

SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO



EQUIPO DIRECTIVO

PEMP Teusaquillo

Claudia López Hernández
Alcaldesa Mayor de Bogotá

Nicolás Francisco Montero Domínguez
Secretario de Cultura, Recreación y Deporte

Patrick Morales Thomas
Director del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Ana Milena Vallejo Mejía
Subdirectora de Gestión Territorial del Patrimonio

Diciembre / 2022

EQUIPO DE TRABAJO

PEMP Teusaquillo

DIRECCIÓN

Ana Milena Vallejo Mejía

APOYO A LA DIRECCIÓN

Miguel Ángel Villamizar Vega
Otto Francisco Quintero Arias

COORDINACIÓN TÉCNICA Y OPERATIVA

Andrés Felipe Villamil Villamil

ESTUDIO HISTÓRICO Y DE VALORACIÓN

John Edison Farfán Rodríguez

COMPONENTE URBANO

Andrés Felipe Villamil Villamil
Cristina Mampaso Cerillos
Natalia Mogollón García

COMPONENTE MEDIO AMBIENTE

María José Calderón

COMPONENTE MOVILIDAD

Magda Fabiola Rojas Ramírez

COMPONENTE HABITACIONAL

Jairo Esteban Zuluaga Salazar
María Luisa Vela Garavito

COMPONENTE PATRIMONIO INMUEBLE E INVENTARIO

Andrés Iván Albarracín Salamanca
Ana Gabriela Pinilla González
Sandra Zabala Corredor
Mónica Coy de Márquez
Jhon Edwin Morales Herrera
Efraín Canedo Castro
Yenifer Andrea Lagos
Javier Mateus Tovar
Kevin Carlos Morales
Laura Moreno Lemus

DIAGNÓSTICO SOCIO - ECONÓMICO

Felipe Andrés David León Barreto
Mauricio Cortés Garzón

COMPONENTE SOCIAL Y PARTICIPACIÓN

Naysla Yurley Torres Hernández
Leny Adeleriz Barbosa Quimbayo
Dario Zambrano Barrera

EQUIPO SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Luis Guillermo Salazar Caicedo
Ricardo Alberto Arias Forero

EQUIPO DE APOYO GRÁFICO

Jorge Eliecer Rodríguez Casallas
Nicolás Pachón Bustos
Iván Camilo Rodríguez Wilches

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	9
1. MARCO CONCEPTUAL	10
2. OBJETIVO	12
3. METODOLOGÍA Y ALCANCE.....	12
4. ESTUDIO HISTÓRICO Y DE VALORACIÓN	14
4.1 DIÁLOGO NATURALEZA Y URBANIZACIÓN	17
4.1.1 EL PAISAJE CULTURAL Y HUMANO DEL NORTE PRÓXIMO EN EL SIGLO XIX	17
4.1.2 TENENCIA DE LAS QUINTAS PERIURBANAS.....	22
4.1.3 LA URBANIZACIÓN DE LA PERIFERIA NORTE EN LOS SIGLOS XIX Y XX	24
4.2 DIÁLOGO MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA	27
4.3 DIÁLOGO ESPACIO CONSTRUIDO Y ESPACIO HABITADO	30
5. ASPECTOS FISICO TECNICOS.....	32
5.1 ESTRUCTURA URBANA	34
5.2 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS	37
5.2.1 ESPACIO PÚBLICO	37
5.2.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	42
5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS	46
5.3.1 EDIFICABILIDAD Y PORCENTAJES DE OCUPACIÓN	46
5.3.2 ALTURAS	48
5.4 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	49
5.4.1 PLANES PARCIALES	49
5.4.2 PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN.....	50
5.4.3 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	51
5.5 NIVELES DE INTERVENCIÓN.....	52
5.5.1 ESTADO ACTUAL DE CATEGORIZACIÓN DE LOS PREDIOS DEL ÁREA DE ESTUDIO..	52
5.6 MEDIO AMBIENTE	57
5.6.1 ELEMENTOS NATURALES PATRIMONIALES EN EL SIC DE TEUSAQUILLO	57
5.6.2 IMPACTOS AMBIENTALES EN EL SIC DE TEUSAQUILLO.....	62
5.6.3 RIESGOS Y AMENAZAS.....	63
5.6.4 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	64

5.7 INFRAESTRUCTURA DE REDES HÚMEDAS.....	65
5.7.1 SISTEMA DE ACUEDUCTO.....	65
5.7.2 SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO DE AGUAS SERVIDAS.....	67
5.7.3 SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PLUVIAL.....	68
5.7.4 CALIDAD DEL AGUA DEL RÍO ARZOBISPO.....	70
5.7.5 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO DE REDES HÚMEDAS.....	70
5.7.6 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	72
5.8 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD	73
5.8.1 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	75
5.9 HABITACIONAL	75
5.9.1 ASPECTOS RELEVANTES ENCONTRADOS DURANTE LA FASE DE DIAGNÓSTICO.....	76
5.9.3 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	81
6. PATRIMONIO CULTURAL	82
6.1 PATRIMONIO CONSTRUIDO	82
6.1.1 SECTORES DE INTERÉS CULTURAL (SIC).....	83
6.1.2 INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL (IIC).....	83
6.1.3 ZONAS ARQUEOLÓGICAS	84
6.1.4 ASPECTOS RELEVANTES ENCONTRADOS DURANTE LA FASE DE DIAGNÓSTICO.....	85
6.1.5 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	88
6.1.6 ÁMBITOS.....	91
6.2 DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUEBLE.....	96
6.2.1 BIENES Y COLECCIONES DE PATRIMONIO MUEBLE	96
6.3 PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL.....	100
6.3.1 ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	103
7. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	104
7.1 ACTIVIDADES FORMALES EN LOS BIC Y SU ENTORNO	105
7.2 ACTIVIDADES INFORMALES.....	106
7.2.1 REUBICACIÓN Y CONTROL.....	109
8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS.....	118
8.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....	118
8.1.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL O URBANA	118
8.1.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN	119
8.1.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	119

8.1.4 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN	120
9. PROCESO SOCIAL Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	122
9.1 ÁRBOL DE PROBLEMAS	125
10. IDENTIFICACIÓN DE CONFLICTOS - MATRIZ DOFA.....	126

INTRODUCCIÓN

El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural tiene a su cargo adelantar acciones dirigidas a la protección y conservación del patrimonio material e inmaterial en Bogotá, y concentrar esfuerzos en sitios de la ciudad ya reconocidos por su valor patrimonial, como es el caso de los barrios Santa Teresita, La Magdalena, Teusaquillo, Armenia, Palermo, La Soledad y Las Américas, entre otros.

Fundamentado en lo anterior, el IDPC inició la formulación del Plan Urbano para el Sector de Interés Cultural (SIC) de Teusaquillo en el marco de las competencias establecidas por el Decreto 070 de 2015. “Por el cual se establece el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se reasignan competencias y se dictan otras disposiciones”.

El Documento Técnico de Soporte entregado en 2019 respondía a la necesidad de articular las diferentes dimensiones del patrimonio cultural del SIC con la formulación de una mirada prospectiva a través de estrategias, programas y proyectos. El proceso se basó en un trabajo interinstitucional y de participación ciudadana que buscaba atender las problemáticas del sector para los componentes urbano, ambiental y socioeconómico. Para tal fin, se trabajó con el apoyo de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), y la Personería de Bogotá.

Para su formulación se tomó el modelo metodológico y conceptual de los resultados y avances del Plan de Revitalización del Centro Histórico (2012-2015) con lo relacionado a la planeación y articulación de las acciones allí señaladas y otras que ya venían ejecutándose tales como:

- Recuperación de intervención de monumentos.
- Lineamientos sobre el trazado de líneas de transporte público.
- Lineamientos para el manejo de espacio público.

Adicionalmente, este plan constituyó una primera aproximación a las definiciones de los PEMP del ámbito distrital, establecidas en el Decreto 2358 de 2019, lo cual sirvió de insumo para la elaboración del presente documento. Cabe anotar, que este trabajo se llevó a cabo entre los años 2020 y 2021, sobre la base del Plan Urbano entregado en 2019, por lo cual el marco normativo de referencia fue el Decreto 190 de 2004 (en ese entonces el POT vigente). La articulación con el Decreto 555 de 2021 se realizó en la etapa de formulación que se desarrolló entre los años 2021 y 2022.

EL PEMP DE TEUSAQUILLO

La misionalidad y responsabilidad que tiene el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) es la de ejecutar las políticas que permitan el ejercicio efectivo de los derechos patrimoniales y culturales de los habitantes del Distrito Capital, así como la protección, intervención, investigación, promoción y divulgación del patrimonio cultural tangible e intangible y de los Bienes de Interés Cultural (BIC) del Distrito Capital. En correspondencia debe proteger los modos de vida, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias bajo el reconocimiento de que la cultura es, por su propia naturaleza, dinámica y cambiante.

En esta misionalidad, el IDPC se adapta a novedosas corrientes de pensamiento que desafían la praxis institucional en ámbitos políticos, económicos y territoriales dada la complejidad creciente y la expansión e incidencia del Patrimonio Cultural (PC) en dichos ámbitos. Lo anterior impone la tarea de dar la palabra a todos quienes nos preceden y hoy, a quienes aportan, debaten y se involucran en procesos conducentes a la protección, cualificación y promoción del patrimonio cultural como activo social y fundamento de reflexión, debate y consolidación de una Nación orgullosa y aplicada en la búsqueda de la convivencia pacífica y respetuosa de la diversidad cultural.

Dada esta responsabilidad, el IDPC orientó a la Subdirección de Gestión Territorial del Patrimonio (SGTP) para que adelantara El Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP, del SIC de Teusaquillo.

De acuerdo a lo determinado en el Decreto 2358 de 2019 del Ministerio de Cultura, que se toma como base, “los PEMP son el instrumento de gestión de los bienes de interés cultural mediante el cual se establecen las acciones necesarias para garantizar la protección, la conservación y la sostenibilidad de los BIC, los PEMP deben establecer las relaciones que se tiene con el patrimonio cultural de naturaleza material, inmaterial y las condiciones ambientales”.

El documento que sigue a continuación presenta la síntesis de la fase de diagnóstico para la formulación del PEMP de este sector a partir de unos principios orientadores, un marco conceptual, objetivos, alcance y metodología que se exponen a continuación.

1. MARCO CONCEPTUAL

De los patrimonios singulares a los patrimonios integrados

Lo *Patrimonial* en todas sus acepciones, ha estado siempre a disposición de distintos grupos de interés y es justamente esa condición instrumental y subjetiva la que ha dificultado una definición y su aplicabilidad en la política pública, tal como argumenta George Yudice en, “El recurso de la cultura” Es por eso que vale el intento de responder al por qué y para qué de los patrimonios.

¿Por qué? porque hoy que está vigente un compromiso de la Nación con los principios emitidos en la Constitución Política de Colombia de 1991, para desarrollarlos y aplicarlos a partir de la legislación generada (Leyes de Ordenamiento Territorial y de Cultura), en especial en referencia a aquellos aspectos vinculados con la diversidad étnica - cultural, primacía del bien común, equidad socioeconómica y territorial, accesibilidad, garantía y aplicabilidad de todos los derechos: a la promoción, cuidado y al respeto de los referentes de valor colectivos. (Yudice, 2002).

Así mismo, se evalúa la importancia del área de estudio respecto a los demás Sectores de Interés Cultural, teniendo en cuenta diversos parámetros urbanísticos y sus condiciones actuales frente a cada uno de los componentes del diagnóstico. Ya es una reiteración que el patrimonio se desmaterializó (Les lieux de memoire, Nora Pierre, Gallimard, 1992), se naturalizó y que su lectura y aplicabilidad se entiendan como evento en un entorno, contexto, lugar o paisaje complejo, sea social, económico o ambiental, entre otros. (Sabate Bel, 1998).

El patrimonio cultural dejó de ser un refugio de especialistas, académicos, técnicos, políticos, sectores dominantes o referentes de grupos sociales o individuos interesados, para pasar a ser el escenario y recurso para el encuentro, la movilización del conocimiento, de la creatividad y de la cultura democrática.

Las categorías, material e inmaterial, desdican de objetos o entornos que están adscritos a contextos sociales, a una historia o referentes de memoria común que son usados o calificados discrecionalmente. Incluso, porque más allá de lo que se denomine “patrimonio”, este debe preservar la posibilidad de enunciar reflexiones críticas y de lo polémico u hostil que pueden significar dichos objetos, situaciones o contextos.

Ya es notorio el consenso que entiende a los asentamientos humanos como el producto de las prácticas, usos, hábitos y creencias que sus habitantes han construido históricamente, sobre los cuales deben garantizarse como responsabilidad global, la sostenibilidad, entendimiento, manejo convergente y empático de las complejas interrelaciones entre los grupos humanos y el medio natural en todas las escalas. Por lo tanto, el estudio de las distintas formas de ocupación y transformación del territorio señala a los productos o activos culturales y a los patrimonios vinculados a estos, su singular cualidad como unidad de sentido.

¿Para qué? para activar escenarios de diálogo con la propuesta del Plan de Desarrollo Distrital 2020 - 2023 en cuanto a contenidos que son claramente coincidentes en la secuencia: i) empatía, ii) cuidado (de la vida, del medio ambiente, de lo público), iii) ética y equidad territorial (el derecho a acceder a la tenencia o propiedad, a bienes tecnológicos y servicios para el bienestar), y iv) cultura democrática como derecho a la expresión, al reconocimiento de las minorías, a la participación incidente, a la resistencia social, al debate, entre otras.

La activación del plural *patrimonios* como enfoque de política pública, en particular para el IDPC motiva la investigación, la diversidad de abordajes, disciplinas y miradas, la asociatividad, la cooperación y el fortalecimiento de propósitos comunes orientados a la sostenibilidad y preservación de estos, los patrimonios. Finalmente, para invitar a innovar en la gestión y gobernanza multi-actoral de los recursos patrimoniales y naturales, que son parte de un mismo ecosistema. La experiencia que se vive al presente con el Covid-19 llama a tomar nota de la importancia de los patrimonios como marcadores de valor, referentes o símbolos para confirmar que tenemos “con que seguir adelante” y así, dejar un legado de comunión, respeto y empatía con el medio natural y el constructo patrimonial que son nuestro soporte vital y de gestión de la alteridad.

El Cuidado como principio de política territorial

La propuesta del actual Plan de Desarrollo se funda en principios de empatía y cuidado entre las personas y de estas con el medio ambiente, se promueve la creatividad en el diseño y la acción orientada a la convivencia, la educación, la innovación, el emprendimiento, la reconciliación, a cambios en los hábitos de vida y al desarrollo de un nuevo contrato social para hacer de Bogotá una ciudad más cuidadora, incluyente, sostenible y consciente.

Se parte de considerar que el patrimonio cultural no se entiende como la segmentación a aplicativos que responden a categorías materiales o inmateriales, sino a una unidad de sentido que los integra en el patrimonio cultural y de una unidad de gestión que propone el

encadenamiento de acciones de cuidado del patrimonio cultural como estrategia orientada a su sostenibilidad material, social, económica, normativa y programática.

La unidad de sentido es también la manera de componer el concepto de patrimonio cultural con el propósito de salvaguardar y mantener el apego a la Constitución Política de Colombia de 1991 como fundamento de un país plural, y a la Integración del patrimonio cultural de la Nación, como dice el Artículo 4 de la Ley 1185 de 2008, cuando hace referencia a todos aquellos bienes que constituyen el patrimonio cultural de la Nación como se lee en su título. Este mandato orienta la acción institucional y reitera que el patrimonio cultural se encuentra inmerso en un contexto social e histórico que lo determina y que, en particular, su importancia está dada por individuos y colectivos que le otorgan un determinado sentido.

2. OBJETIVO

El objetivo de diagnóstico se centra en:

- Identificar los factores de cambio, en lo interno al área de estudio y en lo externo a esta, que han venido generando la transformación del sector y han conllevado la pérdida de habitantes, y la de algunos elementos que representaban la forma de hacer ciudad con la que se estableció este territorio.
- Valorar las condiciones presentes, por medio de los diferentes componentes, que permitan establecer el nivel de transformación del sector y las posibilidades de preservar y proyectar a futuro los valores originales que todavía persisten.

3. METODOLOGÍA Y ALCANCE

En correspondencia con la guía establecida por el Ministerio de Cultura el diagnóstico aborda diferentes componentes de estudio, a saber: histórico, urbano, medio ambiente, movilidad, habitacional, socioeconómico, administrativo y financiero mediante los cuales se realiza la identificación y valoración de los diferentes elementos y aspectos del sector que le son pertinentes a cada uno.

