# [ANÁLISIS NORMATIVO PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 18 No. 13-48 Y CALLE 18 No. 13-26]

**LA CAPUCHINA · BOGOTÁ DC**

Descripción general del contenido:

CONTEXTO HISTÓRICO, SOCIO CULTURAL

ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANÁLISIS NORMATIVO EN EL MARCO DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ – PEMP CHB

· Resolución 088 de 2021

· Resolución 092 de 2023

PREPARADO POR

**Yira Tatiana Navarro Salazar**

Arquitecta Magister en Conservación de Centros históricos y rehabilitación del Patrimonio Edificado

Marzo · 2023

# PREDIOS:

# CALLE 18 No. 13-48 Y CALLE 18 No. 13-26

## EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.


1. ANÁLISIS HISTÓRICO

2. LOCALIZACIÓN

3. ANÁLISIS DE LA NORMA DE EDIFICABILIDAD APLICABLE

3.1. NIVEL DE INTERVENCIÓN

3.2. ÁREA DE ACTIVIDAD Y USOS

3.2.1. CONCEPTO DE USO

3.3. ESTACIONAMIENTOS

3.4. ALTURA PERMITIDA PARA LOS INMUEBLES

3.5. AMPLIACIONES EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4

3.6. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

4. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

5. CUADRO RESUMEN

6. ANÁLISIS SOCIO-CULTURAL DEL SECTOR

7. GENERALIDADES – CALIFICACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LAS CONSTRUCCIONES

## 1. ANÁLISIS HISTÓRICO

Contexto urbano

Hacia finales del siglo XIII la orden capuchina, una nueva orden de iniciativa de los Franciscanos, llega al Nuevo Reino de Granada asentándose en terrenos del borde occidental de la ciudad que para entonces estaba dividida en cuatro (4) cuarteles: La Catedral, Santa Bárbara, San Victorino y Las Nieves.

Para entonces la manzana ubicada entre las actuales calles 18 y 19, entre carreras 13 y 14, se situaban en el barrio Nieves occidental. Ya en el siglo XIX, en el año de 1885, el denominado *Nuevo Plano de Bogotá* muestra que se incluyen tres parroquias: Egipto, Las Cruces y Las aguas. En dicho momento la manzana de estudio había pasado a hacer parte de la parroquia de San Victorino, aunque ya el sector aledaño a la iglesia y conventos empezaba a conocerse como la Capuchina.





Imagen 1: iglesia y convento de los Padres Capuchinos Fuente: Google maps.

Imagen 2: Delimitación del barrio la Capuchina – delimitación de la manzana contenedora de los predios objeto de estudio

La Parroquia de San Victorino "La Capuchina" está ubicado en la Carrera 13 No. 14–23 y fue la cuarta parroquia creada en Santafé de Bogotá y data de 1598. Este tradicional sector de Bogotá, que le debe su nombre a la iglesia y al convento de los Padres Capuchinos – construida en 1780, forma parte del patrimonio colombiano y cuenta con declaratoria como Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional conforme se identifica

en la imagen anexa a continuación de los planos de la Cartilla del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro histórico de Bogotá.

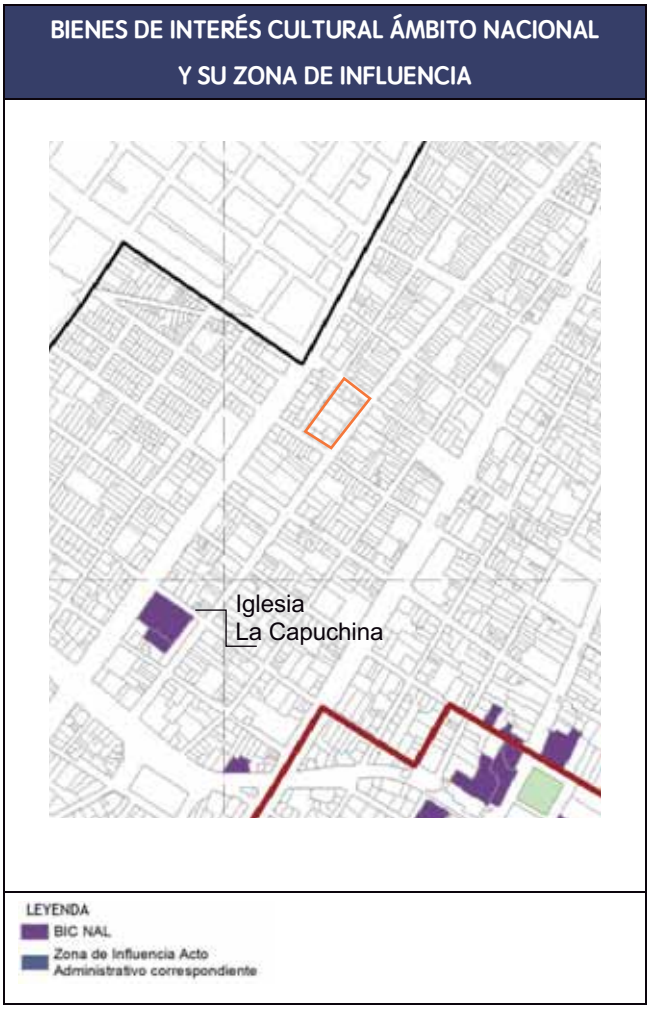



Imagen 3: Bienes de interés cultural ámbito nacional y su zona de influencia y Delimitación de la Manzana contenedora de los predios objeto de estudio. Fuente: Cartilla de formulación del Plan Especial de Manejo y protección del Centro Histórico de Bogotá

Posteriormente, durante el siglo XIX una de las obras más importantes fue la canalización del río San Francisco, lo que generó el espacio para la consolidación de la avenida Jiménez, la cual se fue edificando con proyectos arquitectónicos de gran calidad.



Imagen 4: Canalización del río San Francisco. Fuente: https://www.eltiempo.com/bogota/asi-era-antes-la-avenida-jimenez-que-cumple-80-anos-262002

Desde finales del siglo XIX y durante las primeras décadas del siglo XX, la ciudad tuvo un gran crecimiento demográfico que se vio reflejado en el hacinamiento e insalubridad, dejando atrás la ciudad colonial e iniciando la búsqueda de nuevos espacios para urbanizar. Igualmente, con la aparición del automóvil se plantea la expansión, la ciudad empieza a concebir de una manera diferente e inicia su crecimiento, especialmente hacia el norte del sector de Chapinero.

Con el propósito de conectar estos nuevos desarrollos de ciudad, se plantea la apertura de nuevas avenidas que conecten norte y sur pasando por el centro de la ciudad y que ayuden con el creciente tráfico automotor. Es así como se plantean La Avenida Caracas y la Avenida Carrera Décima.

La Avenida Caracas fue planteada como una amplia vía rodeada de árboles que atravesaba la ciudad de norte a sur, en el acuerdo 53 del 18 de noviembre de 1933 es donde se determina su denominación. Asimismo, la avenida Carrera Décima, se lleva a cabo entre 1945 y 1960, siendo un importante cambio para el sector antiguo, donde

también se vieron modificados y desaparecidos muchos de los inmuebles de origen colonial y republicano.

Sobre estas avenidas se plantearon edificios modernos donde se instalaron usos como: oficinas, bancos aseguradoras, etc, con tecnologías novedosas, que mostraron la modernidad en todo su esplendor y grandeza a pocas calles de la plaza de Bolívar o Plaza Mayor, corazón colonial de la ciudad.

Estas avenidas representaban el progreso de la ciudad, en cambio, su apertura significó el aislamiento para los barrios que quedaron entre ellas, como la Alameda, La Capuchina, Santa Inés y San Bernardo. Además, con la búsqueda de viviendas que ofrecieron todas las comodidades modernas (redes de servicios, grandes espacios públicos, garajes, etc.) las familias prestantes que aún tenían residencia en estos sectores empezaron a ver en los nuevos desarrollos de vivienda una solución moderna y más higiénica para su vivienda. Así estos barrios dejaron de tener un tinte residencial y se tornaron barrios con usos netamente comerciales y con los cambio de usos el suelo bajó su precio y se devaluaron las construcciones.

