquitectónico y la integridad de las estructuras más allá de la fachada debería ser un tema prioritario para las entidades encargadas de la protección del mismo y un punto a analizar desde la norma de conservación.

## Bibliografía

- Cortés, Rodrigo (1992). *Morfología y tipología en el sector antiguo de Bogotá*. Bogotá, Colombia.
- DACD. Departamento Administrativo Catastro Distrital. (2003) *Manual de calificación de construcciones. Vigencia 2004*. Bogotá.
- DAP. Departamento Administrativo de Planeación (2010). *Manual de calificación de construcciones*. Dirección de sistemas de información y catastro, Gobernación de Antioquia. Medellín.
- Forero, Alejandro y Amparo De Urbina (2011). “Radiografía del habitar. Transformaciones recientes en viviendas de La Candelaria”. En Thierry Lulle y Amparo De Urbina (Edits.), *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

- Jaramillo, Samuel (2006). *Reflexiones sobre políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*. Documento CEDE. Bogotá, Colombia: Universidad de los Andes.
- Lulle, Thierry y Amparo De Urbina (Edits.) (2011). *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos*. Bogotá: Editorial Universidad Externado de Colombia.
- Martínez Delgado, María Eugenia y Trudy Jordan (1996). *Inventario, clasificación tipológica y valoración de la periferia del Centro Histórico*. Consultoría Corporación La Candelaria, Taller del Espacio Urbano, Restauración y Arquitectura – TEURA. Bogotá: Sin publicar.
- (1996). *Morfología Urbana y tipologías edificatorias en el centro histórico de Santafé de Bogotá*. Corporación La Candelaria. Bogotá: Sin publicar.
- Murcia Ijjasz, Ilona (2008). “El papel de las entidades públicas en la recuperación del patrimonio cultural en Bogotá”. (U. d. Arquitectura, Ed.) *Revista DeArquitectura* N.º3: 40–43.
- Saldarriaga, Alberto (1996). *Centro Histórico de Bogotá. Inventario Arquitectónico*. Consultoría Corporación La Candelaria, Centro de Estudios de Arquitectura y Medio Ambiente. Bogotá: Sin Publicar.
- Secretaría Distrital de Planeación (2010). *Secretaría Distrital de Planeación*. Recuperado en Septiembre de 2011, de Preguntas y Respuestas sobre Curadurías: [www.sdp.gov.co/section-2325.jsp](http://www.sdp.gov.co/section-2325.jsp).
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (2010) Observatorio Inmobiliario Catastral. Bogotá, Colombia.
- Zabala Corredor, Sandra (2005). *Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Bogotá*. Consultoría. Informe final sin publicar, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, Bogotá.