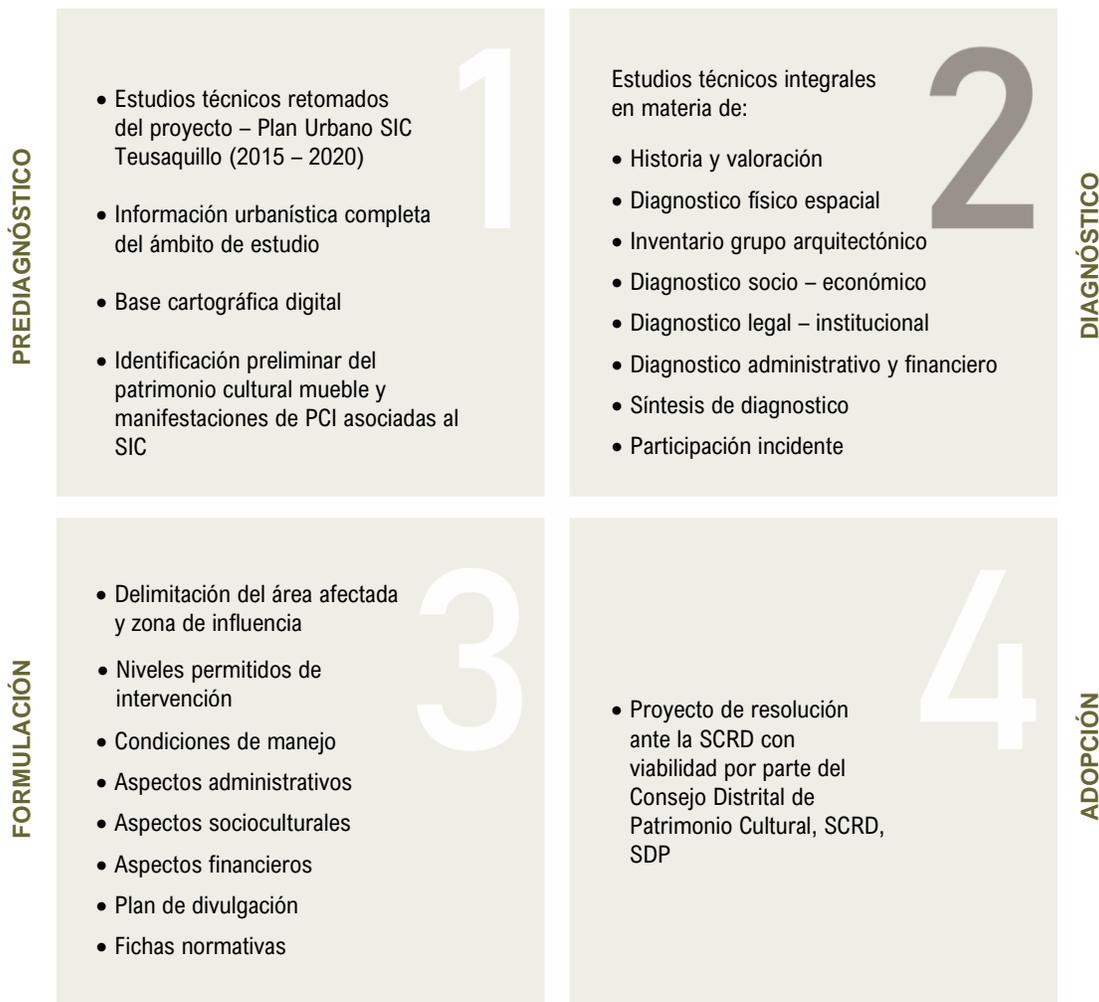
Teniendo el objetivo central en perspectiva, cada uno de los componentes establecerá la dirección de su indagación particular, los campos, variables e indicadores que permiten dar cuenta a la situación presente.

En la síntesis, que articula todos los componentes, se establecen las debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas que hoy en día tiene esta área urbana, de cara a la protección, conservación y sostenibilidad de los patrimonios que allí se albergan, seguido de la construcción de un árbol de problemas y uno de oportunidades.

Finalmente, se dan los lineamientos generales de la forma como se podría generar la actuación urbanística correspondiente, que serán validados y ajustados en el proceso de formulación del PEMP; que constituye la siguiente etapa de trabajo.

De acuerdo con lo anterior, el documento presenta la síntesis de diagnóstico en los aspectos señalados. A continuación, se presenta un cuadro diagramático de las etapas, contenidos y temporalidad de cada de una de estas para el trabajo del PEMP Teusaquillo.

Gráfico 1. Etapas para la formulación de PEMP, según Decreto 2358 de 2019



Fuente: Elaboración propia IDPC, 2020

Delimitación del área de estudio

El área de estudio se delimitó teniendo en cuenta lo establecido por la Resolución 544 de 2019 de la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte (SCRD), a pesar de que fue derogada el 21 de agosto de 2020, fue el punto de partida para su definición, en esta se individualizaban los Sectores de Interés Cultural (SIC) por los barrios Palermo, Santa Teresita, La Magdalena, y Armenia. Así mismo, se re-delimitaba el SIC de La Soledad aumentando su área a la totalidad del barrio.

En concordancia con lo anterior, se incluye el barrio La Soledad como parte del área de estudio dada su importancia a nivel histórico, cultural, ambiental, urbano y arquitectónico. Este polígono de 184 hectáreas pretende aumentar el SIC delimitado por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente en un 59%, estableciéndolo como el polígono de análisis para el diagnóstico.

Al norte limita con la calle 49, al sur con la calle 26 y el PEMP del Cementerio Central, al oriente con la avenida Caracas, con el SIC de Sagrado Corazón y el PEMP del Parque Nacional, al occidente con la carrera 30 y el PEMP de la Universidad Nacional de Colombia.

Las zonas de influencia de estos instrumentos de planeación urbana deberán trabajarse de manera articulada una vez sea definida esta área en la fase de formulación del PEMP Teusaquillo.

Cabe resaltar que en la fase de formulación el área afectada y zona de influencia del PEMP aumentaron con relación a este polígono inicial, debido a los resultados del diagnóstico, la derogación de la Resolución 544 de 2019, la propuesta de la Estructura Integradora de Patrimonios enunciada en el Decreto 555 de 2021, así como los aportes del proceso de participación ciudadana. En el Documento Técnico de Soporte (DTS) correspondiente a la etapa de formulación se exponen todos los elementos para la nueva propuesta de delimitación.

Plano 1. Formulación de los PEMP en la Pieza Centro



Fuente: Elaboración propia IDPC, 2020

4. ESTUDIO HISTÓRICO Y DE VALORACIÓN

En la novela Fiesta en Teusaquillo (Araujo, 1981), a través de su personaje Elsa, Helena Araujo describe para nosotros al tradicional sector capitalino no tanto como un lugar tangible de Bogotá, sino mejor como un concepto supra-físico que se soporta principalmente sobre la memoria. No

es que Araujo no ubique a Teusaquillo en unas coordenadas espaciales concretas, es que en su narración al llamado de la palabra “Teusaquillo” múltiples imágenes acuden a la mente y al olor de las acacias se suma la imagen de las casonas de ladrillo “de estilo sobrio y funcional”, la historia de la hacienda que se parcela, las avenidas, la vida de sus habitantes, los monumentos, el movimiento político de la primera mitad del siglo XX, en fin. Este breve fragmento literario ilustra bien lo que el sector de Teusaquillo significa para la ciudadanía: un barrio representativo de la capital colombiana y un “fortín”, para usar la palabra de Araujo, que custodia múltiples riquezas patrimoniales para el bogotano y la bogotana, consistentes no solo en su arquitectura de notable calidad, sino en su historia, su memoria, sus condiciones naturales y su significado cultural e inmaterial.

Consciente de esta multiplicidad de valores que se fundamentan en la memoria ciudadana, el PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección) de Teusaquillo requiere entre sus herramientas para la salvaguarda de los SIC (Sectores de Interés Cultural) de un estudio histórico y valoración, si se toma como guía el Decreto 2358 de 2019 que establece tal estudio como un tema mínimo para la formulación de los PEMP. Es notable que tal estudio histórico esté comprendido, como señala el decreto, en la “fase de diagnóstico” dentro de estos planes especiales, y ello no es una obviedad: lo que se está diciendo es que la historia es una herramienta tanto para valorar un bien de interés cultural, como para diagnosticar o entender cuál es la naturaleza o el estado actual de las cosas. Entre la compleja multiplicidad de objetos, ideas, sentimientos que representa el sector de interés cultural para la ciudadanía, ¿cómo históricamente se pueden discernir los elementos que podrían comprenderlo?, ¿y cómo se puede identificar el valor de cada uno de estos?

Por otro lado, el Decreto 2358 de 2019 que modifica y adiciona el Decreto 1080 de 2015 “Reglamentario del sector cultura, en lo relacionado con Patrimonio Cultural Material e Inmaterial”, pese a establecer la necesidad de un estudio histórico, no precisa los temas particulares que este debe tratar, y tal estudio no es requerido en el decreto de 2015 ni en sus antecesores: la Ley 1185 de 2008 (que modifica la Ley General de Cultura de 1997) y el Decreto 763 de 2009 que la reglamenta. Las directrices se encontrarán en la cartilla *Formulación e implementación Planes Especiales de Manejo y Protección* (Ministerio de Cultura, 2011), que es la primera en hablar de la necesidad de un estudio histórico para planes especiales de protección en SIC y en establecer unos temas que este debe cumplir:

- Identificación de los acontecimientos más relevantes en el proceso de desarrollo histórico y en la consolidación de las características de la estructura urbana.
- Identificación de rasgos morfológicos y arquitectónicos del territorio.
- Identificación de los elementos de valor patrimonial que sustentan la declaratoria del BIC.
- Análisis del proceso de consolidación del BIC y sus transformaciones en el sector.
- Identificación de bienes transformados o desaparecidos, e identificación de las causas de dicha transformación.
- Valoración de elementos.

Así las cosas, se entenderá en este estudio histórico urbano que la evolución del sector de estudio es el resultado de distintos elementos que se superponen en el espacio físico y de diversos procesos que se cruzan y se complementan; por ello se propone concebir la configuración histórica del territorio como el resultado de la relación entre cuatro “capas”, o mejor “estratos”, que son los de *naturaleza, trazado, arquitectura y comunidad*. Eso, por supuesto, es una esquematización discursiva con el fin de explicar los elementos que componen una

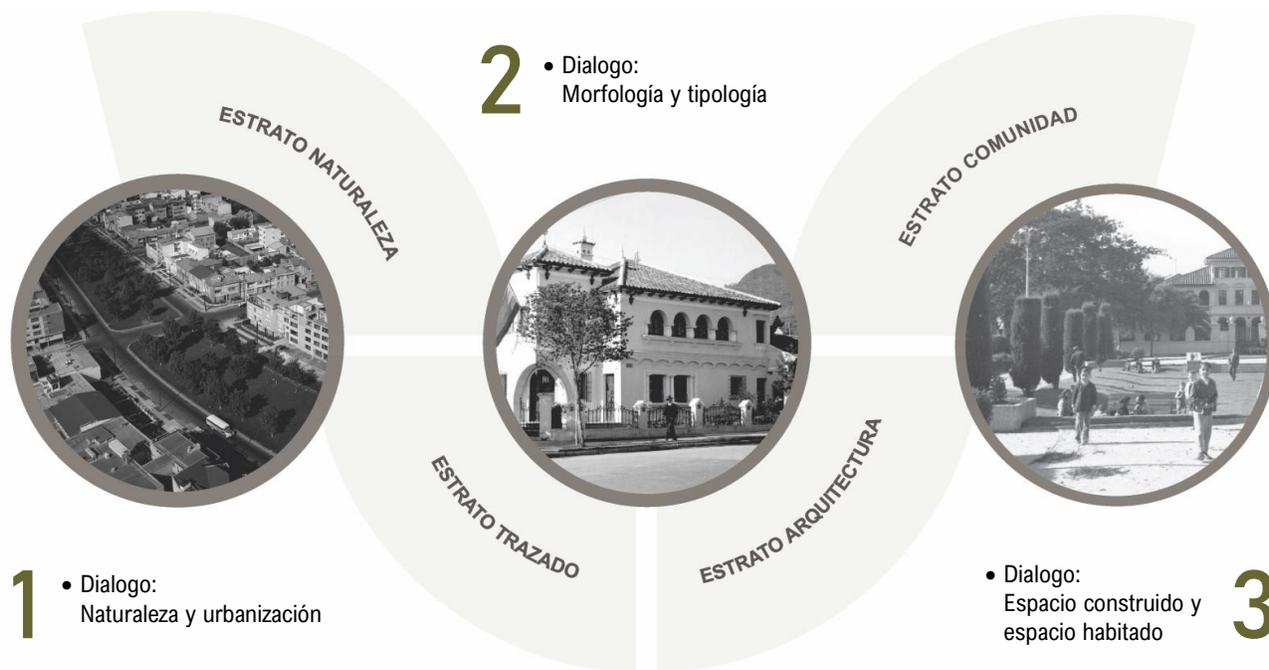
complejísima realidad cuya principal característica es, sobre todo, la de ser cambiante y contener múltiples significados.

Por ello el concepto de “estrato” no se va a entender aquí como un elemento estático o poco flexible, tal como lo desarrollaría Deleuze, sino mejor, tal vez más similar al concepto propio de la geografía, como la capa permeable que en la sobreposición con otra ora parece generar tensión, ora parece amalgamarse y dar forma a un nuevo elemento. En el diálogo entre estos estratos, en el estudio de la relación entre los distintos elementos, se puede percibir la conformación del territorio como parte de un paisaje urbano que ha sido creado por los habitantes de Bogotá, entendiendo por “paisaje urbano” al resultado de la relación entre un contexto natural, un espacio construido y una comunidad que se los apropia.

Por ello, este estudio histórico y de valoración se compone de tres capítulos planteados a manera de “diálogos”: el primero es el diálogo “naturaleza y urbanización” que se da entre el primero y segundo estrato; el segundo es el diálogo “morfología y tipología” que se da entre el segundo y tercer estrato, y el tercero es el diálogo “espacio construido y espacio habitado” entre el tercero y el cuarto estrato.

En el diálogo “naturaleza y urbanización” se busca entender cómo el estrato natural de las quintas y haciendas originales del territorio fue transformado a través de un proceso conocido como “urbanización”. Este tuvo que negociar con las condiciones precedentes del territorio para dar forma a la traza de ciudad del siglo XX. Por su parte, en el diálogo “morfología y tipología” se analiza cómo se buscó aplicar un modelo urbano afín a la Ciudad Jardín y cómo la implantación de unos determinados tipos arquitectónicos tuvo un papel determinante en este proceso y, finalmente, en la consolidación de un patrimonio inmueble en el área de estudio.

Gráfico 2. Estructura general del estudio histórico y de valoración (estratos y capítulos)



Fuente: Elaboración propia IDPC, 2020

4.1 DIÁLOGO NATURALEZA Y URBANIZACIÓN

El contexto ambiental y geográfico de la sabana desde la falda de los cerros orientales hasta la ronda del río Bogotá desde tiempos tempranos tuvo una función primordial en la implantación y posterior crecimiento de la ciudad de Santafé y de Bogotá, bien porque desde la fundación sus bosques y cursos de agua brindaron los recursos materiales necesarios para la subsistencia, bien porque tales tierras posteriormente se convertirían en unidades productivas de gran importancia para la economía de la ciudad.

Tras la implantación del dominio español los antiguos territorios del reino muisca fueron entregados bajo el título de “merced real” o recompensa a los conquistadores que arribaron con Gonzalo Jiménez de Quesada al altiplano, quienes establecerían allí sus haciendas. Con el paso del tiempo, estas propiedades de la sabana recibieron comúnmente el nombre de “quintas” que, de acuerdo a Carrasquilla (Carrasquilla J. , 1989), originalmente hacía referencia a un tipo de finca o propiedad cuyo arrendador da a su arrendatario la quinta parte de lo que produzca en ella. Estas quintas y haciendas modificaron las condiciones ambientales prehispánicas del territorio: los bosques de flora nativa fueron talados por la necesidad de los colonos de proveerse de madera, pero también para acondicionar el territorio para el sembrado y para la ganadería; así se dio forma a un paisaje en la periferia rural de Bogotá descrito por historiadores y viajeros en los siglos XVIII y XIX como de extensos campos con escasos árboles.

Ya a finales del siglo XIX y comienzos del XX el naciente negocio inmobiliario que buscó la conversión de las antiguas quintas periurbanas en territorio urbano transformó una vez más los valores ambientales y paisajísticos de la sabana inmediata a Bogotá; pero este cambio de uso de la tierra no significó por ende la eliminación absoluta de tales valores, sino mejor una negociación de los emprendimientos urbanizadores con las condiciones naturales propias del territorio, como cañadas y ríos por ejemplo, y un diálogo de la traza con las marcas particulares del territorio. Así, los cursos de agua se instituyeron tempranamente en límites naturales de las antiguas quintas y estancias que, a su vez, fueron heredados a las urbanizaciones que los integraron como parte de su trazado vial, o bien los ignoraron deliberadamente, pero se convirtieron entonces en marcas que pueden hallarse en la estructura predial actual. Una de estas quintas que se convertirá en ciudad fue la llamada “Teusaquillo” hacia finales del siglo XIX, que no debe confundirse con el poblado indígena de “Teusaquillo” que existió a la llegada de los conquistadores españoles.

4.1.1 EL PAISAJE CULTURAL Y HUMANO DEL NORTE PRÓXIMO EN EL SIGLO XIX

La historia de las tierras al norte del casco urbano de Bogotá en el siglo XIX está ligada estrechamente con la existencia de dos caminos: la carrera séptima, antigua Carretera a Usaquén, y la carrera trece, antiguo Camellón del Norte. Del primero se señala que fue el camino indígena del comercio de la sal hasta las minas de Zipaquirá. Posteriormente, en la Colonia, fue el Camino Real que partía desde el corazón mismo de la ciudad, la Plaza Mayor, para llegar a Tunja, pasando por el resguardo indígena de Usaquén. Por su parte, el camellón fue trazado hacia finales del siglo XVIII como un camino en línea recta que unía el Puente del Común con la alameda de Bogotá y que tenía una función militar: permitir a las tropas llegar ágilmente a la ciudad en caso de un ataque por parte de las provincias del Socorro, Tunja y Pamplona. Es natural, entonces, que las quintas y estancias del norte de Bogotá –entre esas las quintas que componen la actual área de estudio– dieran su frente y el acceso a sus casas principales primero

hacia la Carretera a Usaquén y, años posteriores, hacia el Camellón del Norte, mientras que los terrenos al occidente de estos fueron zonas despobladas. Al sur de esta zona existía adicionalmente otro camino que era el del Salitre o de Suba, la actual diagonal 28, que en general era muy poco transitado debido a que la mayoría del año se hallaba inundado o en pésimo estado (Mejía, 2000).