En lo que respecta a la manzana donde se encuentran implantados los predios de la Calle 18 No. 13–48 Y Calle 18 No. 13–26 estaba destinada originalmente como uso residencial, con vivienda de hasta dos pisos de altura, paramentación continua y patios interiores.

Para 1976, con la llegada de la modernidad y la constante renovación de la ciudad, la manzana sufrió varios cambios en su configuración, gran parte de los inmuebles antiguos fueron reemplazados por otras edificaciones, de uso comercial o que con el paso del tiempo e intervención inapropiada de los propietarios los inmuebles fueron perdiendo sus valores históricos y patrimoniales como es el caso de los predios objeto de estudio y que por ello, llegaron a ser catalogados por el PEMP CHB como *predios sin valores y lotes sin edificar.*

## 2. LOCALIZACIÓN

| | Dirección predio | Código CHIP | Cédula catastral | Código del lote |
|---|---|---|---|---|
| P1 | Calle 18 No. 13-48 | AAA0030WNRU | 18 13 13 | 0031080203 |
| P2 | Calle 18 No. 13-26 | AAA0030WNOE | 18 13 1 | 0031080202 |

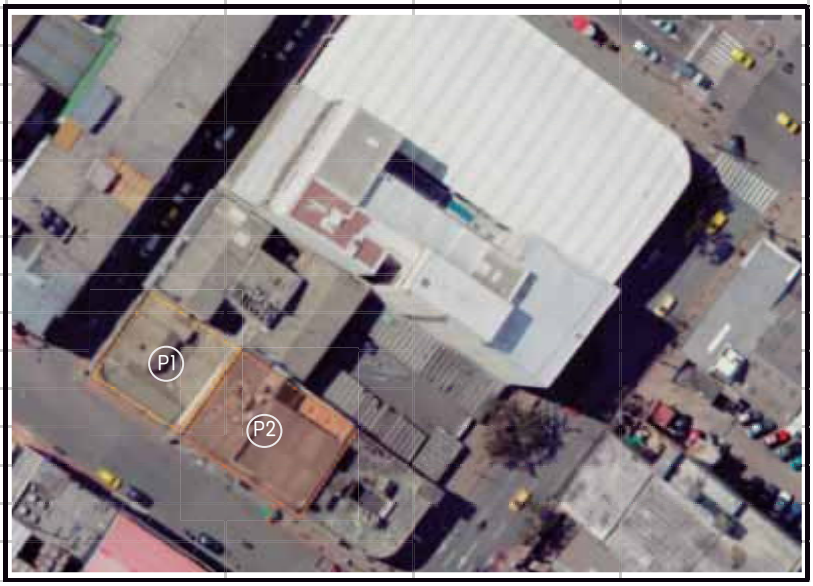



Imagen 5: Localización de predios. Fuente. SINUPOT – Bogotá y creación propia.

Los predios ubicados de la Calle 18 No. 13-48 y en la Calle 18 No. 13-26, se encuentran localizados en el Centro Histórico de la ciudad de Bogotá, e implantados en la Zona de Influencia del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá-PEMP CHB.

Al respecto cabe precisar que, el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de acuerdo con el artículo 2.4.1.1.1 del Decreto 1080 de 2015, es un instrumento de gestión de los BIC mediante el cual se establecen acciones necesarias para garantizar la protección, la conservación y la sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales.

Asimismo, el numeral 2 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 indica que *los PEMP constituyen normas de superior jerarquía de los Planes de Ordenamiento Territorial cuando establece como determinantes de los POT las siguientes:*

*"Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.*

*Que, el numeral 1.5 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008, así como el inciso primero artículo 2.4.1.1 del Decreto 1080 de 2015 establece que las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles declaradas como BIC prevalecerán al momento de adoptar, modificar o ajustar los instrumentos de ordenamiento territorial en cualquier ámbito, así como los demás instrumentos de planificación territorial de distritos y municipios.[1]"*

Definido lo anterior, se procede a hacer la revisión normativa para los predios objeto de estudio la cual es establecida por la Resolución 088 de 2021, modificada por la Resolución 0092 de 2023 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*. Y se identifica la siguiente información:

[1] Resolución 088 de 2021 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".

## 3. ANÁLISIS DE LA NORMA DE EDIFICABILIDAD APLICABLE

### 3.1. NIVEL DE INTERVENCIÓN:

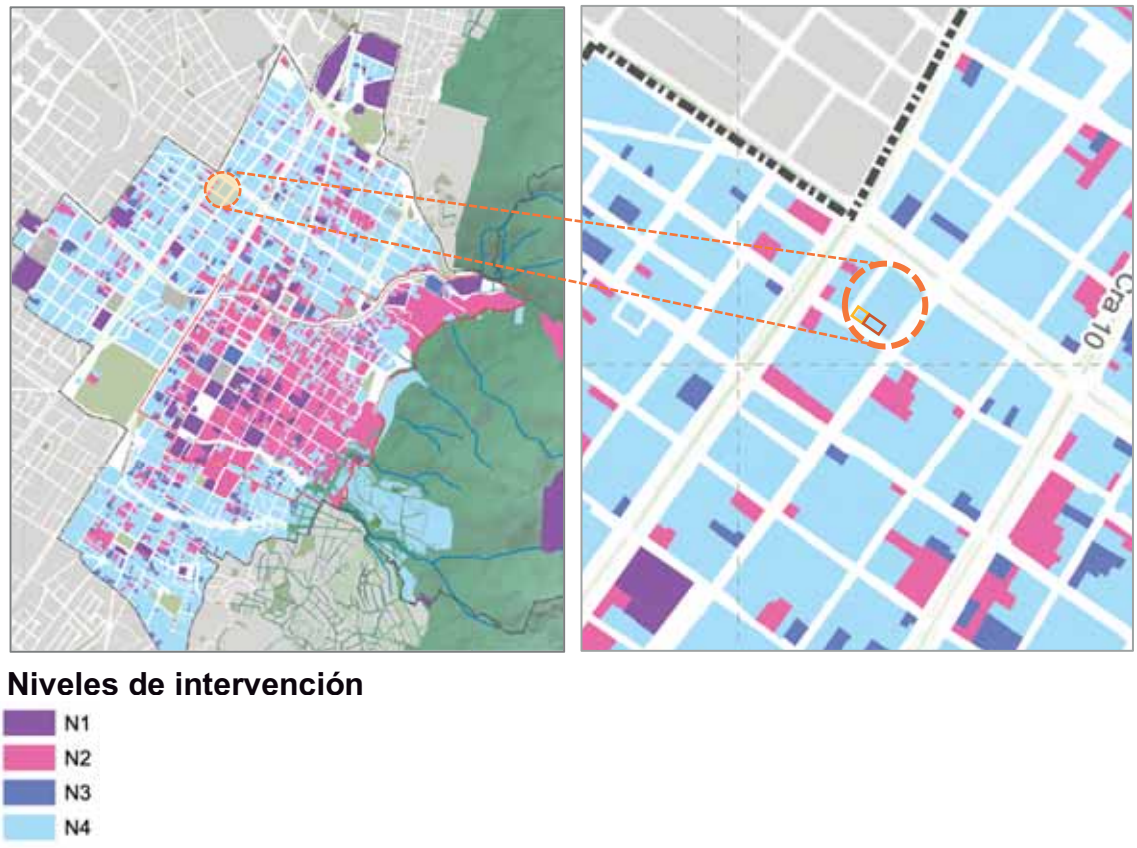



Imagen 6: Niveles de Intervención – Plancha No. 20 de 30. Fuente: Cartilla de Planos de Formulación del Plan Especial de Manejo y protección del Centro Histórico de Bogotá

Conforme lo define el plano 20 del PEMP CHB, los predios de la Calle 18 No. 13-48 y Calle 18 No. 13-26 se encuentran clasificado en el nivel de intervención cuatro – N4 y el *artículo 37.* refiere que estos corresponden a predios:

> ***Sin valores y lotes sin edificar*** *"inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación,*

*volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros".*

El citado artículo define también los tipos de obras para cada uno de los niveles de intervención. Para predios N4 establece que son permitidas las siguientes modalidades de intervención:

- *"Demolición total*
- *Obra nueva*
- *Modificación*
- *Reparaciones locativas y primeros auxilios*
- *Reforzamiento estructural*
- *Consolidación*
- *Ampliación para adecuarse al contexto urbano".*

Definido esto, a continuación, de acuerdo a la información que refiere la citada Resolución y planos anexos, se desarrolla la norma establecida para los predios objeto de estudio:

## 3.2. ÁREA DE ACTIVIDAD Y USOS:

| ÁREA DE ACTIVIDAD |
| --- |
|  |
| AA–M2 Corredores urbanos de movilidad |

Imagen 7: Área de actividad – Plancha No. 23 de 29. Fuente: Cartilla de Planos de Formulación del Plan Especial de Manejo y protección del centro histórico de Bogotá modificado por la Resolución 0092 de 2023.

***Definición:*** *"Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media o alta intensidad de mezcla de usos del suelo. – AA–M2 Corredores urbanos de movilidad".*

Definida esta información y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 51. Régimen de usos. El régimen de usos previsto para todos los inmuebles del ámbito del PEMP – CHB se encuentra contenido en el **Anexo 8 Cuadro 1. Usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos**. De la siguiente manera:

*Al interior del ámbito del PEMP–CHB los usos podrán ser:*

| | |
| --- | --- |
| *Principales (P)* | *Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad, y en* |

| | |
|---|---|
| | *consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.* |
| *Complementarios (C)* | *Es aquél que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.* |
| *Usos prohibidos* | *Son todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales o complementarios.* |

Los usos permitidos en el predio ubicado en la Calle 6A BIS A No. 3–12, son los siguientes según el área de actividad.

### 3.2.1. CONCEPTO DE USO:

1. **Residencial:** Definido como aquel destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas. Cuenta con las siguientes subcategorías:

- (P) RE1: Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar. (Nota 1)
- (P) RE2: Vivienda multifamiliar. (Nota 8 y 10).
- (P) RE3: Vivienda colectiva o comunitaria. (Nota 8 y 10).

2. **Comercio y servicios:**

**2.1.** **Comercio y servicios generales**: Es aquel que se desarrolla en espacios independientes o agrupados donde se realizan transacciones económicas o prestan servicios especializados al público comprador o consumidor. Cuenta con las siguientes subcategorías:

- (P) CS1: Menor o igual a 80m2 de área de ventas y/o de atención.
- (P) CS2: Mayor a 80m2 y/o menor o igual a 600m2 de área de ventas y/o de atención.

- (P) CS3: Mayor a 600m2 y/o menor o igual a 2.500m2 de área de ventas y/o de atención. (Nota 5) (U3).
- (P) CS4: Mayor a 2.500m2 y/o menor o igual a 6.000m2 de área de ventas y/o de atención. (Notas 2, 3, 4 y 5) (U1, U3 y U5)

**2.2. Servicios artísticos y recreativos:** Cuenta con las siguientes subcategorías:

- (P) SAR1: Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas. (Notas 4 y 9).
- (P) SAR2: Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento, incluye billares, boleras y similares. (Notas 4, 7 y 9).
- (P) SAR3: Espacios deportivos cubiertos o descubiertos de propiedad privada con área total menor o igual a 4.000m2. (Nota 6) (U3 y U4).

**2.3. Servicios de alojamiento turísticos:** Son las edificaciones destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Cuenta con las siguientes subcategorías:

- (P) ST1: Hasta 50 habitaciones con servicios básicos al interior del predio o predios. (Notas 4, 6 y 10)
- (P) ST2: Más de 50 habitaciones con usos asociados que deben desarrollarse al interior del predio o predios. (Nota 4, 8 y 10) (U3).

**2.4. Servicios de oficinas:** Son los espacios o edificaciones destinados al manejo y transmisión de información que prestan un servicio a la comunidad. Cuenta con las siguientes subcategorías:

- (P) SO1: Oficinas especializadas en mezcla con otros usos con área total menos o igual a 600m2. (Nota 8)
- (P) SO2: Edificios exclusivos y centros empresariales de escala urbana y metropolitana. (Nota 5 y 6) (U3).

**2.5.** **Servicios de parqueaderos**: Espacios destinados a la provisión de cupos de estacionamiento de uso público o privado. Cuenta con la siguiente subcategoría:

– (C) SP: Espacios destinados a la provisión de cupos de estacionamiento. (Nota 2, 5 y 6) (U4).

**2.6.** **Industrial:** Edificaciones o espacios utilizados en la explotación de materia prima, fabricación, ensamblaje, manufacturación, procesamiento o transformación de productos, materiales o energía.

– (P) IA: Industria artesanal con área total menor o igual a 600m2. (Nota 8)

**3. Dotacional:**

**3.1.** **Educación básica, media y técnica:** Con la siguiente escala:

– (C) MET: > 22.500m2. (Nota 5) (U1).
– (C) URB: ⩽ 22.500m2. (Nota 5) (U1).
– (C) ZON: ⩽ 6.750m2. (Nota 10 y 11) (U1).

**3.2.** **Educación superior:** Con la siguiente escala:

– (C) MET: > 20.000m2. (Nota 5) (U1 y U6).
– (C) URB: ⩽ 20.000m2. (Nota 5) (U1 y U6).
– (C) ZON: ⩽ 3.000m2. (Nota 10 y 11) (U1).

**3.3.** **Cultura:** Con la siguiente escala:

– (C) URB: ⩽ 9.750m2. (Nota 10) (U1).
– (C) ZON: ⩽ 390m2. (Nota 10) (U1).

**3.4.** **Salud:** Con la siguiente escala:

– ZON: ⩽ 7.000m2. (Nota 5) (U1 y U6).

**3.5. Integración social:** Con la siguiente escala:

- (P) URB: ⩽ 14.000m2. (Nota 5).
- (P) ZON: ⩽ 700m2. (Nota 1).

**3.6. Deportivos y recreativos:** Con la siguiente escala:

- (C) ZON: ⩽ 4.200m2. (Nota 5) (U1 y U6).

**3.7. Participación social ciudadana e igualdad de oportunidades:** Con la siguiente escala:

- (P) URB: ⩽ 14.000m2. (Nota 1).
- (P) ZON: ⩽ 700m2. (Nota 1).

**3.8. Servicios de la administración pública:** Con la siguiente escala:

- (P) MET: > 14.000m2. (Nota 5) (U1)
- (P) URB: ⩽ 14.000m2. (Nota 5) (U1)
- (P) ZON: ⩽ 4.200m2. (Nota 10).

Para los usos antes mencionados, se deberán tener en cuenta las respectivas notas que se señalan a continuación:

**Notas:**

- Nota 1: No se permite en los inmuebles con tipo arquitectónico T4, T6 y T7.
- Nota 4: En los usos CS4, CS5, SAR1, SAR2, ST1 y ST2 se permite la actividad de "Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento" (CIIU 5630), siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.
- Nota 5: Se permite únicamente en los inmuebles con tipo arquitectónico T5, T6 y T7 o que cuenten con uso original al momento de la declaratoria.
- Nota 6: Se permite únicamente en los inmuebles con nivel de intervención 4, excepto para el uso ST1, el cual se permite en inmuebles con nivel de intervención

1, 2 y 3 en los tipos arquitectónicos T1 y T2 localizados frente a corredores de comercio y servicios consolidados o malla vial arterial construida.