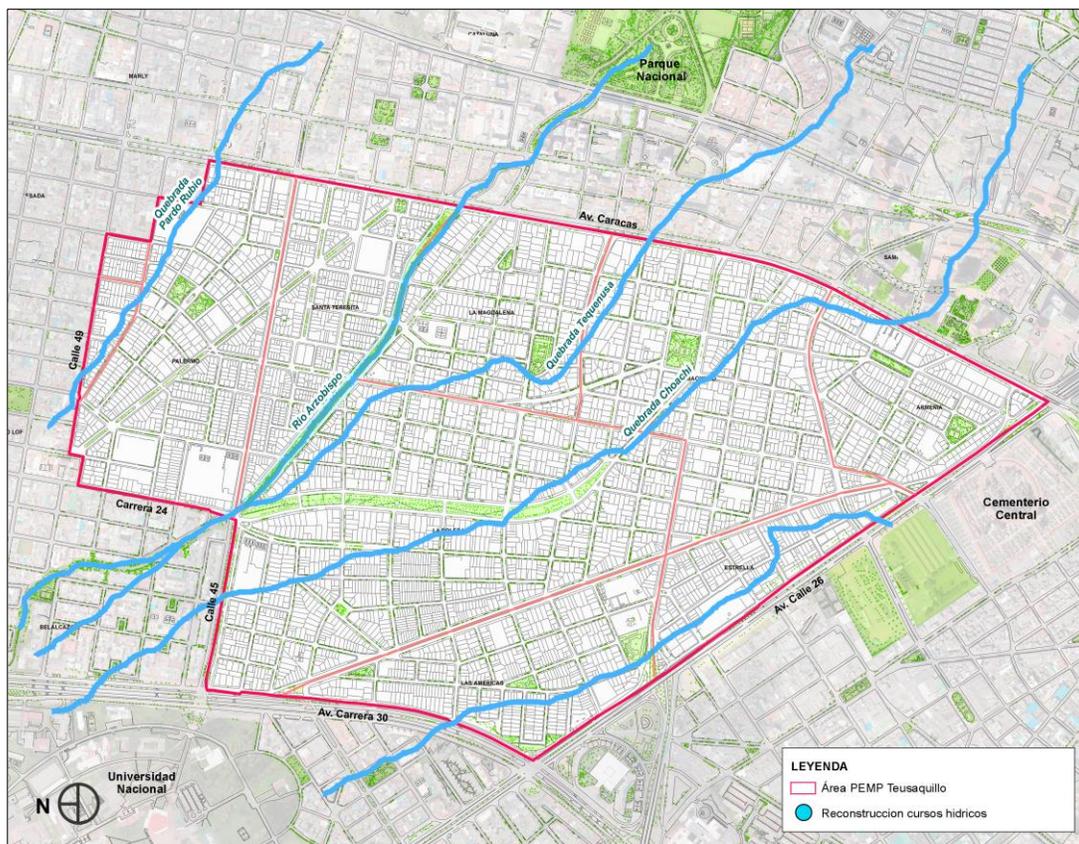
El paisaje que existía por entonces en la actual área de estudio era de amplios y bucólicos campos verdes con muy pocos árboles y con una pendiente suave sin accidentes geográficos. Estas condiciones harían de este un lugar apto para la ganadería más que para la siembra, uso que se describe en algunos relatos de propietarios en el siglo XIX e incluso en las primeras décadas del XX. No obstante, desde la segunda mitad del siglo XIX estas quintas cercanas a Bogotá por el norte dejaron de ser solo unidades productivas, para ser también lugares tradicionales de recreo y descanso para sus propietarios que, además, eran los más prestantes de la sociedad santafereña. Cordovez Moure en sus *Reminiscencias* (2000) nos cuenta, por ejemplo, que solo las personas más adineradas de la ciudad poseían carros tirados por caballos en el siglo XIX, y que tales carros a su vez solo podían transitar, fuera de la ciudad, por la calle 13 o Alameda Nueva y por la carrera 13 o Camellón del Norte porque eran las únicas vías que tenían “paréntesis” o rotondas para que los carruajes pudieran girar. Para el caso del Camellón del Norte, el único paréntesis de giro estaba en proximidades del río Arzobispo, no muy casualmente al lado de importantes quintas como La Magdalena y Versailles, esta última al lado de la primera y lugar de encuentro de conocidos bogotanos según Cordovez Moure (2000).

Esta zona fue también un famoso lugar de “veraneadero” y de disfrute para los capitalinos, no solo por los tranquilos campos verdes y el paisaje de los cerros, sino también por sus cursos de agua ideales para lo que hoy conocemos como “el paseo de olla”. Actualmente el único curso de agua reconocible en el sector es el río Arzobispo, pero antiguamente numerosas quebradas menos caudalosas que este río, como son la Pardo Rubio, Tequenusa y Choachí, descendían desde los cerros orientales, atravesando la actual área de estudio, para alimentar al Arzobispo en su camino al occidente.

El río Arzobispo recibe su nombre por el arzobispo Fray Luis Zapata de Cárdenas, quien hacia 1598 compró una “estancia de ganado menor” en la cercanía de su cuenca (Carrasquilla J. , 1989). De este río se conducía en el siglo XIX un acueducto construido para abastecer con sus aguas en particular a la zona de San Victorino. Este acueducto proveía al Panóptico de Cundinamarca, al asilo y convento de San Diego, al chorro de la calle 23, al parque del Centenario, a la pila de San Victorino, a la pila Chiquita ubicada sobre el Camellón de Occidente, al parque de los Mártires, a la quinta de Segovia y a varias otras fincas que debieron comprar el derecho a una paja de agua (Mejía G. , 2000). Regresando al río como importante lugar de esparcimiento de los bogotanos y bogotanas, un lugar que quedó en la memoria de varios cronistas del siglo antepasado fue el Pozo de los Colegiales que debía quedar hoy en terrenos del Parque Nacional.

Por su proximidad, pronto las aguas del sector comenzaron a recibir las implicaciones de la lenta pero segura expansión de las actividades relacionadas con la urbe bogotana. Como lo señala Cordovez Moure más atrás, el afluente del río Arzobispo se redujo tras la construcción del acueducto.

Plano 2. Reconstrucción de los antiguos cursos de agua que atraviesan el área de estudio



Fuente: Elaboración propia IDPC, 2020

Las quebradas de Tequenusa y Choachí fueron lugar de divertimento, pero también de trabajo para lavanderas y acarreadores de agua que transportaban el líquido en grandes vasijas de barro. Luego de pasar por las lavanderas, el curso de la quebrada Choachí pasaba junto a la Fábrica de Cerveza Bavaria – fundada en 1889 frente al Panóptico de Cundinamarca– y se convertía entonces en “el desagüe de la fábrica Bavaria”, tal como se le nombra en las escrituras de las propiedades cercanas.

Imagen 1. Detalle del plano "Lotes de Antonio Izquierdo en Chapinero" (1990). El ilustrador se esmeró en detallar el paisaje sobre las tres vías que atraviesan el sector: La Carrera Séptima o carretera a Usaquén, la carrera Trece o camellón del Norte y la futura

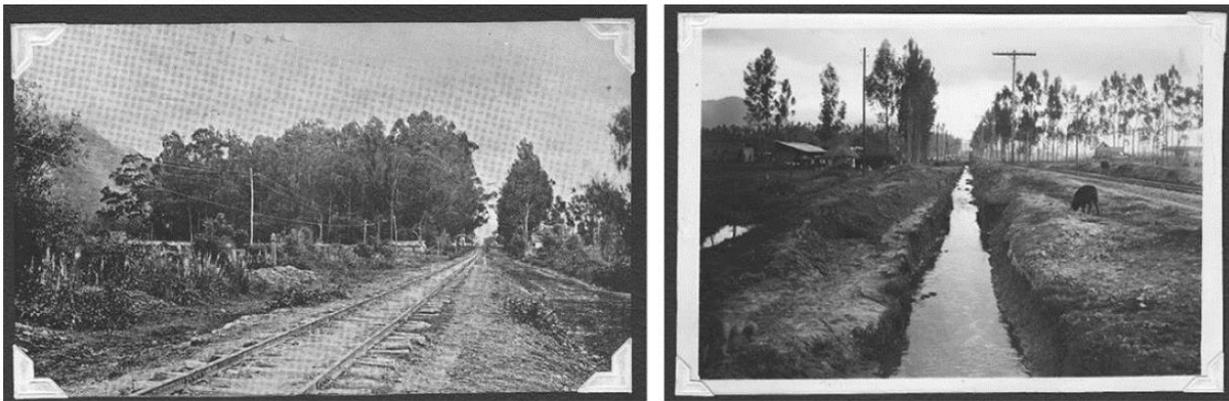


Fuente: Archivo de Bogotá

Por su parte, la quebrada Tequenusa debió recibir al menos desde 1886 los residuos de la Tenería de Bogotá, luego Tenería de los Hermanos Penen ubicada a su lado sobre la carrera 13.

La línea del Ferrocarril del Norte fue trazada hacia 1874 y su construcción inició en 1884 (Arias de Greiff, G. , 1986) con una estación en Chapinero. En paralelo, luego de varias negociaciones con diversos empresarios, finalmente se inauguró el 24 de diciembre de 1884 el trayecto del tranvía de mulas que unía a Bogotá, a través de la carrera 13, con ese creciente foco urbano que era Chapinero.

*Imagen 2. **Izquierda:** Línea de Ferrocarril de Norte aproximadamente en la actual esquina de la calle 39 con Avenida Caracas mirando hacia el sur, década de 1910. **Derecha:** Línea del Ferrocarril de Norte aproximadamente desde la actual esquina de la calle 42C*



Fuente: Izquierda: Sociedad de Mejoras y Ornato (IV-245a). El pie de foto en el álbum de la Sociedad dice: “A un lado del bosque de eucalipto quedaba el Campo de La Magdalena, donde se jugaban los más interesantes partidos de polo y de futbol. El terreno que aparece en esta foto es hoy el centro del barrio residencial del mismo nombre”. Derecha: Sociedad de Mejoras y Ornato (IV-249a). El pie de foto en el álbum de la Sociedad dice: “En el centro vemos una alcantarilla destapada desafiando a los más elementales principios de higiene

Es decir que ya al finalizar la década de 1890 los capitalinos y capitalinas que viajaban en tranvía por el Camellón del Norte hallarían, al dejar atrás la recoleta de San Diego, la Fábrica de Cerveza Bavaria y algunas humildes casas que disminuirían al alejarse de la ciudad, para luego, entre algunos campos despoblados, encontrar los buitrones de unas pocas fábricas y cientos de metros más allá, mirando a la izquierda, las casas juntas de la Quinta Teusaquillo y la Tenería de los Hermanos Penen en La Bearnesa. Luego de estas vendrían la zanja de la quebrada Tequenusa y el “paréntesis”, e inmediatamente a la derecha de este la casa de la Quinta de La Magdalena. Allí el viajero sabría que debe apearse, antes de ver el río Arzobispo, porque ha llegado al Club de Polo o al Hipódromo de La Magdalena.

Contigua a la Quinta La Bearnesa, de la cual se separaba por la quebrada de Tequenusa, y pasando la alameda de eucaliptos que comunicaba el lote oriental de La Magdalena (abajo de la carrera séptima) con el más occidental (abajo de la actual Avenida Caracas), se hallaban el Club de Polo y el Hipódromo de La Sabana o de La Magdalena. El Club de Polo o Polo Club de Colombia tomó en alquiler un lote de La Magdalena entre la carrera trece y la línea del ferrocarril desde 1896 hasta 1923; mientras que el hipódromo, ubicado con su única tribuna de modestas proporciones al occidente del campo de polo, fue fundado por los dueños de la quinta, Carlos y Rafael Espinosa, gracias a un permiso concedido por la municipalidad en 1891, aunque solo entrará en funcionamiento hasta 1898 (Moreno, 2017). Actualmente estos lugares corresponden a parte de los barrios Sagrado Corazón y La Magdalena, al sur del río Arzobispo.

Contigua a la Quinta La Bearnesa, de la cual se separaba por la quebrada de Tequenusa, y pasando la alameda de eucaliptos que comunicaba el lote oriental de La Magdalena (abajo de la carrera séptima) con el más occidental (abajo de la actual Avenida Caracas), se hallaban el Club de Polo y el Hipódromo de La Sabana o de La Magdalena. El Club de Polo o Polo Club de Colombia tomó en alquiler un lote de La Magdalena entre la carrera trece y la línea del ferrocarril desde 1896 hasta 1923; mientras que el hipódromo, ubicado con su única tribuna de modestas proporciones al occidente del campo de polo, fue fundado por los dueños de la quinta, Carlos y Rafael Espinosa, gracias a un permiso concedido por la municipalidad en 1891, aunque solo entrará en funcionamiento hasta 1898 (Moreno, 2017). Actualmente estos lugares corresponden a parte de los barrios Sagrado Corazón y La Magdalena, al sur del río Arzobispo.

Imagen 3. panorámica del área de estudio desde Parque Nacional



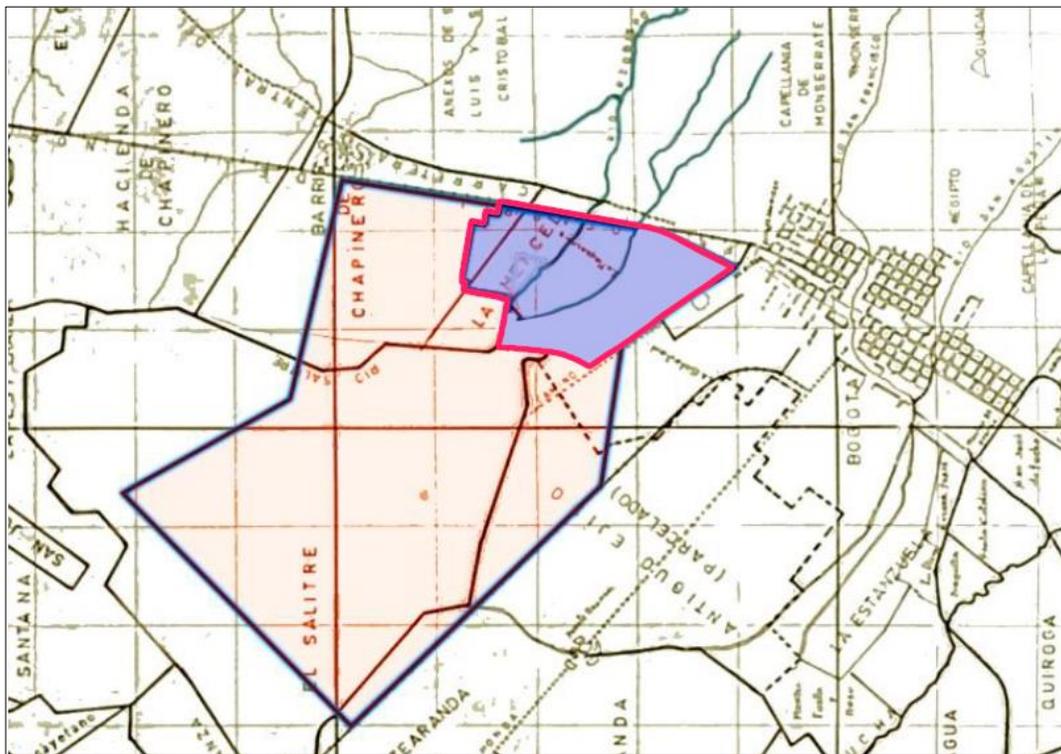
Fuente: Tomado de Biblioteca Luis Ángel Arango de Bogotá

En las pocas fotografías disponibles hoy en día de este sector sobresalen la alameda y bosque de eucaliptos en La Magdalena y los pinos en la ronda del Arzobispo; pero, pese a lo que esto pudiera dejarnos pensar, lo cierto es que la arborización en los alrededores era escasa. A pesar de ello, hay un hecho en cuanto al paisaje que llegará al siglo XX que debe señalarse: que ya para la década de 1920 la totalidad de la carrera trece se hallaba franqueada de construcciones en al menos uno de sus dos costados con excepción del área de estudio, lo que convertía esta zona junto con el área del futuro Parque Nacional y la ronda del río Arzobispo, en un conector ambiental efectivo de los cerros orientales con la sabana de Bogotá hasta el río Bogotá. Este continuo como unidad ecológica y paisajística persistirá hasta la urbanización del área de estudio en los años treinta.

4.1.2 TENENCIA DE LAS QUINTAS PERIURBANAS

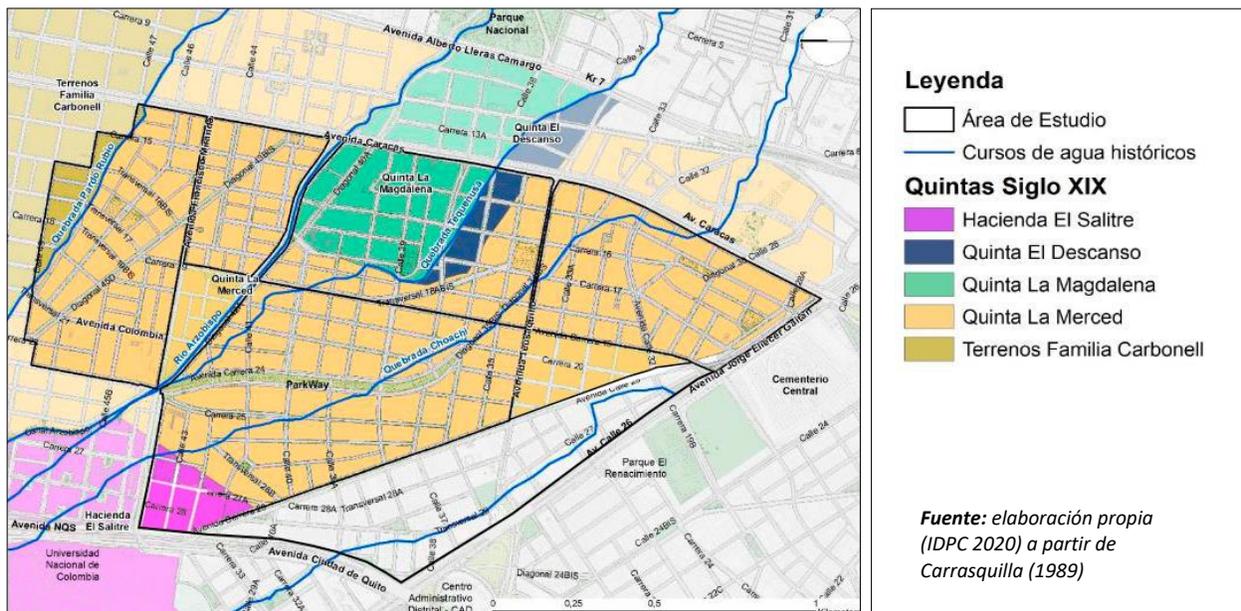
De acuerdo con el riguroso estudio de la tenencia de tierras que elaboró Juan Carrasquilla a partir de la década de los setenta, la actual localidad de Teusaquillo se halla comprendida en lo que fueron, casi que a lo largo de todo el siglo XIX, las tierras llamadas “Chapinero centro” de la familia Carbonell (que son distintas de la Hacienda de Chapinero), la Quinta La Merced, la Hacienda El Salitre y el globo de los antiguos ejidos de la ciudad. Salvo por este último globo, el área de estudio se compone de partes de todas las anteriores fincas, y estas a su vez tuvieron su origen remoto en la progresiva subdivisión de las tierras de Jacinto Cuadrado de Solanilla, que se encontraban entre el río Arzobispo y la Hacienda de Chapinero, y las tierras de Juan de Alonso o de Gabriel de Limpias, al sur del río Arzobispo. Esto último se obtiene de los linderos de las “dos estancias de pan y ganado” que compró en 1598 Juan el Cacique de Guatavita: por un lado, con el río “que llaman del Arzobispo”, por el otro con la sierra (o sea los cerros orientales) y por el resto, camino de por medio, con las estancias de Alonso y de Gabriel de Limpias (Carrasquilla J. , 1989) Estas tierras probablemente se les adjudicaron por merced real de la Corona Española y ello explicaría por ejemplo que “La Merced” sea el nombre de la vastísima hacienda sobre la que actualmente se halla el Sector de Interés Cultural de Teusaquillo. Veamos ahora con más detalle la tenencia de estos territorios y sus subdivisiones hasta entrado el siglo XX.