- Nota 7: Las actividades de espectáculos en vivo identificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor se permiten únicamente al interior de las áreas de actividad múltiple frente a corredores de comercio y servicios consolidados o malla vial arterial construida, señalados en el plano de Áreas de Actividad.
- Nota 8: No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T7.
- Nota 9: En inmuebles con el nivel de intervención 1, 2 y 3 identificados con el tipo arquitectónico T7 se permite únicamente hasta 80m2 de área del uso propuesto.
- Nota 10: No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4.
- Nota General 1: Las restricciones de uso por tipo aplican únicamente a los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3.
- Nota General 2: Los usos dotacionales de escala metropolitana podrán estar sometidos a acciones de mitigación adicionales bajo concepto del IDPC.

Adicionalmente, en el PEMP se establecen una serie de acciones de mitigación de impactos urbanísticos, orientadas a establecer las condiciones físicas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano, y que se relacionan a continuación para los usos mencionados, según corresponda:

Acciones de mitigación:

- U1: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe dejar un área de transición para aglomeración de personas al interior del predio así:
  –Uso dotacional: 0,90m2 por peatón en momentos de mayor afluencia.
  –Uso de comercio y servicios (obra nueva): el área que resulte mayor entre el 5% del área a de uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.

- U3: El uso aplicable se permite únicamente en predios frente a corredores de comercio y servicios consolidados identificados en el plano de Áreas de Actividad, vías peatonales o de acceso vehicular restringido y frente a vías de la malla vial

arterial construida. Los usos existentes ST1, SAR1 y SAR2 localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan, deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de 2 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

- U4: El uso aplicable no se permite en predios localizados en tratamiento urbanístico de conservación, excepto en inmuebles en que el tipo original lo haya contemplado.

- U6: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de un carril adicional de acceso por acumulación de vehículos al interior del predio.

- U7: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de zonas de maniobra vehicular y de áreas de carga y descarga al interior del predio.

### 3.3. ESTACIONAMIENTOS

Parágrafo 1. Para los inmuebles identificados con nivel de intervención 4 en Zona de Influencia la exigencia de cupos de estacionamiento por categoría de uso se define de la siguiente manera:

| Tabla 43. Exigencia de cupos de estacionamiento para inmuebles nivel 4 en Zona de Influencia. y para uso residencial en área afectada | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| USO | BICICLETAS | VEHÍCULOS AUTOMOTORES | | | |
| | | AA-R | AA-M1 | AA-M2 | AA-M3 |
| RE1 | 1xUnidad de vivienda | N/A | N/A | N/A | N/A (2)(3) |
| RE2 | | N/A | 1/150m2 | 1/200m2 | |
| RE3 | N/A | N/A | | | |
| CS1 | N/A | N/A | N/A | N/A | |
| CS2 | 1x30m2 | N/A (1) | N/A (1) | N/A (1) | |
| CS3 | | | 1/200m2 (1)(4) | 1/250m2 (1) | |
| CS4 | | | | 1/200m2 (1) | |
| CS5 | | | | | |
| SAR1 | N/A | N/A | N/A | N/A | |
| SAR2 | N/A | | | | |
| SAR3 | 1x50 | | | | |
| ST1 | 1x25 | N/A | N/A | N/A | |
| ST2 | 1x50 | | 1/100m2 | 1/150m2 | |
| SO1 | 1x15 | N/A | N/A | N/A | |
| SO2 | | | 1/100m2 | 1/150m2 | |
| IA | N/A | N/A | N/A | N/A | |

Imagen 8: Tomado del Anexo 8 Cuadro 1. Usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos del Plan Especial de Manejo y protección del Centro Histórico de Bogotá, modificado por la Resolución 0092 de 2023.

**Notas específicas**

- Nota 1: En predios con nivel de intervención 4, se deberá disponer de al menos un cupo de estacionamiento al interior del predio para carga y descarga de mercancía de acuerdo con la escala de uso propuesto.

Parágrafo 3: En caso de no poder cumplir con la exigencia mínima de estacionamientos de vehículos automotores de que trata el presente artículo se podrá acceder al pago compensatorio del mínimo de acuerdo con las normas distritales vigentes.

Artículo 31. Modificar el artículo 65 de la Resolución 88 de 2021, el cual quedará así:

| Uso | Escala | Bicicletas (4)(5) | Vehículos (6) | Vehículos especiales (4) | Cuota exenta para vehículos |
|---|---|---|---|---|---|
| Educación Primera infancia, preescolar, básica, media y superior | MET | 1x75 m2 | 1x100 m2 | 1X2000 m2 | 1x75 m2 |
| | URB | | 1x200 m2 | | |
| | ZON | | 1x300 m2 | N/A | 1x60 m2 |
| Cultura | MET | 1x100 m2 | 1x100 m2 | 1x3000 m2 (logística para proyectos > 3000 m2) | 1x10 m2 |
| | URB | | 1X150 m2 | | |
| | ZON | | N/A | | |
| Salud | URB | 1x75 m2 | N/A | 1x1500 m2 (equipamientos con servicios de urgencias) | 1x100 m2 |
| | ZON | 1x100 m2 | | | |
| Integración social | URB | 1x100 m2 | N/A | N/A | 1x75 m2 |
| | ZON | | | | |
| Deportivos y recreativos | URB | 1x75 m2 | N/A | N/A | 1x150 m2 |
| | ZON | | | | |
| Participación social ciudadana e igualdad de oportunidades | URB | 1x50 m2 | N/A | N/A | 1x60 m2 |
| | ZON | | | | |
| Servicios de la administración pública | MET | 1x100 m2 | 1x100 m2 | N/A | 1x85m2 |
| | URB | | 1x150 m2 | | |
| | ZON | | 1x200 m2 | | |
| Culto | URB | 1x75 m2 | 1x150 m2 | N/A | 1x100 m2 |
| | ZON | 1x100 m2 | 1x200 m2 | N/A | |

Imagen 9. Tomado de la Resolución 0092 de 2023. Tabla 44. Exigencia de estacionamientos para equipamientos al interior del Ámbito del PEMP-CHB

**Notas específicas:**

- Nota 4: No aplica en predios con frente a la Carrera Séptima.
- Nota 5: Las áreas correspondientes para el cumplimiento de los cupos obligatorios podrán ser descontadas del cálculo del índice de construcción.
- Nota 6: Para proyectos que superen los 4.000 m2 de área construida se requiere el diseño de infraestructura complementaria (servicios de vestier, casilleros, duchas, etc.).
- Nota 7: Aplica únicamente al interior de la zona de influencia.

Adicionalmente, se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas para la exigencia de estacionamientos señaladas en el *artículo 64* de la citada resolución.

Las aplicables al predio en estudio son las siguientes:

1. Al interior del Área Afectada no hay exigencia de cupos de estacionamiento para los niveles de intervención 1, 2 y 3. Para los inmuebles con nivel de intervención 4 aplica únicamente para el uso residencial en obra nueva de acuerdo con la tabla 46 del presente artículo. La entidad que evalúe el proyecto podrá modificar la exigencia de acuerdo con las condiciones del proyecto.
2. Los cupos de estacionamiento planteados se contabilizarán dentro de los m2 construidos para efectos de la licencia de construcción y se calculan sobre el área útil del uso permitido.
3. Los usos dotacionales deberán cumplir con los cupos mínimos exigidos de bicicletas y vehículos especiales, y podrán descontar del índice de construcción la cuota exenta para vehículos indicada en el Anexo 8 Cuadro 1. Usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.
4. Al interior de la zona de influencia para los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 se mantendrá la exigencia establecida en la licencia de construcción original del inmueble de interés cultural. En caso de tratarse de adecuación funcional los cupos de estacionamientos exigidos serán los del uso propuesto, siempre y cuando no alteren las características tipológicas del inmueble.
5. Los usos complementarios no tendrán exigencia de estacionamientos.
6. En los inmuebles con nivel de intervención 4 siempre se deberá disponer de al menos un cupo de estacionamiento para personas con discapacidad en proyectos de obra nueva y de acuerdo con las normas nacionales y distritales vigentes.
7. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
8. No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.