Imagen 4. Tenencia de tierras Santafé de Bogotá y aledaños (1875 a 1900)



Fuente: Elaboración propia (IDPC 2020) sobre plano de Juan Carrasquilla, Biblioteca Luis Ángel Arango de Bogotá. El área sombreada de rojo y contorno azul corresponde a la actual localidad de Teusaquillo y el contorno rojo es el área de estudio del proyecto

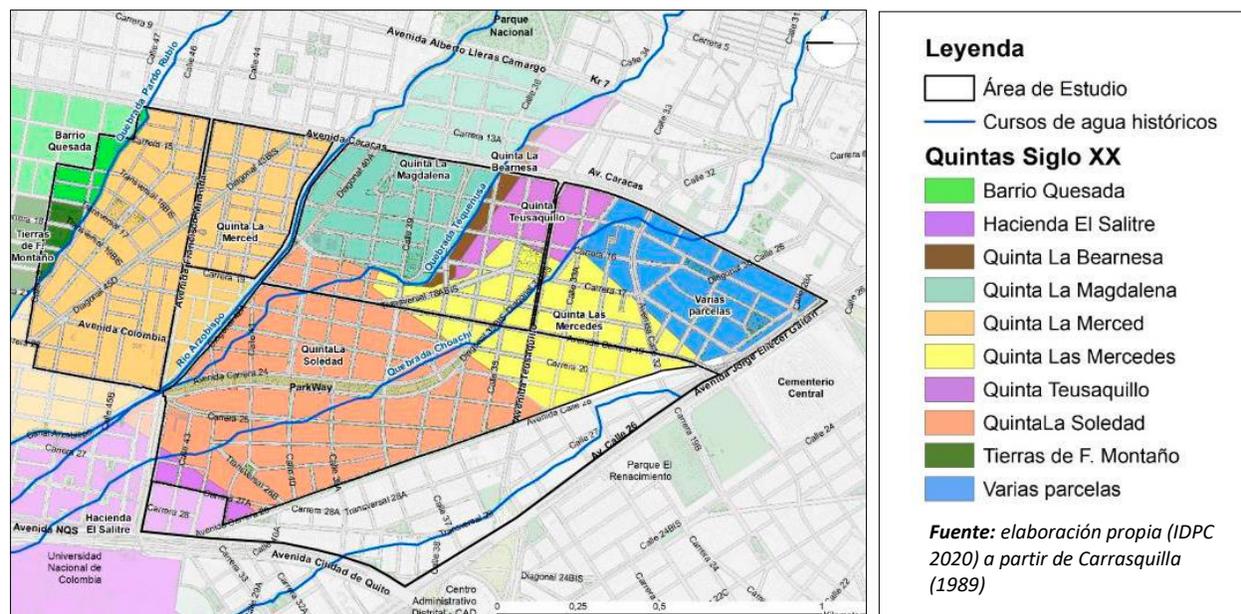
Plano 3. Propiedad de la tierra a mediados de siglo XIX en el área de estudio



Fuente: elaboración propia (IDPC 2020) a partir de Carrasquilla (1989)

Fuente: Elaboración propia (IDPC 2020)

Plano 4. Propiedad de la tierra a comienzos del siglo XX en el área de estudio



Fuente: elaboración propia (IDPC 2020) a partir de Carrasquilla (1989)

Fuente: Elaboración propia (IDPC 2020)

4.1.3 LA URBANIZACIÓN DE LA PERIFERIA NORTE EN LOS SIGLOS XIX Y XX

Hacia finales del siglo XIX empezó a consolidarse en Bogotá un mercado de finca raíz que tuvo por principal objetivo las antiguas quintas periurbanas, pero esta vez ya no para el tradicional uso agrícola o ganadero, sino para albergar en estas viviendas con características urbanas.

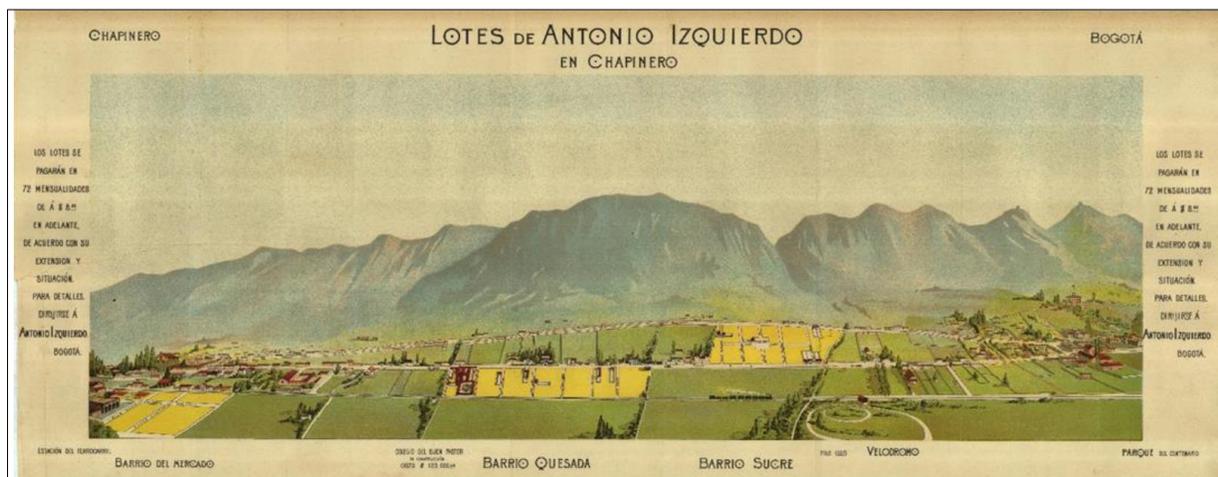
Si tomamos las cifras demográficas presentadas por Alberto Saldarriaga en Bogotá siglo XX (Saldarriaga, A, 2000) basadas en censos poblacionales lo que se observaría es que la población bogotana fue más que duplicada en poco menos de tres décadas: de 1905 a 1928 se pasó de 100.000 habitantes a 235.421. Fenómenos como el aumento neto de la población, motivada en parte por la migración y en parte por la estabilización de las tasas de natalidad y mortandad, la creciente importancia del caserío de Chapinero como nodo poblacional y la entrada en operación de nuevos medios de transporte que trajeron, para el bogotano y la bogotana de finales del siglo XIX, una nueva concepción de las distancias de la ciudad y del territorio en sí mismo, contribuyeron a que las áreas alrededor del caserío y entre este y la ciudad tradicional se convirtieran en interesantes laboratorios donde se elaboraron nuevas formas de tenencia de la tierra. No es casual, entonces, que hacia 1886, año de la conexión de Chapinero con Bogotá mediante el tranvía de mulas, apareciera uno de los casos pioneros de la “urbanización” en periferia: los esposos Juan Clímaco Arbeláez y Enriqueta Urdaneta parcelaron en manzanas y lotes la totalidad de su Estancia Camargo situada al norte de la iglesia de Lourdes en lo que hoy se conoce como Chapinero Norte.

No obstante, la parcelación de Camargo está lejos de parecerse al trazado de las urbanizaciones o barrios que hoy conocemos: las gigantescas manzanas con predios de hasta 6.000 metros cuadrados se tratarían mejor de una división del terreno en parcelas semirregulares con el objetivo de facilitar la compra y el posterior reenglobamiento en forma de quintas, evitando al máximo las servidumbres de acceso (Farfán, 2018). Lo interesante aquí, más que si en efecto la parcelación de Camargo se convirtió o no en 1884 en una “urbanización”, es decir, en una zona dividida en predios destinados a albergar viviendas urbanas, es el hecho de que terratenientes tradicionales que acumulaban hectáreas a largo plazo posiblemente como una forma de protección del capital ante la inestabilidad económica del siglo XIX, lograran innovar en un modelo de negocio basado en la adquisición de tierras para su inmediata parcelación y venta.

El comerciante Antonio Izquierdo fue el mejor representante de este nuevo modelo de finca raíz: su estrategia comercial tuvo tal agilidad que en julio de 1896 hizo la compra de tres globos en cuatro días, y solo un mes después estos ya estaban de nuevo en el mercado en forma de lotes urbanos (Farfán, 2018). La figura del parcelador y vendedor de tierras cobra así con Izquierdo el aspecto de un intermediario “fugaz” entre el antiguo gran terrateniente y el demandante de tierras para vivienda.

A diferencia de los esposos Arbeláez Urdaneta y de otros parceladores anteriores, el cambio fundamental que introdujo Izquierdo fue la parcelación de las estancias en lotes ajustados propicios ya no para albergar quintas productivas, sino viviendas una al lado de la otra, y a estas parcelaciones las promocionó como “barrios” tal como se conocían las zonas de la Bogotá del siglo XIX. Estos fueron los barrios de El Mercado, Quesada y Mariscal Sucre, muy próximos a la zona de estudio de Teusaquillo. Esta división en lotes del territorio se soportó sobre dos principios definitivos: la racionalización económica y la regularización predial. La racionalización aquí no solo se refiere a la consigna de obtener la mayor ganancia gastando lo menos posible, sino también a la estandarización de los procedimientos del negocio.

Imagen 5. Lotes de Antonio Izquierdo en Chapinero (1900)



Fuente: Archivo de Bogotá. La tensión inmobiliaria hacia finales del siglo XIX sobre los territorios ubicados entre el tradicional casco urbano de Bogotá y el nuevo polo de crecimiento que fue Chapinero terminó por consolidar el negocio en la zona

Para nuestro caso, Izquierdo estableció un mismo valor de venta por vara cuadrada en los lotes de sus urbanizaciones (por ejemplo, de \$ 1,1 para los lotes del Mariscal Sucre) y un sistema estándar de pago por mensualidades.

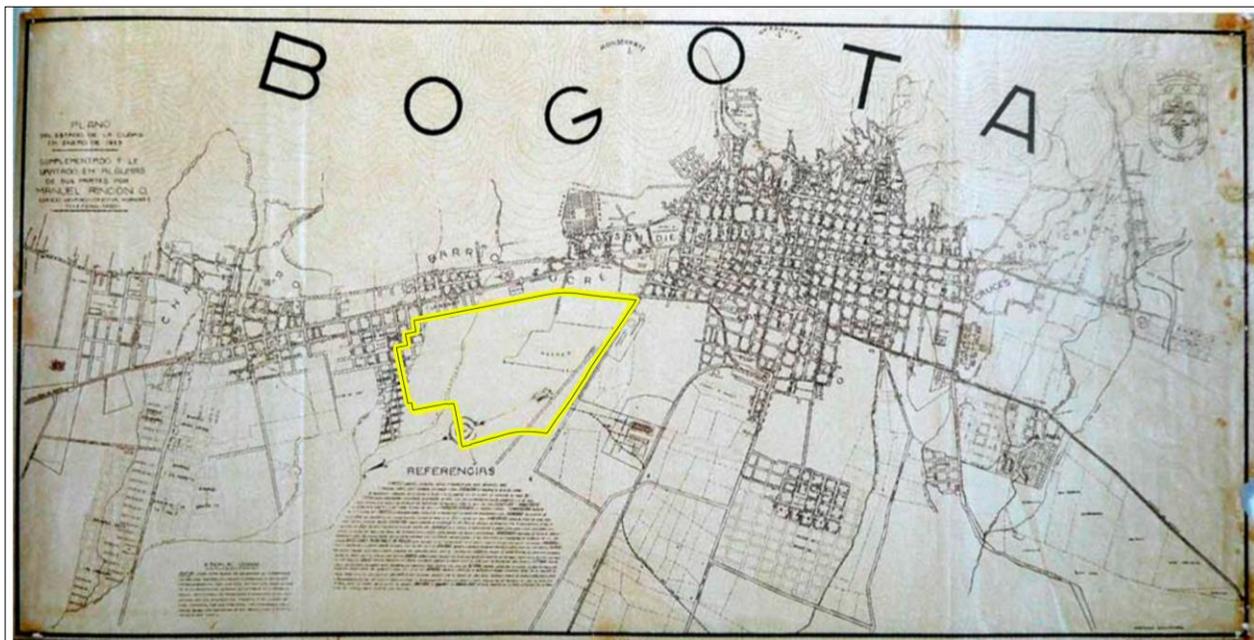
Así mismo, de las grandes y poco regulares manzanas y lotes del ejemplo de la Estancia Camargo, se pasó a la simetría geométrica del trazado y a la serialidad de los lotes en los planos de Murat Romero, ingeniero español que se encargó de parcelar para Izquierdo.

Finalmente, la opción que ayudó a consolidar Izquierdo de comprar pequeños lotes y pagarlos por mensualidades les permitió a comerciantes de ingresos medios e incluso ciudadanos de ingresos bajos a ser propietarios de tierras. Esto transformó no solo la figura del vendedor, sino del comprador de tierras en Bogotá, que ya no se trató más del gran terrateniente decimonónico que acumulaba tierras como forma de protección del capital. Los siguientes empresarios dedicados al oficio de la “urbanización” incorporaron bien las enseñanzas del laboratorio urbanizador de la zona norte y en particular de Izquierdo: en primer lugar, los siguientes emprendimientos urbanizadores en la periferia bogotana, que corresponderían al sector de Ricaurte al occidente del caso tradicional en la década de 1910, emplearon igualmente un trazado de manzanas regulares a partir de usar como unidad de composición el lote de frente reducido y fondo amplio de dimensiones estandarizadas.

Segundo, las nuevas urbanizaciones se aseguraron bien de promocionar sus lotes mediante medios masivos como la prensa o la radio. Tercero, estos empresarios de la tierra dirigieron la venta de lotes hacia un tipo particular de cliente como obreros, personas de ingresos medianos, empleados, familias que querían edificar su vivienda o pequeños empresarios que podían adquirir a través del pago a cuotas. Así nacieron “las urbanizaciones obreras” al sur y norte de la ciudad a finales de la década de 1910 y en la década de 1920, y los barrios “para empleados” o de clase media al noroccidente de la ciudad, entre las décadas 30 y 40. Por último, por lo general la venta de lotes se acompañó de la promesa de la pronta llegada de servicios públicos como acueducto o electricidad (Farfán, 2018).

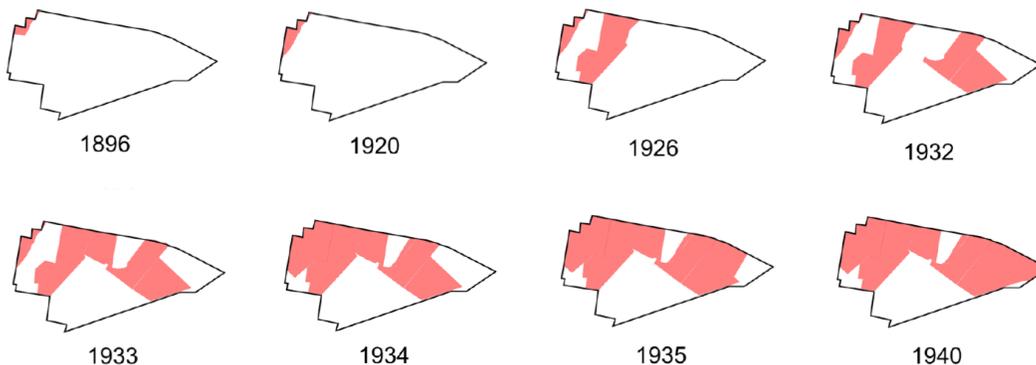
En nuestra área de estudio en particular, las antiguas quintas que vimos más atrás fueron parceladas una vez más para albergar 15 proyectos urbanizadores entre finales del siglo XIX y mediados del XX. En términos generales se puede concordar con Achiardi (Achiardi, 2019, pág. 24) en que:

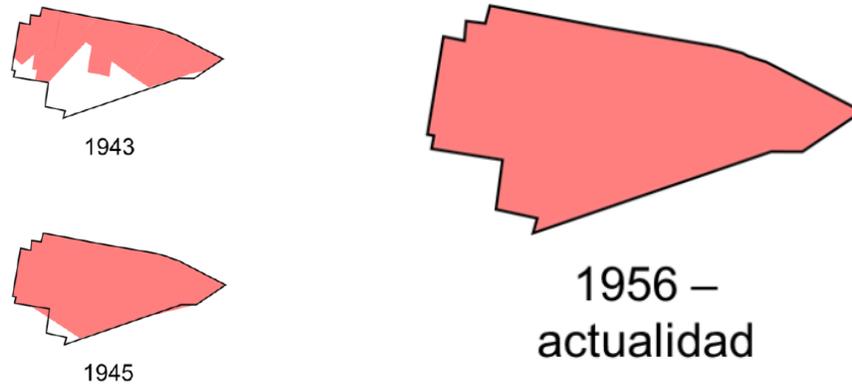
Imagen 6. Plano del estado de la ciudad, 1923



Fuente: Achiardi (2019). En amarillo se destaca el área de estudio

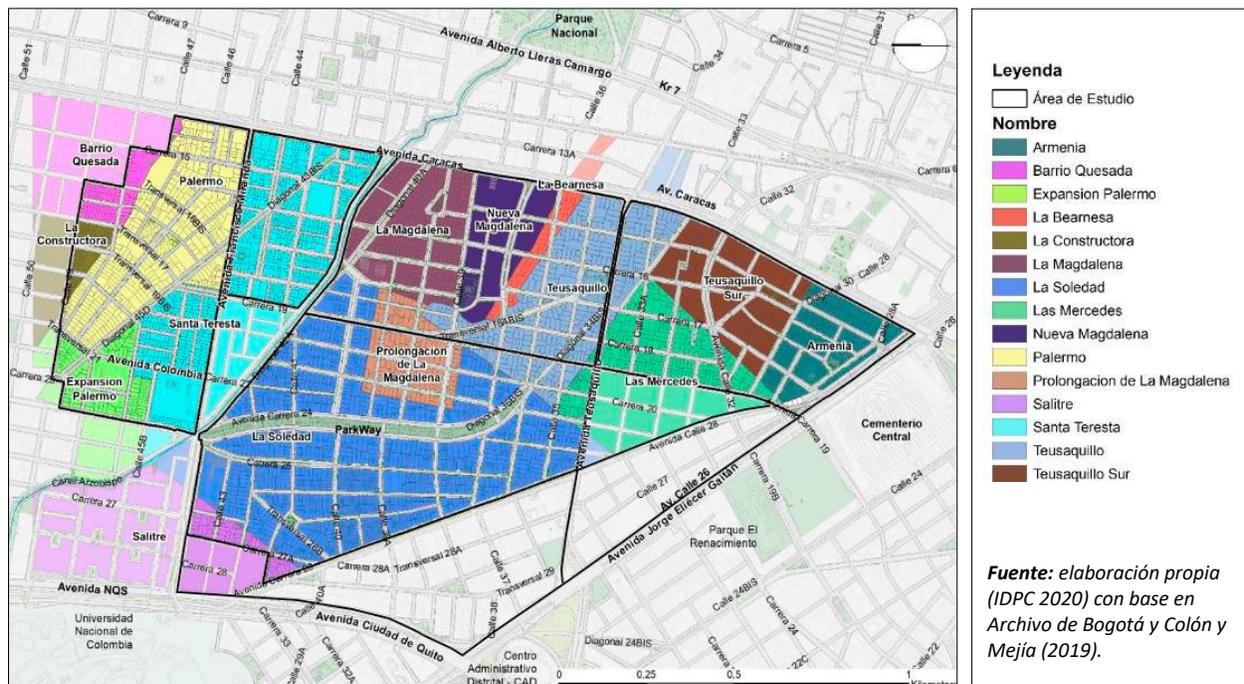
- “El desarrollo urbano de los barrios como Teusaquillo, la Magdalena y Palermo no fue continuo, su urbanización fue desarrollada por zonas no homogéneas”.
- “Las zonas occidentales del SIC de Teusaquillo fueron las últimas en urbanizarse, especialmente el barrio la Soledad”.
- “En el año de 1952 aún no se terminó de consolidar el SIC de Teusaquillo, el barrio la Soledad tuvo un crecimiento tardío en contraste con otras zonas de la ciudad”.
- “Los primeros sectores desarrollados fueron los bordes contiguos a las vías de comunicación”.





Fuente: Elaboración propia (IDPC 2020)

Plano 5. Urbanizaciones en el área de estudio



Fuente: elaboración propia (IDPC 2020) con base en Archivo de Bogotá y Colón y Mejía (2019).

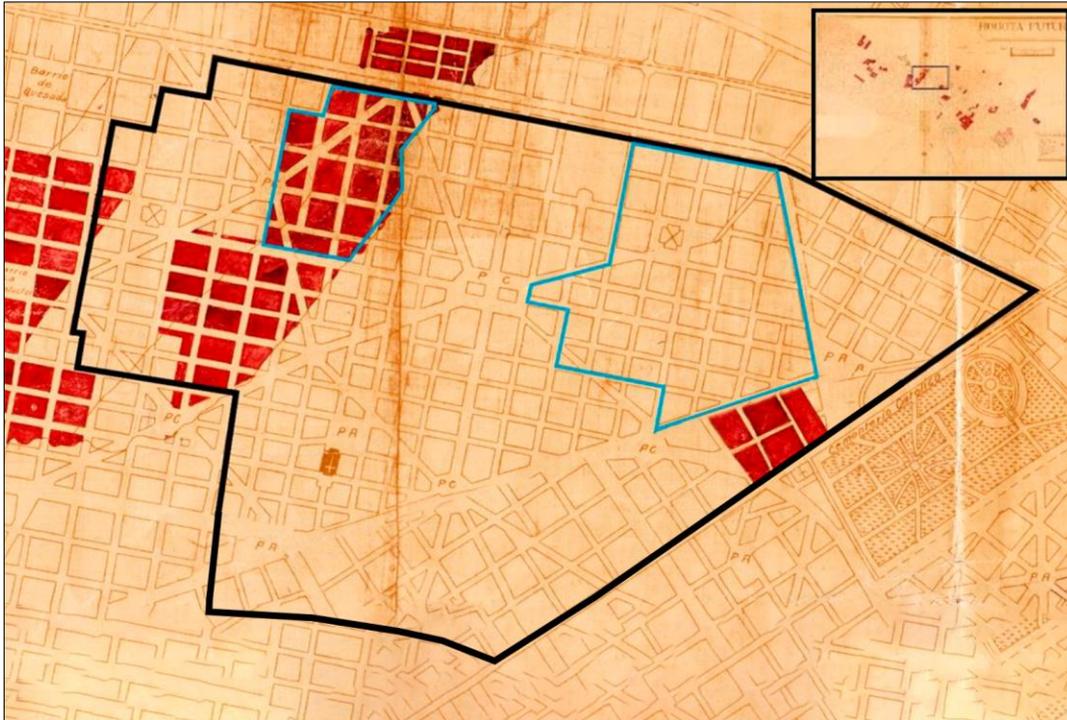
Fuente: Elaboración propia (IDPC 2020)

4.2 DIÁLOGO MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

En el segundo diálogo entre morfología y tipología, o entre traza y la implantación arquitectónica en esta, se identificó que entre uno y otro extremo temporal, es decir desde los primeros trazados de la urbanización Quesada hasta cuando el último vacío de la urbanización de La Soledad fue ocupado con arquitecturas, se dieron múltiples formas de regular el territorio que pudieron ser aisladas y no dejaron mayor huella reconocible en el área de estudio, o bien pudieron ser generales e hicieron parte de todo un proyecto general de ciudad que se soportaba en un ideal de orden y perseguía una determinada imagen urbana propia de cada época.

Para el área de estudio son dos los proyectos que tuvieron incidencia directa: el plan urbano de Bogotá Futuro y las disposiciones del Departamento de Urbanismo de Bogotá que se basaron en los principios del movimiento de la Ciudad Jardín.

Imagen 7. Detalle del plano Bogotá Futuro, c.a 1925. En negro se resalta la zona que correspondería a la actual área de estudio del Plan Urbano de Teusaquillo y en azul la grilla propuesta por el proyecto que corresponde a grosso modo al trazado existente hoy en día. El plano marca en rojo las zonas que ya estaban en proceso de urbanización: Los barrios La Constructora, Santa Teresita y Saenz.



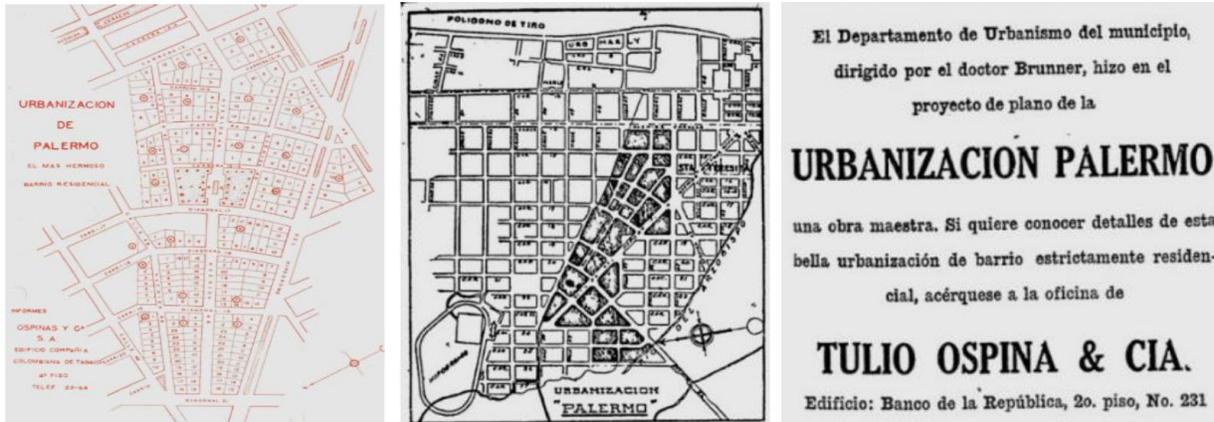
Fuente: Elaboración propia (IDPC 2020), sobre plano de Cuellar y Mejía (2007)

Estos proyectos tuvieron en común el imaginar una Bogotá distinta a la existente en la cual se satisfacían los principales problemas urbanos del momento, tales como hacinamiento, falta de espacios verdes, ausencia de vías vehiculares, etc. Se podría alegar que ambos siguieron unos manifiestos importados con más bien poco que ver con el contexto local, pero en últimas el interés que animaba tales proyectos de ciudad era motivar una configuración urbana propia en torno a la cual se integrara la comunidad de habitantes. Como resultado, las urbanizaciones del área de estudio fueron diseñadas obedeciendo principalmente a uno u otro proyecto normativo, por lo que el tejido urbano de la zona de estudio podría entenderse como una serie de fragmentos de distintos procesos urbanizadores y distintos modelos de ciudad, que el Catastro ha reorganizado bajo unos nuevos perímetros barriales (que poco obedecen a la historia del territorio) y que el ciudadano homogeniza en su experiencia diaria.

Esta composición del tejido urbano como por “retazos”, que pudiera leerse como sinónimo de desorden, en últimas es un factor que ha actuado en favor de la dinamización del tejido urbano al dotarlo de ángulos de visión, remates visuales, rincones urbanos, calles que desembocan sorpresivamente en poderosos parques, coexistencia de arquitecturas de diversas épocas, etc. Un símbolo particular de la articulación entre distintos trazados y distintas épocas es, por ejemplo, el diseño del barrio Palermo: este cose de forma armónica el trazado de Bogotá Futuro con el

trazado propuesto por Brunner, y tiene por ello la potencialidad de conformar un recorrido peatonal único en el sector.

Imagen 8. "urbanización de Palermo", s.f Publicidad de la urbanización Palermo, 1934

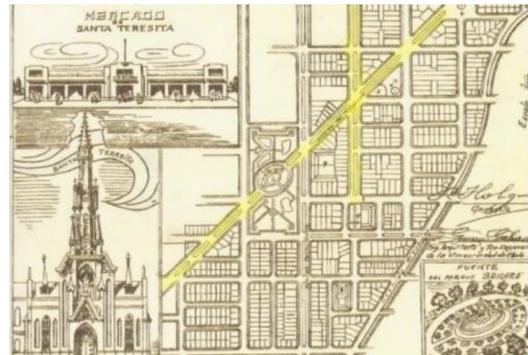


Fuente: El Tiempo, julio 7 de 1934

El plan Bogotá Futuro se trató principalmente de una trama vial de diagonales que interconectaban un sistema de plazas y espacios públicos. En la actualidad, este plan es interpretado en la historia bogotana como un proyecto utópico frustrado, pero debe destacarse que en el área de estudio de Teusaquillo sí tuvo unas aplicaciones físicas puntuales que son ahora elementos con valor paisajístico urbano y testimonio histórico de la planeación en Bogotá.

En particular, es Santa Teresita el barrio que mejor recoge elementos de este modelo de ciudad al que se aspiró, tanto por sus vías diseñadas originalmente para ser alamedas y que aún conservan algunos de sus principios tales como los remates visuales monumentales, como por su arquitectura propia de comienzos de siglo que urge estrategias de conservación. En una ciudad a la que constantemente se le acusa de no haber tenido planeación urbana, Santa Teresita es justamente una prueba de lo contrario. Aparte de la protección arquitectónica, una idea que debería contemplar el PEMP es de alguna forma "restaurar" el sistema de alamedas en Santa Teresita: no por mera nostalgia histórica, sino mejor como una forma de remediar lo que hoy es una carencia de espacios colectivos devolviéndole a este barrio los corredores verdes que originalmente se le dieron a cambio de parques y plazas.

Imagen 9. *Arriba*: Detalle del plano de la urbanización Santa Teresita. *Abajo*: "Barrio residencial de Santa Teresita", Gumersindo Cuellar, ca. Década de 1930



Fuente: Colon y Mejia (2019). En amarillo se resaltan la diagonal 45D y la calle 44



Fuente: Colon y Mejia (2019).

A diferencia de Bogotá Futuro donde el diálogo morfología-tipología no estuvo del todo claro; el modelo teórico de la ciudad jardín no es en sí mismo una morfología urbana, ni una tipología constructiva, sino una cuidadosa relación entre morfología y tipología: un saber trazar sobre el espacio geográfico que se integra con un saber construir sobre el predio urbano. Aunque en la práctica la aplicación del modelo de ciudad jardín en el área de estudio de Teusaquillo fue un proyecto inconcluso pues en parte se dio sobre unas áreas ya consolidadas bajo otros modelos, porque no cumplió con varios de sus elementos teóricos fundamentales –incluso en Palermo que fue diseñado por el mismo Brunner– como el tamaño de los predios para que las construcciones habitacionales se dispusieran con holgura en medio de amplias zonas verdes, entre otros, y porque las normas encaminadas a consolidar tal modelo fueron con una apabullante frecuencia incumplidas por urbanizadores y constructores; al mismo tiempo sí tenemos que reconocer que, gracias a las reglamentaciones del Departamento de Urbanismo, se adoptaron para el área de estudio algunos de los elementos característicos de la ciudad jardín que le han otorgado a estos barrios una identidad propia y unos valores urbanos y paisajísticos excepcionales, los cuales deben ser conservados como parte del patrimonio urbano de la ciudadanía. Esto para decir, aunque suene como una obviedad, que la fidelidad o no con un proyecto teórico no desvirtúa en realidad el patrimonio material consolidado en Teusaquillo.

Por otro lado, aunque la dirección del Departamento de Urbanismo aspiró a homogenizar tanto el trazado de las urbanizaciones como la arquitectura que debía convertirse en su frente urbano, en realidad la arquitectura fue un fenómeno social que se rigió por sus propias normas y variables. A su llegada, Brunner encontró ya pequeños chalets con antejardines en Teusaquillo y esto fue funcional a su proyecto de ciudad; pero la razón de la existencia de tales chalets no era propiamente porque se siguiese un modelo urbano estructurado, sino porque se buscaba en cierta forma emular en pequeño las quintas palaciegas periurbanas. Esto quedaría atrás con la transformación de la sociedad bogotana, y sucedió así porque la vivienda al tiempo que tuvo un objetivo funcional, como proteger de la intemperie, fue también la solidificación de formas de pensamiento y de valores estéticos. Esto significa que podemos concebir el área de estudio de Teusaquillo como un registro de la evolución de las formas de construir un hogar en Bogotá, y un testimonio de las transformaciones sociales en la Bogotá del siglo XX a través de sus objetos construidos. Lamentablemente, este repertorio de arquitectura habitacional presenta actualmente un detrimento físico principalmente en las vías comerciales de mayor importancia como la Avenida Caracas y la calle 45, y todo ello como resultado de un proceso histórico consistente en la migración de sus habitantes originales y la consecuente transformación de su uso habitacional a uno comercial.

4.3 DIÁLOGO ESPACIO CONSTRUIDO Y ESPACIO HABITADO

Finalmente, en el tercer diálogo entre espacio construido y espacio habitado se presentaron testimonios en forma de crónica periodística, entrevistas y fragmentos literarios que nos permitieron, de una parte, hacernos a la atmósfera de esa vida de barrio de mediados de siglo XX y, de la otra, asomarnos a algunos de los sucesos más importantes que marcaron la memoria de los antiguos habitantes del sector, hoy cada vez más escasos.

Lo que se expone en estos relatos son las formas por las que una comunidad de bogotanos y bogotanas de la segunda mitad del siglo XX se apropió de unos espacios geográficos, urbanos y arquitectónicos, pero en el trasfondo van a ser dos los temas que cruzarán la narración de estos habitantes: uno es la percepción de un barrio que está en transformación, y junto con este una Bogotá que deja de ser la misma, y el otro la imagen del “extrañamiento”, por llamarlo de algún modo.

Este es un destierro que se da en el tiempo, ya que los personajes citados hablan de un tiempo anterior que ya no es el suyo, pero también en el espacio, porque estos representarían a esa población bogotana que tras notar las transformaciones del entorno decide emigrar a otros barrios del norte para cada tanto volver la mirada hacia Teusaquillo con nostalgia.

Por último, frente a ese imaginario bogotano que percibe el área de estudio como un sector exclusivo de las casas de la élite bogotana, lo cual no es falso pero sí reductivo, estos relatos nos ayudan a entender la diversidad cultural y social que aún tiene lugar en el área de estudio: la comunidad judía que dejó su impronta constructiva en esta zona, las historias del tendero del barrio que llegó del campo en los años cincuenta, los personajes históricos que habitaron y la existencia de una clase media que comenzó haciendo presencia tímidamente en los años treinta pero que hoy es el sustento que da vida a Teusaquillo.

5. ASPECTOS FISICO TECNICOS

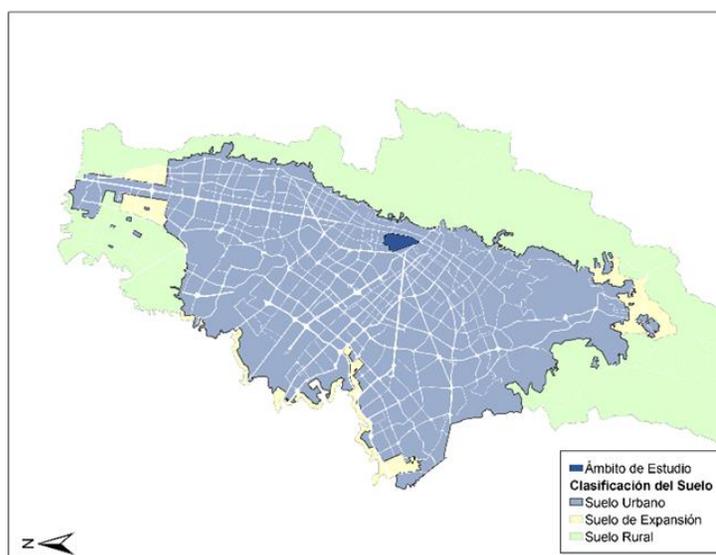
En este capítulo se recogen las conclusiones del diagnóstico de los siguientes aspectos: i) estructura urbana, ii) espacio público y equipamientos, iii) parámetros urbanísticos, iv) instrumentos de gestión del suelo, v) normativa, vi) componente ambiental, vii) redes húmedas, viii) accesibilidad y movilidad y, ix) habitacional.