9. El Estudio de Tránsito o estudio de demanda y atención de usuarios, según corresponda, podrá determinar la exigencia de cupos de estacionamientos adicionales a los planteados en la presente resolución.
10. La dimensión de los cupos de estacionamiento corresponde a la definida en la normativa Distrital.
11. Los parqueaderos en primer piso se permiten en intervenciones de obra nueva en predios Nivel 4, siempre y cuando se plantee una franja de comercio y servicios sobre la fachada de la edificación de mínimo 6m de profundidad contados desde el lindero del predio.
12. En el área de actividad múltiple AA–M3 frente al corredor de la Primera Línea del Metro de Bogotá no hay exigencia de cupos de estacionamientos vehiculares. Los cupos de estacionamiento serán los aprobados por el instrumento de planificación correspondiente.

### 3.4. ALTURA PERMITIDA PARA LOS INMUEBLES:




Imagen 10. Tomado de la Resolución 0092 de 2023.

PEMP CHB Plancha 26 Alturas permitidas.

De acuerdo con lo establecido en el Plano No. 26 de Alturas permitidas, de la Resolución 0092 de 2023, la altura máxima aplicable a los predios ubicados en la Calle 18 No. 13-48 Y Calle 18 No. 13-26, es de veinticuatro (24) metros y la altura base es de quince (15) metros. Los artículos aplicables de referencia de acuerdo con la Resolución 088 de 2021 modificada por la Resolución 0092 de 2023, son las siguientes:

> *"**Artículo 44. Altura base.** La altura base definida en metros, es aquella dada por el contexto de la unidad de paisaje para cada manzana en el ámbito PEMP – CHB.*

*(...) En Zona de Influencia, es la altura base para el cálculo de la edificabilidad adicional en los tratamientos urbanísticos de conservación de contexto (CO2) y renovación urbana en las modalidades RU1 y RU2, y la mínima a desarrollar en todos los tratamientos. La altura base se encuentra señalada en el Plano No. 26 referido a las Alturas permitidas (…)*

***Parágrafo.*** *En terreno plano para la altura base de que trata el presente artículo y la altura máxima permitida definida en el artículo siguiente, en todos los casos el nivel cero (0) se fija a partir del punto más bajo del predio medido en el plano de fachada y sobre el espacio público. En el caso de predios en pendiente o con más de un frente, el nivel cero (0) corresponde a la cota natural del terreno en toda la extensión del lote. A partir de esta cota la altura máxima permitida será la asignada en el plano referido a las Alturas permitidas."*

***Artículo 45. Altura máxima permitida****. La altura máxima permitida definida en metros es para cubiertas inclinadas aquella que toma como referencia el punto más alto de la cumbrera y para cubiertas planas aquella que se mide hasta el acabado final de la cara superior de la cubierta. La altura máxima permitida se encuentra señalada en el Plano No. 26 referido a las alturas permitidas.*

*La altura máxima permitida se establece a partir de las siguientes condicionantes:*
*(...)*

*3. Para los inmuebles nivel 4, la asignación de altura máxima permitida se podrá establecer para el tramo frontero, entendido como el primer cuerpo de la*

*edificación hasta el patio interior o la primera edificación, con una dimensión máxima de 15 metros en el área afectada y de 20 metros en el área de influencia, en los cuales se deberá desarrollar la altura máxima permitida en el Plano No. 26 Alturas permitidas con las siguientes condiciones:*

*(…)*

No le aplican a los predios objeto de estudio.

*4. Para los predios nivel 4 en zona de influencia, cuando el predio o el proyecto contemplen dos o más frentes, la asignación de la altura máxima podrá ser la mayor de las alturas indicada en el plano No. 26 Alturas permitidas y aplicará para la totalidad del predio o englobe de predios.*

*6. En el caso de tratarse de un predio colindante con edificio plataforma, la nueva plataforma debe empatar de manera estricta. Sobre la plataforma debe desarrollarse una torre con una profundidad máxima de 15 metros que mantenga la línea de fachada de las torres colindantes de los inmuebles identificados con niveles de intervención 1, 2 y 3. Si las dimensiones del predio lo permiten, se podrán desarrollar edificaciones adicionales sobre la plataforma, aislándose 1/3 de la altura de la edificación más alta, sin que sea menor a 5 metros y cumpliendo con las normas de altura base y aislamientos.*

*En área afectada la plataforma o las demás edificaciones que se desarrollen en la parte posterior a los 15 metros de la torre deberán asumir la altura base establecida en el Plano No. 26 Alturas permitidas.*

*En caso de no existir colindancia con BIC para determinar la distancia de ubicación de la torre, esta deberá tener una distancia mínima de 3 metros*

*contados desde la línea de fachada de la plataforma hasta la línea de fachada de la torre sobre el frente del predio.*

*Las culatas que se generen deben cumplir con las normas generales establecidas en el presente PEMP.*
*(...)*

*8. En predios esquineros prevalecerá la mayor altura asignada por eje en el Plano No. 26 Alturas permitidas, cumpliendo con las condiciones de empates y culatas previstas en la presente resolución. (...)*

*En predios nivel 4 con tratamiento urbanístico de conservación de contexto (CO2) o renovación urbana en las modalidades de RU1 y RU2, las nuevas edificaciones podrán desarrollar hasta 2 pisos adicionales a la altura máxima permitida, sin superar una altura mayor a 7 metros adicionales, siempre que cumplan con:*

1. *Un piso adicional por tener frente a espacio público efectivo, corredores de comercio y servicios, vías de acceso peatonal restringido o malla vial arterial y al menos el 20% del área construida en primer piso sea de acceso libre y afecta al uso público.*
2. *Un piso adicional por destinar en primero piso al menos el 20% del área construida para usos relacionados con la industria artesanal (IA), y/o para servicios artísticos y recreativos (SAR)*

*Los pisos adicionales deberán estar ubicados a partir de la cota superior establecida por la altura máxima permitida. En caso de no cumplir con las*

*condiciones anteriores para acceder a los dos pisos adicionales y para acceder a la altura máxima permitida se podrá pagar al Fondo Cuenta para el Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad del Distrito o el que haga sus veces.*

***Parágrafo 1.*** *El Fondo Cuenta para el Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad creado por el Acuerdo Distrital 682 de 2017 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, deberá establecer mecanismos para que los recursos producto del recaudo que trata el presente artículo, así como de los correspondientes rendimientos financieros, sean destinados para la financiación de los programas, proyectos y acciones previstos en el presente plan.*

***Parágrafo 2.*** *Para aquellos predios que puedan desarrollar altura adicional de acuerdo con lo previsto en el presente artículo deberá garantizarse que desde los espacios públicos de categoría excepcional prevalezca el perfil urbano existente sin que las volumetrías adicionales alteren el perfil original."*

***"Artículo 46. Otras disposiciones generales para todos los niveles de intervención****.*

***Altura de piso****: Es la equivalencia en metros de la altura permitida en pisos, medida entre las caras superiores de las placas de división estructural horizontal de una edificación. La altura libre entre placas será como mínimo de 2.25 metros para modificaciones interiores o subdivisiones, para obra nueva la altura libre entre placas será como mínimo de 2.40 metros y deberá contar con las condiciones de habitabilidad correspondientes a iluminación y ventilación natural. Para los usos dotacionales, la altura entre placas será la que defina el*

*Plan Maestro correspondiente o el instrumento que lo reemplace; en ningún caso se podrán plantear alturas superiores a la altura máxima permitida, señaladas en el Plano No, 26 Alturas permitidas."*