Para abordar este diagnóstico se realiza un análisis multiescalar que permite entender el ámbito de estudio desde el origen de la expansión de la ciudad hacia el occidente, la aparición de los barrios Chapinero y Teusaquillo, la importancia respecto a otros Sectores de Interés Cultural (SIC) de la ciudad, la importancia histórica y cultural de la localidad y las problemáticas asociadas al componente urbano y los capítulos antes mencionados. Las temáticas se abordan desde las siguientes escalas, las cuales aplican en función de la información analizada para cada caso.

Plano 6. Área de estudio PEMP Teusaquillo, escala metropolitana

- **Escala Metropolitana**
Estudio comparativo a nivel de ciudad.

Límite: Delimitación de Suelo Urbano según el Mapa de Referencia para Bogotá, publicada por IDECA en su versión 06-20.



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Plano 7. Área de estudio PEMP Teusaquillo, escala local

- Escala Local**
 Análisis detallado de los Sectores de Interés Cultural de la localidad de Teusaquillo, contenidos en el POT vigente

Límite: Localidad N° 13 Teusaquillo.

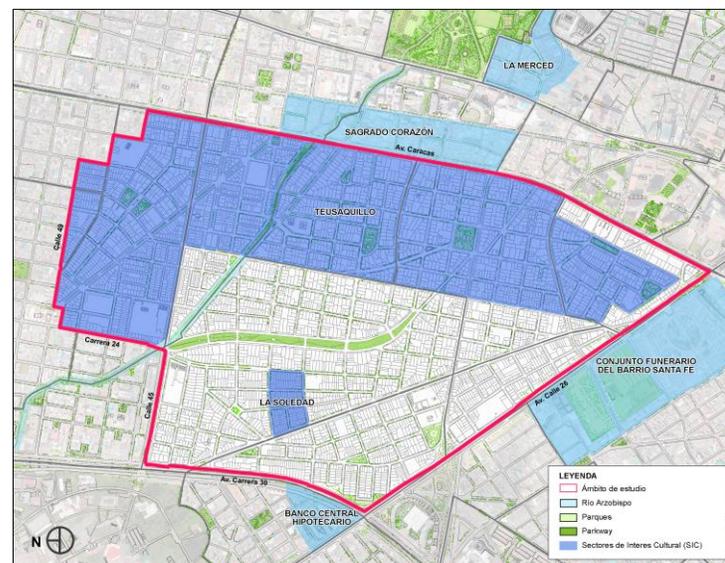


Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

Plano 8. Área de estudio PEMP Teusaquillo, escala área de estudio. En azul se muestran los SIC

- Escala Área de Estudio**
 Identificación de las problemáticas al SIC y barrios aledaños

Límite: Área de Estudio. Sector de Interés Cultural de Teusaquillo que incluye los barrios de: Quesada, Alfonso López, Palermo, Santa Teresita, La Magdalena, Teusaquillo, Armenia la Soledad y Las Américas. Se incluyen estos dos últimos por su importancia a nivel ambiental, histórico y cultural.



Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

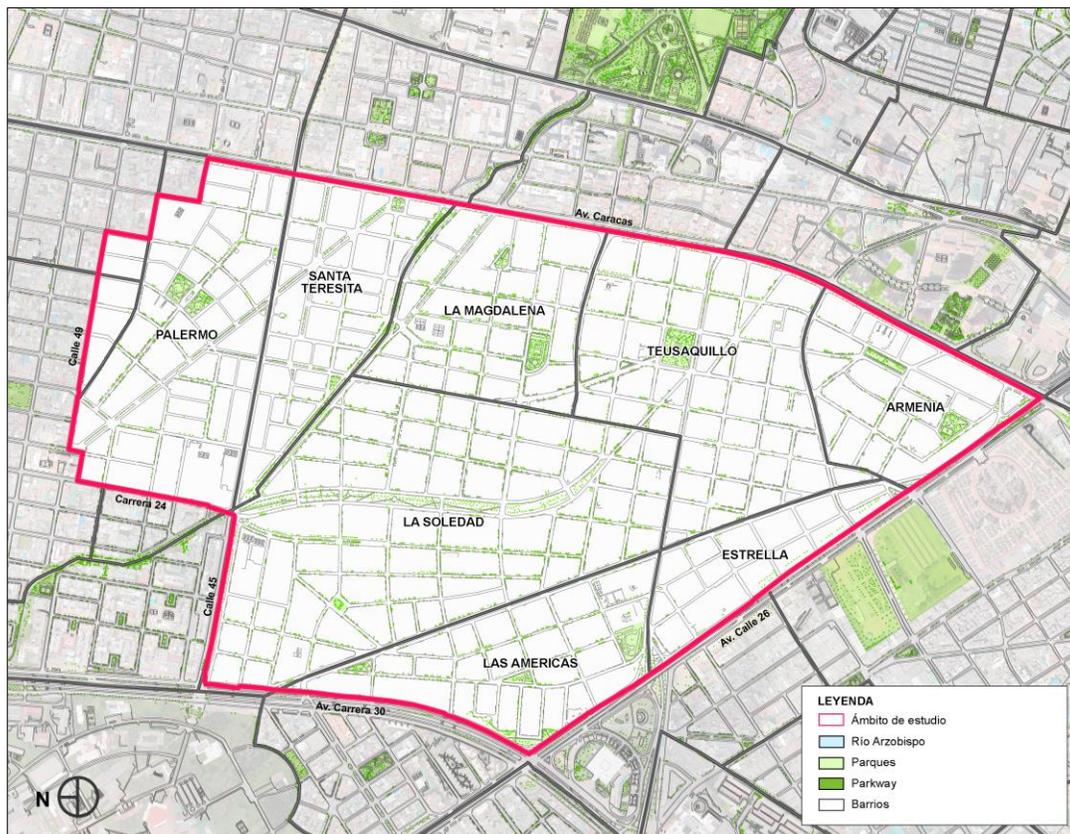
5.1 ESTRUCTURA URBANA

El diagnóstico ha abordado la condición físico-espacial que evidencia y materializa lo urbano como dinamizador del territorio, dando cuenta de los procesos de desarrollo territorial del Sector de Interés Cultural (SIC) de Teusaquillo, desde la urbanización de sus barrios hasta las dinámicas actuales.

El ámbito de estudio conforma el primer polígono planeado de expansión de la ciudad hacia el norte ya que el sector de Chapinero inicio su conformación sin un planeamiento que le sirviera de base. La aparición de los barrios del SIC de Teusaquillo cobran, por esta razón, una relevancia particular respecto a otros Sectores de Interés Cultural de la ciudad, entre las que se destaca su importancia histórica y cultural. Todos los barrios del área datan de las décadas de 1930 a 1950, y son parte del crecimiento de la ciudad entre calles 26 y 80 al occidente de la avenida Caracas.

De los 1661 barrios existentes en Bogotá, 35 se encuentran en la localidad de Teusaquillo, son nueve los que hacen parte del ámbito de estudio, Armenia, Teusaquillo, La Magdalena, Santa Teresita, Palermo, La Soledad, Las Américas, además de unas pocas manzanas de los barrios Quesada y Alfonso López.

Plano 9. Barrios que se ubican al interior del área de estudio



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

En su momento, el Decreto 190 de 2004 definía el SIC con los barrios Armenia, Teusaquillo, La Magdalena, Santa Teresita, Palermo y algunas manzanas de Alfonso López y Quesada. La Resolución de la SCR D 544 de 2019 tuvo la intención de incluir a todo el barrio La Soledad, dada su importancia histórica, cultural y ambiental; pero fue derogada en el año 2020. No obstante, para efectos de este PEMP se incluyeron en el diagnóstico todos los barrios del SIC Teusaquillo, sumado a los barrios La Soledad, Las Américas y La Estrella que entrelaza una pieza de ciudad homogénea con la existencia de BIC y la identificación de numerosos inmuebles con la posibilidad de ser declarados.

Aunque su rol inicial fue para albergar actividad residencial, estuvo acompañado por algunos equipamientos, con el transcurso del tiempo cambio y hoy en día es un sector que cuenta con actividades de diferente tipo y escala, al tiempo que subsisten relictos de vivienda y servicios de carácter vecinal.

Esta situación genera numerosos conflictos ciudadanos debido a que las actividades han crecido de forma desordenada superponiéndose y afectando tanto los inmuebles cuyo origen era de vivienda, como el entorno urbano que no fue planeado para soportar los usos y aglomeraciones que hoy se presentan.

Evidentemente la falta de un instrumento regulador que permita establecer lógicas de desarrollo urbano de acuerdo con la capacidad de soporte ha sido un factor preponderante.

El sector presenta hoy en día una localización con ventajas excepcionales y es atractivo para múltiples usos del suelo. A futuro es indudable que se consolidará como un área de actividad múltiple que requiere el instrumento PEMP para lograr un proceso de planeamiento y gestión que permita que se inserte en las dinámicas urbanas contemporáneas preservando sus cualidades y calidades con las cuales fue creado, una situación de alta complejidad a la que debe responder este instrumento de planeación y gestión del patrimonio cultural.

Es así como para el análisis realizado se identificaron como principales condiciones a considerar, en cuanto al trazado y morfología urbana las siguientes:

- Una pieza de ciudad que data de los años 30.
- Proyectada bajo los parámetros de urbanismo propuestos por Karl Brunner a partir del modelo de Ciudad Jardín.
- Se caracteriza por tener un trazado reticular atravesado por diagonales.

Este trazado configura las manzanas con *características morfológicas particulares*:

- Amplitud de espacios para circulación peatonal, además de la circulación de vehículos.
- Emulación del bulevar francés concentrado en un ámbito residencial.
- Estructuras viales de amplio perfil con separadores arborizados.
- Desarrollo de una estructura urbana, que inicia con el trazado de calles y avenidas.
- Proyección de amplios espacios públicos, como andenes, antejardines y parques.
- Vivienda en unidades aisladas en medio de jardines.

Bajo la premisa de conservar y proteger la homogeneidad del sector generada por las condiciones descritas el IDPC toma la decisión de ampliar el ámbito del PEMP desde el SIC ya definido normativamente, a los barrios anteriormente mencionados. De esta forma, el análisis se realiza a partir de un estudio comparativo a nivel barrial con datos de la base catastral, año 2012 y año 2020, con el fin de analizar en qué medida se ha modificado la condición de las manzanas, lotes y construcciones en ese lapso de tiempo y con ello identificar las tendencias de transformación y posible densificación del sector.

Tabla 1. Estudio comparativo histórico

Barrio 2012	Manzanas	Lotes	Construcciones	Indicador lotes vs construcciones
La Soledad	61	1268	4185	3.30
Teusaquillo	48	679	2183	3.21
Palermo	42	659	1946	2.95
Santa Teresita	36	538	1363	2.53
La Magdalena	30	397	1322	3.32
Armenia	20	340	924	2.71
Alfonso López	3	75	171	2.28
Quesada	2	51	116	2.27
TOTAL	242	4007	12210	3.04*
Barrio 2020	Manzanas	Lotes	Construcciones	Indicador lotes vs construcciones
La Soledad	61	1263	4209	3.40
Teusaquillo	48	663	2145	3.23
Palermo	42	659	1957	2.96
Santa Teresita	36	538	1401	2.60
La Magdalena	30	397	1335	3.36
Armenia	20	340	930	2.73
Alfonso López	3	72	177	2.45
Quesada	2	51	116	2.27
TOTAL	242	3985	12270	3.07*

Fuente: Elaboración propia. IDPC, 2022

*Indicador Lotes vs. Construcciones: resulta de dividir el número de construcciones en los lotes existentes de cada barrio.

De este análisis se puede concluir lo siguiente:

- Los barrios La Magdalena, La Soledad y Teusaquillo poseen el mayor número de construcciones en proporción a los lotes de cada uno.
- Los lotes han tenido algunas transformaciones en términos de englobes para los barrios Teusaquillo, La Soledad y Alfonso López.
- En los barrios Palermo, La Magdalena, Armenia y Quesada el número de lotes se conserva.
- La Soledad y Teusaquillo fueron los barrios que mayor transformación tuvieron a nivel predial a causa de englobes por proyectos de vivienda multifamiliar.
- Respecto a las construcciones, se observa un aumento marcado en el barrio Santa Teresita debido a los nuevos proyectos inmobiliarios de vivienda y equipamientos privados sobre la Avenida Caracas que para el año 2012 eran lotes urbanizables no urbanizados.

5.2 ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

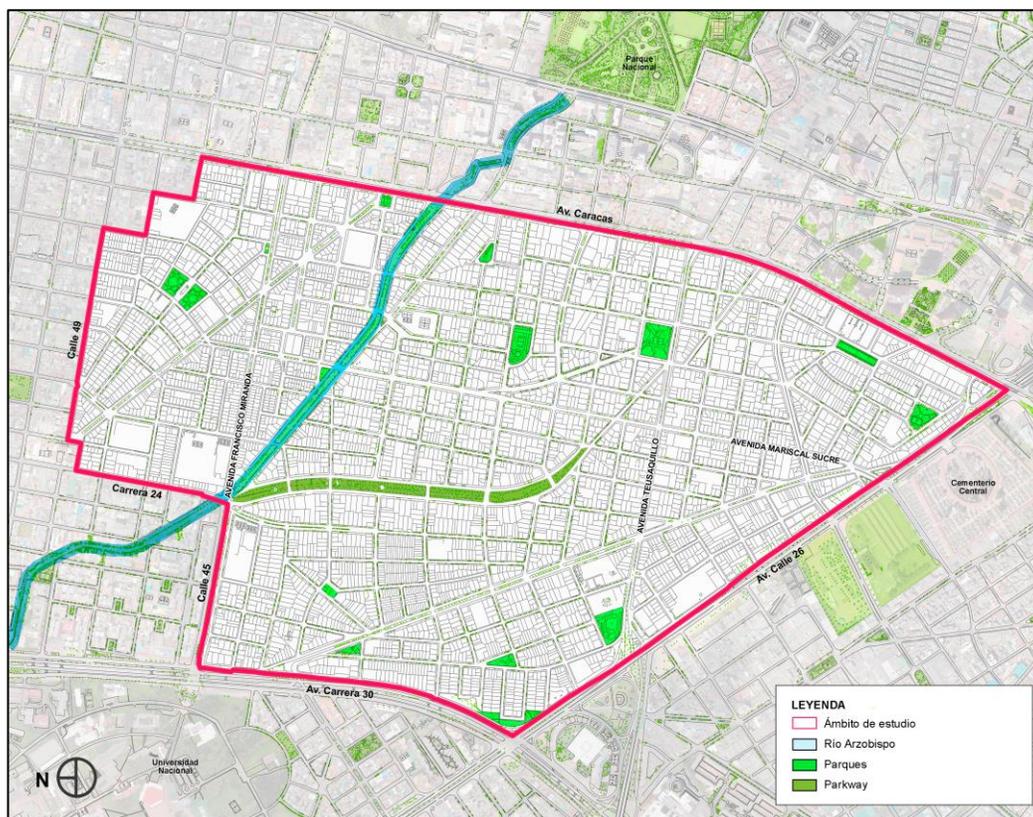
5.2.1 ESPACIO PÚBLICO

El espacio público, de propiedad pública o privada, se estructura mediante la articulación de las vías peatonales y andenes que hacen parte de las vías vehiculares, los controles ambientales de la malla arterial, el subsuelo, los parques, las plazas, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos. (Decreto 190, 2004).

Este capítulo parte con la revisión del *Plan Maestro de Espacio Público vigente* (Decreto 215, 2005). Por lo anterior, el abordaje de este aparte está dado en función de los objetivos de Plan Maestro y por los establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), dentro de los cuales se analizan las aplicaciones directas para el *PEMP de Teusaquillo*.

De acuerdo con la clasificación de parques del POT, en el ámbito de estudio se localizan ocho parques de escala vecinal y seis parques de bolsillo. El área total de parques del PEMP Teusaquillo es de $32.515 m^2$, que comparado con los $2'009.853 m^2$ de la localidad Teusaquillo solamente representa 1.6%. Sin embargo, se debe tener en cuenta que en esta localidad se localizan grandes parques metropolitanos que distorsionan el indicador. En términos de proporciones son muy pocos los parques localizados en el ámbito de estudio, teniendo en cuenta que es la localidad con el mayor número de metros cuadrados de espacio público por habitante.