### 3.5. AMPLIACIONES EN INMUEBLES CON NIVEL DE INTERVENCIÓN 4.

*Los inmuebles existentes identificados con nivel de intervención 4 pueden permanecer y ser ampliados cumpliendo con el índice de ocupación establecido para área afectada y zona de influencia al4 igual que con la altura establecida en el plano 26 de alturas permitidas. Las ampliaciones podrán estar aisladas y adosadas, siempre y cuando cumplan con las condiciones de habitabilidad establecidas en la presente Resolución.*

### 3.6. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

*Artículo 43. Índice de ocupación (IO) máximo. El índice de ocupación (IO) máximo en Área Afectada será de 65% y en Zona de Influencia de 70%, bajo las siguientes condiciones, de acuerdo con el nivel de intervención:*

*N4 – Para el caso de los predios con nivel 4 que hagan parte de desarrollos inmobiliarios por englobe o integración de la totalidad de la manzana y que el proyecto contemple la recuperación, restauración, reforzamiento estructural y demás tipos de intervenciones en beneficio de los predios nivel 1, 2 y 3, pueden tener un índice de ocupación en Área Afectada del 75% y en Zona de Influencia del 80%.*

Teniendo en cuenta que los predios objeto de estudio no presentan colindancia con Bienes de interés cultural N1, N2 o N3, la citada nota no puede ejecutarse, o no aplica.

*Parágrafo 1. La ocupación original está ligada a la licencia de construcción o acto administrativo que así lo demuestre y para los inmuebles de nivel de intervención 1, 2 y 3 el índice de ocupación será el original del inmueble para lo cual se deberá elaborar la valoración respectiva.*

*Las fichas de inventarios y valoración son indicativas y en ningún momento legalizan intervención alguna. (…)*

## 4. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artículo 85. El régimen de autorizaciones para la intervención de los inmuebles clasificados con niveles de intervención 1, 2, 3 y 4 será el siguiente:

| Nivel | Área afectada | Zona de influencia | Entidad responsable |
|---|---|---|---|
| Nivel 1 | BIC | BIC | Ministerio de Cultura |
| Nivel 2<br>Nivel 3 | BIC - Nivel 2 y 3 | BIC - Nivel 2 y 3 | Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) |
| | Colindantes con BIC- Nivel 1 | Colindantes con BIC - Nivel 1 | Ministerio de Cultura |
| Nivel 4 | Colindantes con BIC - Nivel 1 | Colindantes con BIC - Nivel 1 | Ministerio de Cultura |
| | Colindantes con BIC - Nivel 2 y 3 | Colindantes con BIC - Nivel 2 y 3 | Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) |
| | No colindantes con BIC | No colindantes con BIC | N/A |

Imagen 9. Tomado de la Resolución 0092 de 2023. Régimen de autorizaciones.

## 5. CUADRO RESUMEN

1. Cuadro resumen del estado normativo de los predios objeto de estudio.

| | |
|---|---|
| **1. Ubicación** | Zona de influencia |
| **2. Nivel de intervención** | N4 |
| **3. Colindante** | Colindante con N4 – No presenta relación de colindancia con BIC |
| **4. Tratamiento urbanístico** | Renovación Urbana por reactivación de Sectores Estratégicos. |
| **5. Área de actividad** | AA–M2 Corredores urbanos de movilidad. |
| **6. Tipos arquitectónicos** | Sin tipo arquitectónico |
| **7. Unidad de paisaje** | UP05 Calle 19 |
| **8. Altura permitida** | Altura máxima 24 mts |
| **9. Altura Base** | 15 mts |
| **10. Índice de ocupación (IO) máximo** | 70% |
| **11. Estacionamientos** | Según el uso, la propuesta de intervención debe cumplir con lo definido en la norma |
| **12. Competencia institucional** | De acuerdo con el Artículo 85 Régimen de autorizaciones de la Resolución 088 de 2021, modificado por la resolución 0092 de 2023 los inmuebles catalogados N4 colindantes con N4, no requieren concepto o trámite por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural para ninguna modalidad de intervención. |

## 6. ANÁLISIS SOCIO-CULTURAL DEL SECTOR



Si bien la Iglesia y convento "La Capuchina", cuentan con declaratoria como Bien de Interés Cultural del ámbito nacional y se han configurado como un hito urbano o punto de referencia a lo largo de la conformación y transformación del territorio y centro de Bogotá. Su representatividad histórica y monumental se reduce en tanto parece aislado, desarticulado y no pensado dentro de la planeación y desarrollo de la ciudad y su contexto inmediato.

Alrededor de estos Bienes se ha entretejido un barrio caracterizado por el uso del suelo destinado al comercio para la venta de electrodomésticos y material eléctrico y, cohabita con inmuebles de uso dotacional como el SENA, la ASAB (Palacio de la Merced) y sedes de entidades públicas como el Museo Histórico de la Fiscalía General de la nación, los Juzgados (Edificio Hernando Morales Molina) y una sede de la Secretaría Distrital de Integración Social – IDIPRON.

A este sector lo conforma además una realidad que se filtra entre su calles donde es notable la decadencia social e inseguridad, evidenciado en la numerosa venta y comercio informal, congestión vial, ilegalidad en la construcción y creación de zonas de tolerancia.

El barrio La Capuchina ha sido objeto de innumerables estudios urbanos y sociales, la arquitecta Lesly Jineth Parra León en su trabajo de grado de la Maestría en Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia, lo define como: (…) *"Este barrio tiene potencial*

*económico, social, normativo y urbano que puede ser aprovechado por medio de planteamientos significativos que tengan un seguimiento de gestiones públicas"* .

Así las cosas, el detrimento físico y social del barrio La Capuchina, son variables que podrán ser manejadas y mejoradas en tanto se implementen medidas de integración, planeación, diseño y construcción desde una mirada de ciudad articulada y pensada desde lo social y urbano.

## 1. GENERALIDADES – CALIFICACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LAS CONSTRUCCIONES

Si bien los inmuebles a continuación registrados no se encuentran catalogados como bienes de interés cultural del ámbito Distrital, estos hacen parte del área del Plan Especial de manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá y por lo tanto se reconocen como parte del tejido urbano, histórico y socio cultural de la conformación de dicha ciudad.

Así las cosas, el análisis patológico se realiza con el objetivo de evidenciar el estado general de conservación de los inmuebles para posteriormente desarrollar o definir posibles propuestas de intervención para detener el deterioro y erradicar las causas que vienen ocasionando estas patologías en los inmuebles. Dichas intervenciones deberán definirse en el marco de lo establecido por la norma en las modalidades de intervención establecidas para su nivel de intervención.

**Metodología:**

- Toma de fotografías para elaboración de fichas de calificación.
- Una vez se tienen identificadas y clasificadas las lesiones o deterioros, se compilan para establecer y diagnosticar, cuáles son las posibles causas, basado en la observación directa, análisis de materiales y asociación de estas al marco teórico de patologías en las construcciones, a través de fichas de levantamiento de patologías.

1. Fichas – Patologías Calle 18 No. 13–48
2. Fichas – Patologías Calle 18 No. 13–26

## LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS

**Ficha 1**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13–48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Pisos

Observaciones: Acabado de piso en listón machihembrado. Cámaras de ventilación posiblemente afectadas por humedad.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 10 % Bueno<br>30 % Regular<br>60 % Malo | [X] Original<br>[ ] Intervenido<br>[ ] Otro _____ | Desgaste de material<br>Antrópico<br>**Tipo de lesión**<br>Humedad<br>Fractura<br>Hundimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | En caso de recuperar parte del piso existente, realizar estudio fitosanitario en donde se determine el estado actual de los elementos que componen su estructura. | | **Directa mecánica**<br>Continuo tránsito de personas<br>Sobrecarga<br>Falta de mantenimiento |

## LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS

**Ficha 2**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13–48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Carpintería en madera

Observaciones: Carpinteria interior en madera.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 60 % Bueno<br>20 % Regular<br>20 % Malo | [ ] Original<br>[X] Intervenido<br>[ ] Otro _____ | Desgaste de material<br>**Tipo de lesión**<br>Desprendimiento de material<br>Fractura |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Mantenimiento programado con constancia. Lijado, reparación y pintura de la carpientería en madera. | | **Indirecta de material**<br>Deficiente calidad del material<br>**Indirecta – Mantenimiento**<br>Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 3

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Desarrollo espacial
Observaciones: uso actual bodegaje

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 0 % Bueno | ☐ Original | Antrópico |
| | 0 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 100 % Malo | ☐ Otro _____ | Falta de mantenimiento uso inapropiado |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | · La acumulación y uso no apropiado de la edificación propicia su deterioro. Se sugiere periodos frecuentes de limpieza, de mantenimiento y mejor disposición de los elementos que ocupan los espacios. | | Física por suciedad y falta de mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 4

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Escaleras
Observaciones: madera aserrada

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 0 % Bueno | X Original | Desgaste de material Antrópico |
| | 10 % Regular | ☐ Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 90 % Malo | ☐ Otro _____ | Mecánica por desprendimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Restitución del material que compone la escalera | | **Indirecta de material** Deficiente calidad del material **Indirecta – Mantenimiento** Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 5**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Desarrollo espacial
Observaciones: El uso actual promueve el deterioro del inmueble

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 0 % Bueno | ☐ Original | Suciedad |
| | 0 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 100 % Malo | ☐ Otro _____ | Provocado |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | La cumulación o bodegaje de objetos y por lo tanto uso no apropiado de la edificación propicia su deterioro. Se sugiere perdiodos frecuentes de mantenimiento y mejor disposición de elementos y propuesta de adecuación funcional | | Antropogénica<br>Indirecta – Falta de mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 6**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Desarrollo espacial
Observaciones: condición general de los espacios

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 0 % Bueno | ☐ Original | Antrópico |
| | 10 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 90 % Malo | ☐ Otro _____ | Provocado<br>Suciedad |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Periodos costantes de limpieza y mantenimiento de espacios y materiales de la edificación. | | Suciedad<br>Indirecta – Falta de mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 7**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Carpintería metálica fachadas principales – Vidrios faltantes
Observaciones: Carpintería metálica en mal estado por falta de mantenimiento.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 50 % Bueno | ☐ Original | Antrópico<br>Desgaste de material |
| | 10 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 40 % Malo | ☐ Otro _____ | Regular duración de este material<br>Desprendimiento – oxidación |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Lesiones que se derivan de la oxidación del material. Se sugiere limpieza, remosión de material desprendido y aplicación de material de protección. Reposición de piezas puntuales en mal estado. | | **Indirecta de material**<br>Químicas por oxidación<br>**Indirecta – Mantenimiento**<br>Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 8**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Desarrollo espacial
Observaciones: Estado general del inmueble.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 0 % Bueno | ☐ Original | Antrópico |
| | 0 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 100 % Malo | ☐ Otro _____ | Provocado |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | La cumulación y uso no apropiado de la edificación propicia su deterioro. Se sugiere perdiodos frecuentes de mantenimiento y mejor disposición de elementos y propuesta de adecuación funcional. | | Falta de mantenimiento<br>Física por suciedad |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 9**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13–48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Instalaciones eléctricas – Puntos de iluminación
Observaciones: Lámparas halógenas

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 50 % Bueno | ☐ Original | Antrópico<br>Desgaste de material |
| | 20 % Regular | ☒ Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 30 % Malo | ☐ Otro _____ | Regular duración de estos elementos |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Reemplazo, mejoramiento o ampliación de redes. | | Indirecta de material<br>Antrópico<br>Falta de mantenimiento<br>Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 10**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13–48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Vidrios
Observaciones: Deterioro y vidrios faltantes en la carpintería exterior e interior del inmueble.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 10 % Bueno | ☐ Original | Antrópica<br>Desgaste de material |
| | 20 % Regular | ☒ Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 70 % Malo | ☐ Otro _____ | Regular duración de este material<br>Indirecta – falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Reemplazo total de vidrios. | | **Causas químicas por oxidación**<br>Deficiente calidad del material<br>**Indirecta – Mantenimiento**<br>Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 11**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13–48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Humedades en muros
Observaciones: Lesiones físicas originadas por la humedad.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 70 % Bueno | ☐ Original | Humedades por filtración |
| | 10 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 20 % Malo | ☐ Otro _____ | Lesión física |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Filtraciones por transporte de agua desde el exterior hacia el interior del revestimiento que producen eflorescencias en revestimiento y desprendimiento de material. Se sugiere atender el deterioro desde la fachada, cubiertas y bajantes. | | Directas – lesiones previas<br>Indirecta – Mantenimiento<br>Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 12**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13–48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Acabado de muros
Observaciones: pañete y pintura vinilo

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 10 % Bueno | ☐ Original | Humedades por filtración y capilaridad – Desgaste de material – Antrópica |
| | 10 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 80 % Malo | ☐ Otro _____ | · Capilaridad descendente<br>· Fisuras y desprendimientos<br>· Eflorescencias |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Realizar limpieza y detección de filtración de agua para detener el desprendimiento del material. Restitución, impermeabilización y mejoramiento en la calidad del material, así como mantenimiento periódico de las diferentes área de la | | Indirecta – Mantenimiento<br>· Deficiente calidad del material<br>· Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 13**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Desarrollo espacial
Observaciones: Condiciones espaciales generales del inmueble

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 0 % Bueno<br>0 % Regular<br>100 % Malo | ☐ Original<br>☒ Intervenido<br>☐ Otro _____ | Antrópico<br>Suciedad<br>**Tipo de lesión**<br>Provocado |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | La cumulación y uso no apropiado de la edificación propicia su deterioro. Se sugiere perdiodos frecuentes de mantenimiento y mejor disposición de elementos y propuesta de adecuación funcional. | | Antrópica<br>Física por suciedad |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 14**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Escaleras
Observaciones: Material de la escalera en granito pulido

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 50 % Bueno<br>10 % Regular<br>40 % Malo | ☐ Original<br>☒ Intervenido<br>☐ Otro _____ | Desgaste de material y Antrópico<br>**Tipo de lesión**<br>Indirecta por falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Remplazo de revestimiento de la escalera. | | Excesivos años de vida útil<br>Deficiente calidad del material<br>Indirecta – Mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 15**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Apertura de vanos

Observaciones: Se genera acceso para integrar espacialmente con el predio de la Calle 18 No. 13-26 con el objetivo de prestar un servicio común.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 70 % Bueno | ☐ Original | Antrópica |
| | 20 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 10 % Malo | ☐ Otro _____ | Demolición parcial<br>Afectación espacial |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Si se pretende conservar la edificación. Iniciar trámite de licencia de construcción en las modadlidades de adecuación funcional, restauración, reforzamiento estructural, demolición parcial, ampliación o modificación. | | **Antrópica** |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 16**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Vidrios interiores

Observaciones: ventanería interior.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 10 % Bueno | ☐ Original | Antrópica<br>Desgaste de material |
| | 20 % Regular | X Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 70 % Malo | ☐ Otro _____ | Regular duración de este material<br>Indirecta – falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Reemplazo total marcos y vidrios. | | **Causas químicas por oxidación**<br>Deficiente calidad del material<br>**Indirecta – Mantenimiento**<br>Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 17

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Baños

Observaciones: De manera general el inmueble actualmente se emplea para uso de bodega de muebles como sillas y puestos estudiantiles. Aparatos sanitarios subutilizados, enchape de pisos y muros en mal estado.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 10 % Bueno | [X] Original | Desgaste de material |
| | 10 % Regular | [ ] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 80 % Malo | [ ] Otro _____ | Regular duración de este material |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Reparaciones locativas para los diferentes espacios del inmueble que se encuentran subutilizados | | Indirecta de material<br>Indirecta por falta de mantenimiento<br>Excesivos años de vida útil<br>Espacios subutilizados |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 18