Plano 10. Espacio público presente en el área de estudio



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

El objetivo número 10 del Plan Maestro de espacio público (Decreto 215 de 2005), establece: “Formular una política para la generación permanente de espacio público... El Plan pretende solucionar, a más tardar en el año 2019, el déficit actual y las necesidades futuras en cuanto a disponibilidad de espacio público, hasta alcanzar el estándar de 10 m² por habitante adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial, de los cuales, 6 m² por habitante deberán estar representados en parques, plazas y plazoletas de todas las escalas, y los 4 m² por habitante restantes, deberán corresponder al producto de la recuperación y la adecuación de las áreas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal”. Partiendo de esta premisa se concluye lo siguiente:

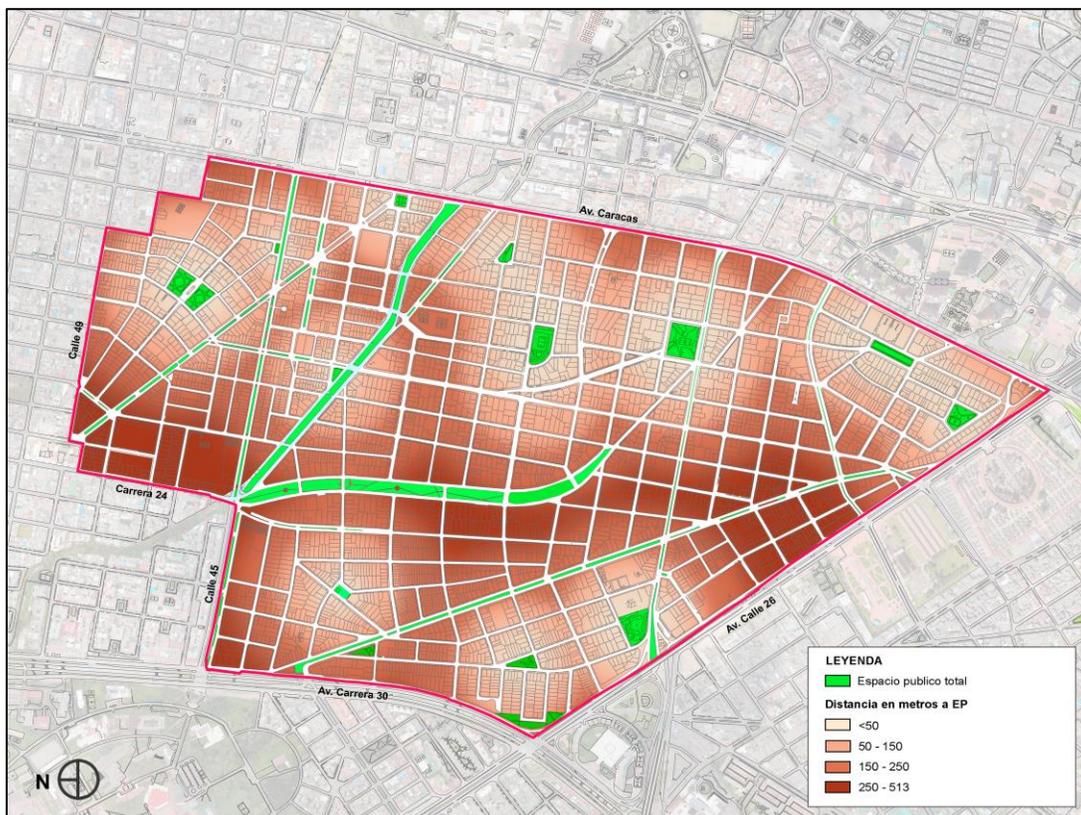
- El espacio público en el ámbito de estudio es de: 108.467 m², contando parques, separadores y los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Según el censo DANE 2018 (procesando los datos procesados a nivel manzana) el ámbito de estudio cuenta con:

- 23.575 personas
- 11.885 hogares
- 12.528 viviendas

Una vez clasificado el espacio público y conocida la población en el ámbito de estudio se calcula el metro cuadrado de espacio público efectivo por habitante, cuyo resultado es 1.4 m² y si se incluye el área de la Estructura Ecológica Principal el indicador aumenta a 4.6 m² de espacio público por habitante, muy por debajo de los 10 m² que tiene como objetivo el Plan Maestro. A partir de esto, se realiza un análisis de proximidad de espacio público efectivo por medio del cual se obtienen las zonas del área de estudio con mayor déficit de espacio público, definiendo un radio de 500 metros aproximadamente en torno a estos.

Plano 11. Análisis de proximidad del espacio publico



Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

El resultado refleja un claro déficit de espacio público en el barrio La Soledad y el costado occidental del barrio Palermo dada la escasez de parques en estos dos sectores. Sin embargo, al no incluir en el análisis al Parkway (que hace parte de las dinámicas sociales del sector), se puede concluir que el estudio representa una clara necesidad en el cambio de categoría de este separador vial por un parque lineal, que a su vez incremente el indicador de espacio público por habitante en el área PEMP y sea consecuente con el uso actual.

5.2.1.1 Estado del espacio público

Para conocer el estado del espacio público se toma como base la información levantada en el recorrido de campo en octubre de 2019, considerando aspectos como:

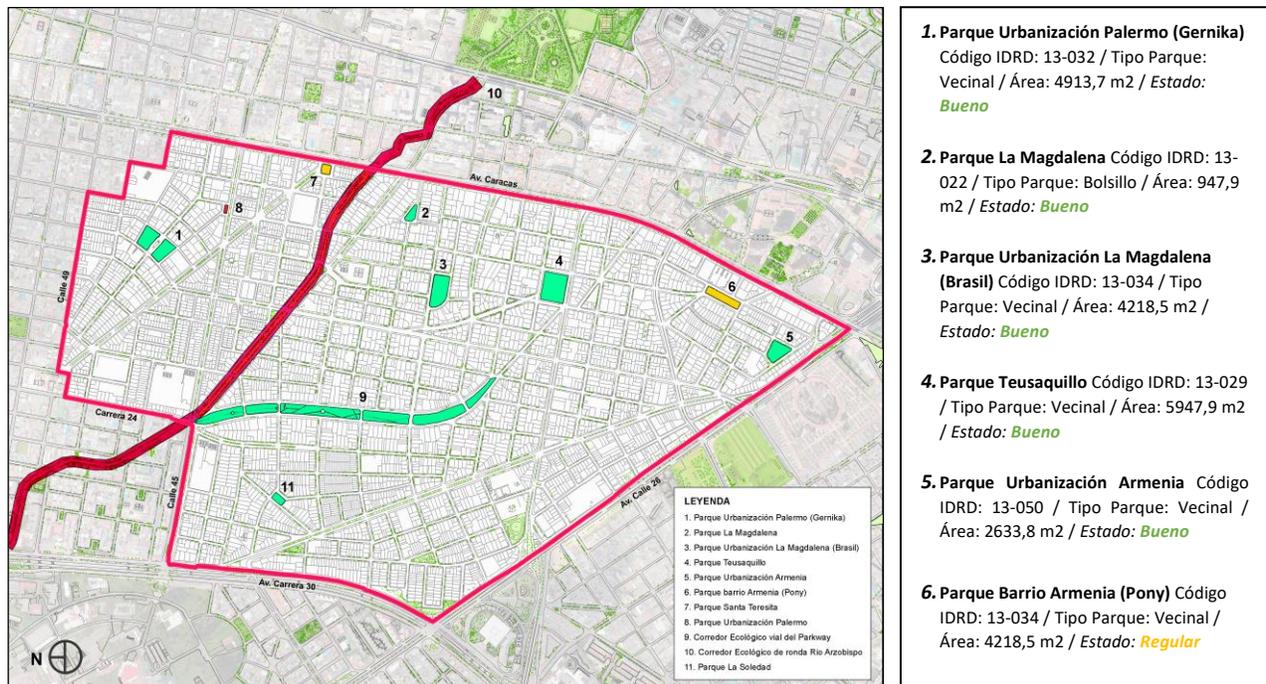
- Tipo de Parque
- Área
- Estado
- Bienes muebles
- Seguridad
- Manejo de Residuos
- Posibles acciones PEMP
- Acciones IDRD

La información y cartografía detallada del espacio público identificado en el siguiente mapa, se puede consultar en las fichas de espacio público del diagnóstico del PEMP Teusaquillo.

5.2.1.2 Zonas verdes, antejardines, patios y franjas de paisajismo

Para abordar este estudio, se realiza un análisis sobre el porcentaje de pérdida de las zonas verdes constituidas por antejardines, patios y franjas de paisajismo en el área de estudio.

Plano 12. Caracterización del espacio público



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

- 7. Parque Urbanización Palermo (Gernika) Código IDR: 13-032 / Tipo Parque: Vecinal / Área: 4913,7 m² / Estado: *Bueno*
- 8. Parque La Magdalena Código IDR: 13-022 / Tipo Parque: Bolsillo / Área: 947,9 m² / Estado: *Bueno*
- 9. Parque Urbanización La Magdalena (Brasil) Código IDR: 13-034 / Tipo Parque: Vecinal / Área: 4218,5 m² / Estado: *Bueno*
- 10. Parque Teusaquillo Código IDR: 13-029 / Tipo Parque: Vecinal / Área: 5947,9 m² / Estado: *Bueno*
- 11. Parque Urbanización Armenia Código IDR: 13-050 / Tipo Parque: Vecinal / Área: 2633,8 m² / Estado: *Bueno*

Para ello, fue importante tener en cuenta las implicaciones que ha tenido la normativa vigente en este sentido, así como el cambio que han sufrido estos espacios, analizados desde el estudio de cinco aerofotografías de los años 1936, 1952, 1987, 2004 y 2020.

1936: En esta década las urbanizaciones existentes en el territorio eran Palermo, Santa Teresita, La Magdalena, Nueva Magdalena, Teusaquillo, Teusaquillo Sur, Las Mercedes y Armenia. El 90% (165,5 Ha) del ámbito de estudio del PEMP era zona verde y solamente el 10% (19,1 Ha) era suelo urbano.



1952: La primera etapa del barrio la Soledad ya estaba urbanizada y parte de la segunda etapa en ejecución. El Parkway de la carrera 24 tenía un uso y vocación diferente al actual y un área considerable de zona verde. El 71% (71,7 Ha) correspondía a zonas verdes, mientras que el 61 % (112,9 Ha) estaba asociado al suelo urbano. En la transición de estas dos primeras aerofotografías el porcentaje de suelo urbano supera el 50%.



1987: El Sector de Interés Cultural (SIC) de Teusaquillo estaba urbanizado en su totalidad, así como las dos etapas del barrio la Soledad. El 32% (58,3 Ha) estaba asociado a zonas verdes mientras que el 68% (126,6 Ha) correspondía a suelo urbano. De lo anterior, se puede inferir que de los 583.000 m² de zonas verdes existentes en la década de los 80's hay una pérdida considerable de éstas para los siguientes periodos analizados, teniendo en cuenta factores como el cambio en los usos del suelo, nuevos proyectos de vivienda, entre otros.



2004: En este año, el 25% (45,8 Ha) hace referencia a zonas verdes y el 75% (138,8) a suelo urbano. De los 583.000 m² de zonas verdes con las que contaba el ámbito de estudio para el año 1987 hubo una pérdida de 125.000 m² respecto al año 2004, en estos 17 años se han endurecido considerablemente los antejardines, los patios interiores de las viviendas y las franjas de paisajismo.



2020: Para el año 2020 el 25% (45,7 Ha) corresponde a zonas verdes mientras que el 75% (1239 Ha) está asociado al suelo urbano. Al contrastar estos datos con los del año 2004 se observa una disminución de casi 1000 m², (mucho menor a la pérdida que hubo entre los años 1987 a 2004). Las intervenciones privadas en antejardines y andenes sin ningún tipo de aprobación por parte de las entidades competentes es una problemática latente en la actualidad. Urge una norma específica para las intervenciones que se realicen en Sectores de Interés Cultural, así como el efectivo seguimiento y cumplimiento de la norma a través de controles urbanos eficientes.



De lo anterior, se puede extraer que la pérdida de los antejardines, patios y franjas de paisajismo se da principalmente por el endurecimiento de las zonas blandas y el cambio de uso residencial al comercial. A pesar de que en muchos de estos casos los inmuebles no tienen dicho uso permitido, se hacen intervenciones no solo en el inmueble sino afectaciones directas al espacio público.

Otros casos de afectaciones en antejardín es su endurecimiento para el uso de parqueadero, este es un denominador común a lo largo del ámbito de estudio. La pérdida de zonas verdes también está asociada a las intervenciones en andenes y calzadas a cargo de entidades públicas y privadas. Gran parte de dichas intervenciones se hacen sin la aprobación respectiva de las entidades competentes en el ámbito patrimonial como el IDPC o el Ministerio de Cultura.

5.2.1.3 Problemáticas asociadas al espacio público

Estacionamiento en vía

El estacionamiento en vía se establece como una problemática de acuerdo con lo establecido por la *Ley 759 de 2002* "Por medio de la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones". No obstante, la formulación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial está contemplado reglamentar esta medida a través del cobro en parqueo en vía, iniciativa que será revisada en la fase de formulación del PEMP.

A partir de la visita de campo realizada en octubre de 2019, se realizó el levantamiento de estas zonas, encontrando que para los 49,3 km de vías con las que cuenta el área de estudio, 17.6 km tienen esta problemática (el 36% de las vías), el estacionamiento en vía en la mayoría de los casos se ocasiona por la presencia de los equipamientos educativos o dotacionales, los cuales no cuentan con parqueaderos, algunas de estas instituciones educativas se localizan en inmuebles cuyo uso original era el residencial. Por otro lado, se encuentran los establecimientos de comercio puntual, relacionados con cafeterías, restaurantes o tiendas de barrio que aglomeran taxis y carros particulares, generando un impacto negativo en el tránsito vehicular y peatonal debido al parqueo sobre los andenes del sector.

Invasión al espacio público

Otra problemática asociada al espacio público son las ventas informales que conllevan a la indebida ocupación de este. En concordancia con *la Ley 9 de 1989*, se establece que es competencia de las Alcaldías Locales, conocer sobre la presunta invasión, el uso inadecuado o afectación del espacio público destinado al disfrute colectivo de los habitantes.

Bajo esta premisa, se detectaron más de diez zonas con esta problemática que está relacionada con los establecimientos comerciales y equipamientos.

5.2.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El *sistema de equipamientos* comprende el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos, que se disponen de forma equilibrada en todo el territorio del Distrito Capital y que se integran funcionalmente y de acuerdo a su escala de cubrimiento con las centralidades del Distrito Capital.

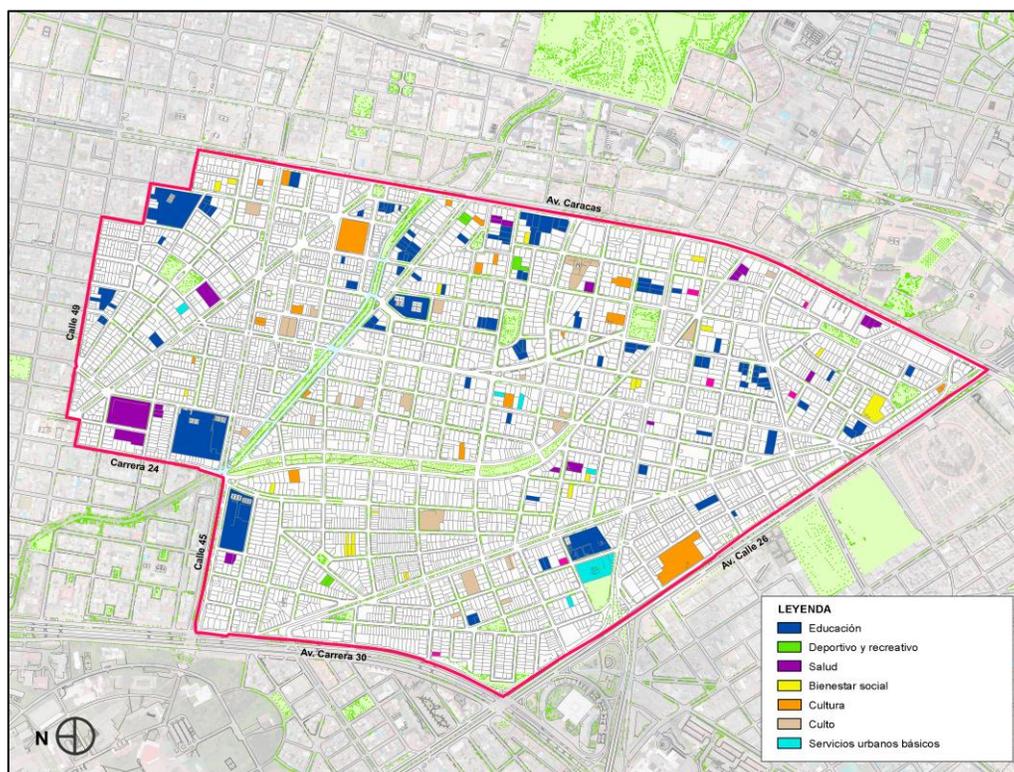
El ordenamiento de cada tipo de equipamiento, establecido en el respectivo instrumento de gestión, deberá corresponder con el objetivo general de garantizar el equilibrio entre áreas residenciales y servicios asociados a las mismas en todo el D.C, y será concordante con la estructura socio económica y espacial conformada por la red de centralidades. (Decreto 190, 2004)

La localidad de Teusaquillo cuenta con un total de 356 equipamientos identificados en la base de datos corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación, de los cuales el 24% pertenecen a educación, el 19% a servicios urbanos básicos, el 20% a bienestar social, el 16% a culto, el 12% a cultura, el 8% a salud y el 1% a espacios deportivos y recreativos. Por su parte, al interior del área de estudio contamos con el 34,6% de los equipamientos de la localidad, predominando los equipamientos de educación y de cultura.

El 25% de los equipamientos de la localidad tienen un servicio social educativo lo que equivale a 86 colegios, universidades e institutos. El 20% corresponde a equipamientos de bienestar social relacionados con jardines infantiles, comedores comunitarios, plazas de mercado, entre otros.

Respecto al área de estudio, se cuenta con 123 equipamientos de los cuales 96 son de carácter privado y 27 de carácter público. Al igual que en la localidad, el mayor número de equipamientos son de educación con el 32%, seguido por cultura con el 22% y culto con el 19%. La mayoría de los nuevos equipamientos en el área PEMP generan grandes impactos no sólo en el diseño arquitectónico sino también en su entorno inmediato, problemáticas directamente relacionadas con el déficit de parqueaderos que conlleva al estacionamiento en vía, la invasión al espacio público y demás situaciones expuestas anteriormente.

Plano 13. Equipamientos presentes en el área de estudio



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Marco Normativo Nacional

En comparación con otros elementos del ordenamiento territorial, el Sistema de Equipamientos carece de un marco normativo del orden nacional que determine claramente definiciones, relaciones con otros sistemas o plantee parámetros mínimos de cumplimiento, o una directriz específica a nivel de política. No obstante, cualquier desarrollo normativo o decisión aplicada al sistema de equipamientos debe ser coherente y acatar las normas generales que se enuncian a continuación, en orden cronológico: Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 798 de 2010, Ley 1454 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

Marco Normativo Distrital

El Plan de Ordenamiento Territorial vigente determina que el ámbito de estudio se considera parte de la Operación Estratégica definida como Plan Zonal del Centro de Bogotá (*Decreto 492 de 2007*), con el objeto de vincular actuaciones, acciones e instrumentos de gestión del suelo, programas y proyectos para esta zona de la ciudad.

El Plan Zonal del Centro está reglamentado por el Decreto Distrital 492 de 2007. En el marco de este instrumento, el ámbito de estudio queda identificado en el plano de usos del suelo y áreas de actividad nº 5 con el área de actividad central dentro de la categoría de sector de patrimonio al interior del cual se definen los sectores de uso que posteriormente serán reglamentados por la UPZ 101 Teusaquillo y el Decreto Distrital 120 de 2018.