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-48
**Código catastral** 181313
**CHIP** AAA0030WNRU
**Área de estudio** Fachada

Observaciones: Estado general de fachada.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 20 % Bueno | [X] Original | Antrópico<br>Desgaste de material |
| | 30 % Regular | [ ] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 50 % Malo | [ ] Otro _____ | Humedades<br>Grafiti<br>suciedad |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Reparaciones locativas para el mantenimiento de fachadas. Limpieza empleando productos no agresivos con la materialidad del ladrillo a la vista, piedra y molduras. | | Indirecta por falta de mantenimiento<br>Excesivos años de vida útil |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 1

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Muros
Observaciones: Acabado de muero

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 70 % Bueno | [ ] Original | Antrópico |
| | 20 % Regular | [X] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 10 % Malo | [ ] Otro _____ | Indirecta por falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Planificación de la actualización e instalación de redes. | | Mala ejecución de obra |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 2

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Pisos
Observaciones: Obra de remodelación recientemente ejecutada.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 80 % Bueno | [ ] Original | Ninguna |
| | 10 % Regular | [X] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 10 % Malo | [ ] Otro _____ | Ninguna |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Limpieza y refuncionalización de algunas áreas. | | Obra inconclusa |

## LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS

**Ficha 3**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Cielo rasos
Observaciones: Obra de remodelación recientemente ejecutada.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 90 % Bueno | [ ] Original | Ninguna |
| | 5 % Regular | [X] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 5 % Malo | [ ] Otro _____ | Ninguna |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | No aplica | | |

## LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS

**Ficha 4**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** ocupación de áreas
Observaciones: Disposición de objetos en los espacios.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 70 % Bueno | [ ] Original | Antrópico |
| | 20 % Regular | [ ] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 10 % Malo | [ ] Otro _____ | |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Una vez definida la adecuación funcional, realizar una propuesta de diseño y disposición de objetos para los diferentes espacios que componen la edificación. | | Predisposición de objetos en los espacios |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 5

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Escaleras
Observaciones: acabado de escaleras

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 50 % Bueno<br>20 % Regular<br>30 % Malo | [X] Original<br>[ ] Intervenido<br>[ ] Otro _____ | Antrópico<br>Desgaste de material<br>**Tipo de lesión**<br>Indirecta por falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Pulir material de escalones reinstalación de topes y cintas antideslizantes. | | Excesivos años de vida útil<br>Deficiente calidad del material<br>Indirecta – Mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 6

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Carpintería
Observaciones: Carpintería metálica

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 70 % Bueno<br>20 % Regular<br>10 % Malo | [ ] Original<br>[X] Intervenido<br>[ ] Otro _____ | Ninguna<br>**Tipo de lesión**<br>Ninguna |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Ventanería y carpintería metálica recientemente intervenida. | | |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 7

Localización



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Desarrollo espacial
Observaciones:

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 60 % Bueno<br>20 % Regular<br>20 % Malo | ☐ Original<br>☒ Intervenido<br>☐ Otro _____ | Antrópico<br>**Tipo de lesión**<br>Indirecta por falta de mantenimiento. |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Definir uso de la edificación y liberación de espacios ocupados por objetos que afectan las circulaciones y disposición general de los espacios. | | Falta de mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 8

Localización



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Baranda
Observaciones: Baranda vacío central

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 70 % Bueno<br>10 % Regular<br>20 % Malo | ☒ Original<br>☐ Intervenido<br>☐ Otro _____ | Desgaste de material<br>**Tipo de lesión**<br>Falta de planeación |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Instalación y adecuación de pasamanos y baranda de seguridad que cumpla con la norma conforme al uso definido para la edificación. | | Indirecta – Mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 9**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Desarrollo espacial
Observaciones: Disposición y uso de algunas áreas lleva al deterioro.

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 50 % Bueno | [ ] Original | Desgaste de material |
| | 20 % Regular | [X] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 30 % Malo | [ ] Otro _____ | Falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Adecación funcional del inmueble. Algunas áreas no han sido intervenidas. Pisos, muros, instalaciones eléctricas en malas condiciones por suciedad y falta de mantenimiento. | | Indirecta – Mantenimiento |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

**Ficha 10**

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Áreas sin planificar
Observaciones: Tableros eléctricos

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 50 % Bueno | [ ] Original | Antrópico |
| | 20 % Regular | [X] Intervenido | **Tipo de lesión** |
| | 30 % Malo | [ ] Otro _____ | Falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Áreas sin intervenir. Actualización y planificación de un área especial para la disposición de un cuarto eléctrico que cumpla normativamente. Su configuración no debe plantearse sobre áreas de circulación – evacuación. | | Planificación |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 11

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Pisos e iluminación
Observaciones: Pisos y cielo rasos recientemente intervenidos

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 80 % Bueno<br>10 % Regular<br>10 % Malo | [ ] Original<br>[X] Intervenido<br>[ ] Otro _____ | Ninguno<br>**Tipo de lesión**<br>Ninguno – recientemente intervenido |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | No aplica | | Ninguno |

**LEVANTAMIENTO DE PATOLOGÍAS – REGISTRO DE DETERIOROS**

## Ficha 12

**Localización**



**Dirección del predio** Calle 18 No. 13-26
**Código catastral** 18131
**CHIP** AAA0030WNOE
**Área de estudio** Fachada
Observaciones: fachada afectada por humedades y

| Registro fotográfico | Estado del material | Transformaciones | Origen de la patología |
|---|---|---|---|
|  | 50 % Bueno<br>20 % Regular<br>30 % Malo | [X] Original<br>[ ] Intervenido<br>[ ] Otro _____ | Antrópico – Patologías por humedades y grafitis.<br>**Tipo de lesión**<br>Falta de mantenimiento |
| | **RECOMENDACIONES** | | **Causas** |
| | Limpieza de fachada con productos no agrasivos con la materialidad del ladrillo a la vista. | | Indirecta – Mantenimiento Excesivos años de vida útil |

**CONCLUSIONES**

Toda edificación no importa su origen o condición, está expuesta a tener deterioros por diferentes causas; ya sea por uso, por el paso del tiempo, mantenimiento o la manera en la que fue construido el inmueble.

Patologías Calle 18 No. 13–48

De manera general las afectaciones que han venido generando la pérdida de valores del inmueble se asocian principalmente a la falta de mantenimiento constante, vinculado esto a la no definición del uso de la edificación que conlleva a la subutilización de espacios. Las fichas refieren que la inadecuada disposición de elementos que no son propios de la edificación limita el acceso e identificación de daños y deterioros y por lo tanto de toma de medidas de reparación y mantenimiento.

Las patologías de las fachadas del predio esquinero están asociadas a factores determinantes como son: estar a la intemperie, así como a la exposición y relación directa con el espacio público; escenarios que exponen a diferentes riesgos como el vandalismo y la contaminación ambiental.

La localización, así como las condiciones socio culturales de la zona se constituyen en posibles factores de abandono de la edificación.

Patologías Calle 18 No. 13–26

El predio a sido intervenido parcialmente y sus espacios se han remodelado. Si bien su estado de conservación es más alto, se precisa la definición de uso en la modalidad de adecuación funcional con el objetivo de mantener el inmueble en debidas condiciones de higiene y ornato.

BIBLIOGRAFÍA

Cuellar Sánchez, Marcela; Pavony Mejía, Germán / Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (2007) Atlas histórico de Bogotá cartografía 1791–2007. Alcaldía Mayor de Bogotá

Niño Murcia, Carlos; Reina Mendoza, Sandra. La carrera de la modernidad. Construcción de la carrera Décima. Bogotá (1945.1960) Alcaldía Mayor de Bogotá, Instituto Distrital de patrimonio Cultural.

Diario oficial No. 52336 del 14 de marzo de 2023 Resolución DM Número 0092 de 2023 *"Por la cual se modifica la resolución 88 de 2021 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".*