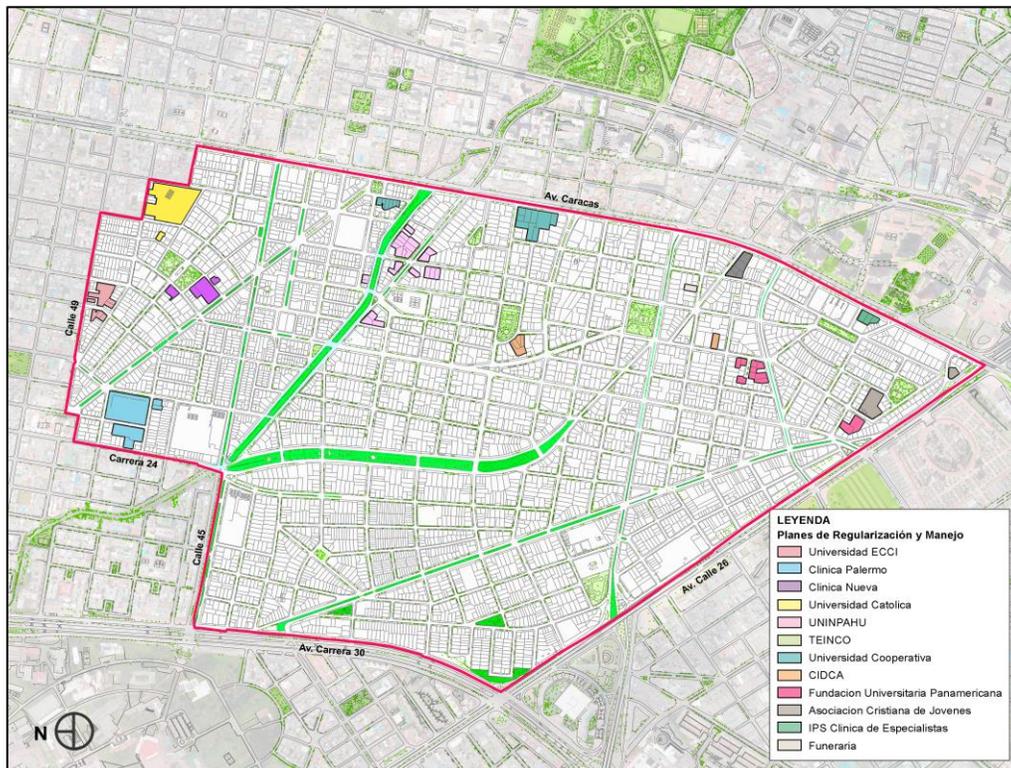
Análisis de la asignación del régimen de usos dotacionales para “BIC” y “No BIC”

Se analiza el paralelismo entre la norma de equipamientos dispuesta por las UPZ para los Inmuebles de Interés Cultural (IIC) y para el resto de los inmuebles, cuya norma queda reglamentada por el Decreto 120 de 2018. De este análisis se puede concluir que:

- El Decreto Distrital 120 de 2018 establece las condiciones para los equipamientos de recintos feriales, cementerios y abastecimiento de alimentos, mientras que la UPZ 101 Teusaquillo no los permite en el ámbito de estudio.
- Hay una clara desarticulación entre lo que se permite para Inmuebles de Interés Cultural por UPZ y lo que se permite para inmuebles No BIC por el Decreto 120 de 2018.
- No se tiene en cuenta los impactos que los usos permitidos por el Decreto 120 de 2018 pueden generar sobre los inmuebles BIC colindantes.

Al interior del ámbito de estudio se localizan 143 dotacionales, 16 cuentan con instrumento de los cuales hay 9 Adoptados, 5 Desistidos, 1 en formulación y 1 no adoptado. A continuación, se representan aquellos dotacionales que cuentan con Plan de Regularización y Manejo (PRM) al interior del área de estudio.

Plano 14. PRM en el área PEMP



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Cabe destacar que, de la totalidad de equipamientos, 89 cuentan con al menos un lote BIC identificado. Considerando el análisis anterior, el 89% de los dotacionales al interior del área de estudio no cuentan con instrumento; sin embargo, los equipamientos existentes de escala zonal de educación, bienestar social, cultura y culto no deberán adelantar Plan de Regularización y Manejo. En este sentido urge la necesidad de simplificar el esquema normativo vigente y garantizar la gradualidad y agilidad de su aplicación con el fin de mitigar los impactos que se generan en el entorno inmediato y que permita fundamentar las acciones de implementación.

Por último, del total de dotacionales identificados en el área de estudio, 105 no cuentan con trámite de licencia de construcción.

Del análisis anterior podemos sacar las siguientes conclusiones:

- El 89% de los dotacionales al interior del ámbito de estudio no cuentan con instrumento; no obstante, los equipamientos existentes de escala zonal de educación, bienestar social, cultura y culto no deben adelantar Plan de Regularización y Manejo.
- El 74,4 % de los dotacionales no cuenta con licencia de construcción o se encuentra en trámite.
- La licencia de construcción es un instrumento que no está siendo efectivo para la aplicación de la norma ni para el control y seguimiento de los usos del suelo dotacionales.

- La condición de Bien de Interés Cultural o el hecho de que un predio esté localizado al interior de un Sector de Interés Cultural (SIC) incrementa y complejiza los trámites para la obtención de la licencia, lo que se evidencia en el bajo número de licencias solicitadas.

5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos suponen ciertos criterios de espacio público, de normativa vial, usos del suelo y características de las construcciones.

El valor arquitectónico del Sector de Interés Cultural (SIC) Teusaquillo está representado en los variados estilos formales que han logrado una conformación que brinda una clara noción de conjunto que se ha mantenido intacta durante mucho más tiempo que en otros sectores y resistiendo al impacto comercial. La calidad de hábitat lograda en Teusaquillo, con una densidad baja o media-baja fue siempre mejor que en Chapinero y, ante todo, muy diferente a la del costado sur de la avenida 26, cercanos al cementerio central. Se trata de una zona urbana muy apropiada para su época y su destino social, con buenos parques y correcta amplitud de vías, buena arborización y cierta unanimidad de materiales y métodos de construcción, sin comercio invasivo, separada del desarrollo distinto y más desfavorable a lo largo del tranvía (carrera 13) por la apertura de la Avenida Caracas.

Actualmente una zona urbana carente de grandes edificios de cualquier uso, gigantescos centros comerciales, hoteles, fábricas o sedes de oficinas o instituciones. Teusaquillo esta ya contaminado por esos peligros del "desarrollo" o el "progreso" urbano. Fue y sigue siendo parcialmente un buen lugar para vivir¹.

5.3.1 EDIFICABILIDAD Y PORCENTAJES DE OCUPACIÓN

Para efectos de este análisis, se toma en consideración la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 101 de Teusaquillo, reglamentada mediante el Decreto 492 de 2007. Más allá que las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial hayan cambiado, es un referente para los criterios que pueden ser tenidos en cuenta a la hora de formular la propuesta normativa del PEMP Teusaquillo en concordancia con los resultados obtenidos en este diagnóstico.

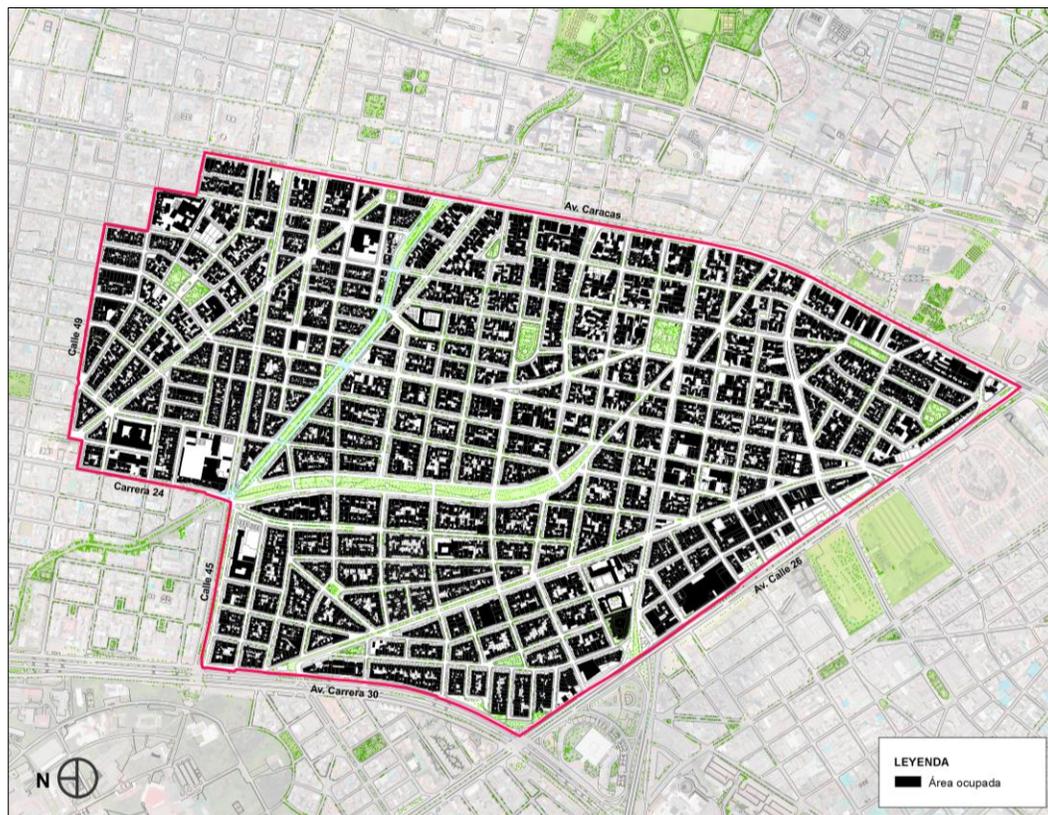
- Las áreas libres producto de la aplicación de los índices de ocupación, deberán manejarse de manera integral en los sectores definidos como comerciales.
- Los voladizos solo se permitirán con la dimensión predominante de la zona o como empate con construcciones permanentes. Se propende por paramentos lineales continuos.
- Las alturas en los sectores sobre vías principales y en las áreas de servicios empresariales deberán ser flexibles respondiendo a las posibilidades de aprovechamiento máximo de centro de ciudad.

¹ Texto ajustado de GERMÁN TÉLLEZ, 2014 (Enviado por correo electrónico)

- No se exigen aislamientos posteriores en aquellos predios o englobes que cuenten con frentes opuestos sobre zonas de uso público, siempre y cuando se respeten los empates no se generen servidumbres ni culatas con las construcciones permanentes y se respete la correcta aplicación del índice de ocupación correspondiente.

De acuerdo con lo anterior, se calculan los índices de construcción y ocupación para el área de estudio con la versión más reciente de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) publicada en el Mapa de Referencia de marzo de 2020. Asimismo, se realiza un comparativo con los Sectores de Interés Cultural (SIC) que comparten la categoría de Desarrollo Individual, tales como San Luis, La Merced, Chapinero y Sagrado Corazón.

Plano 15. Llenos y vacíos área de estudio



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

En las 221 hectáreas analizadas que conforman el área de estudio del PEMP Teusaquillo, se cuenta con un índice de ocupación promedio de 0.68, bajo con relación a otros sectores de la ciudad, pero a su vez alto teniendo en cuenta la transformación que ha sufrido el territorio a causa de las obras ilegales, que con el paso de los años han venido ocupando patios centrales, aislamientos laterales y el endurecimiento de antejardines a través de cubiertas o de infraestructuras permanentes que afectan la tipología arquitectónica de los Bienes de Interés Cultural de Teusaquillo.

Muestra de ello, son los índices de ocupación del SIC La Merced (0.62) o del SIC San Luis (0.65) a pesar de que también sufrieron transformaciones inmobiliarias, han mantenido en mayor proporción sus condiciones urbanísticas de origen.

Imagen 11. Sectores de Interés Cultural de la Merced y San Luis



Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

5.3.2 ALTURAS

Respecto a las alturas del área de estudio, se toma como referencia de análisis la misma información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el año 2020. En términos generales, al interior del SIC Teusaquillo se manejan alturas entre 1 a 3 pisos, debido al tratamiento urbanístico de conservación asignado para estos barrios por el Plan de Ordenamiento Territorial, lo cual ha mantenido, en gran medida, la homogeneidad en términos dedicatorios.

No obstante, barrios como La Soledad y Las Américas poseen alturas entre los 4 y 5 pisos por su tratamiento actual de consolidación urbanística, lo cual no quiere decir que esté mal, pero que requiere una regulación normativa por fuerte dinámica inmobiliaria que esta viviendo el sector a causa de la oferta del comercio y servicios.

También existen edificaciones entre 9 a 14 pisos en el barrio Palermo, a razón de las primeras viviendas multifamiliares en las décadas de los 80's y 90's cuando no estaban definidos los límites ni las reglamentaciones urbanísticas para los Sectores de Interés Cultural. Algunas edificaciones que superan los 10 pisos en el área de estudio corresponden a la aprobación de proyectos en la transición de la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial (MEPOT) Decreto 364 de 2013, hoy derogado, que permitida una edificabilidad mayor en ciertos barrios tradicionales de Bogotá.

Imagen 12. Alturas de edilicios en el área PEMP Teusaquillo



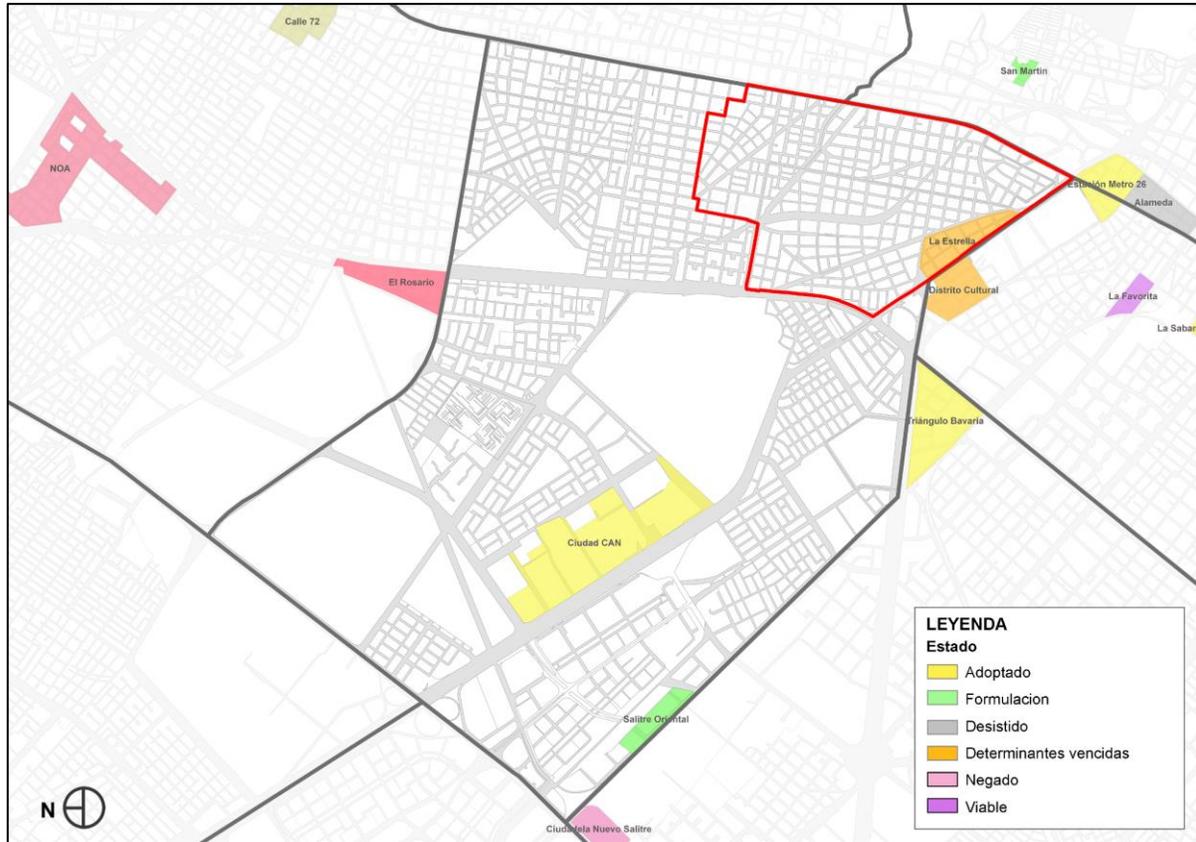
Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

5.4 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

5.4.1 PLANES PARCIALES

Actualmente, en la localidad de Teusaquillo se encuentran 4 planes parciales todos de renovación urbana, Ciudad CAN (adoptado), Salitre Oriental (en formulación), Plaza de la Democracia (negado) y La Estrella (determinantes vencidas), estos dos últimos se localizan en el área de estudio, pero ninguno de ellos fue aprobado. No obstante, en la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial (2021) los barrios La Estrella, Las Américas y algunas manzanas de La Soledad están con tratamiento de renovación urbana por lo cual es necesario armonizar estos tres sectores con la propuesta normativa del PEMP.

Plano 16. Planes parciales en la localidad de Teusaquillo

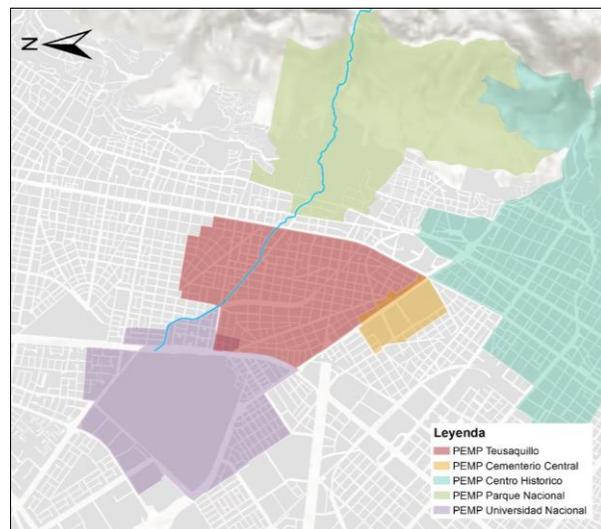


Fuente: Elaboración propia (IDPC,2020)

5.4.2 PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN

Adicionalmente, se están formulando los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) de la Universidad Nacional de Colombia, del Parque Nacional Enrique Olaya Herrera y del Cementerio Central, todos del ámbito nacional. Por lo cual, la instancia de aprobación de estos instrumentos de gestión del patrimonio cultural deberá ser el Ministerio de Cultura. En este sentido, es de vital importancia la articulación de estos PEMP en las condiciones de manejo, propuestas normativas y programáticas, así como la delimitación de áreas afectadas y zonas de influencia que se definan en la fase de formulación.

Plano 17. Planes Especiales de Manejo y Protección en la pieza centro



Fuente: Elaboración propia (IDPC,2020)

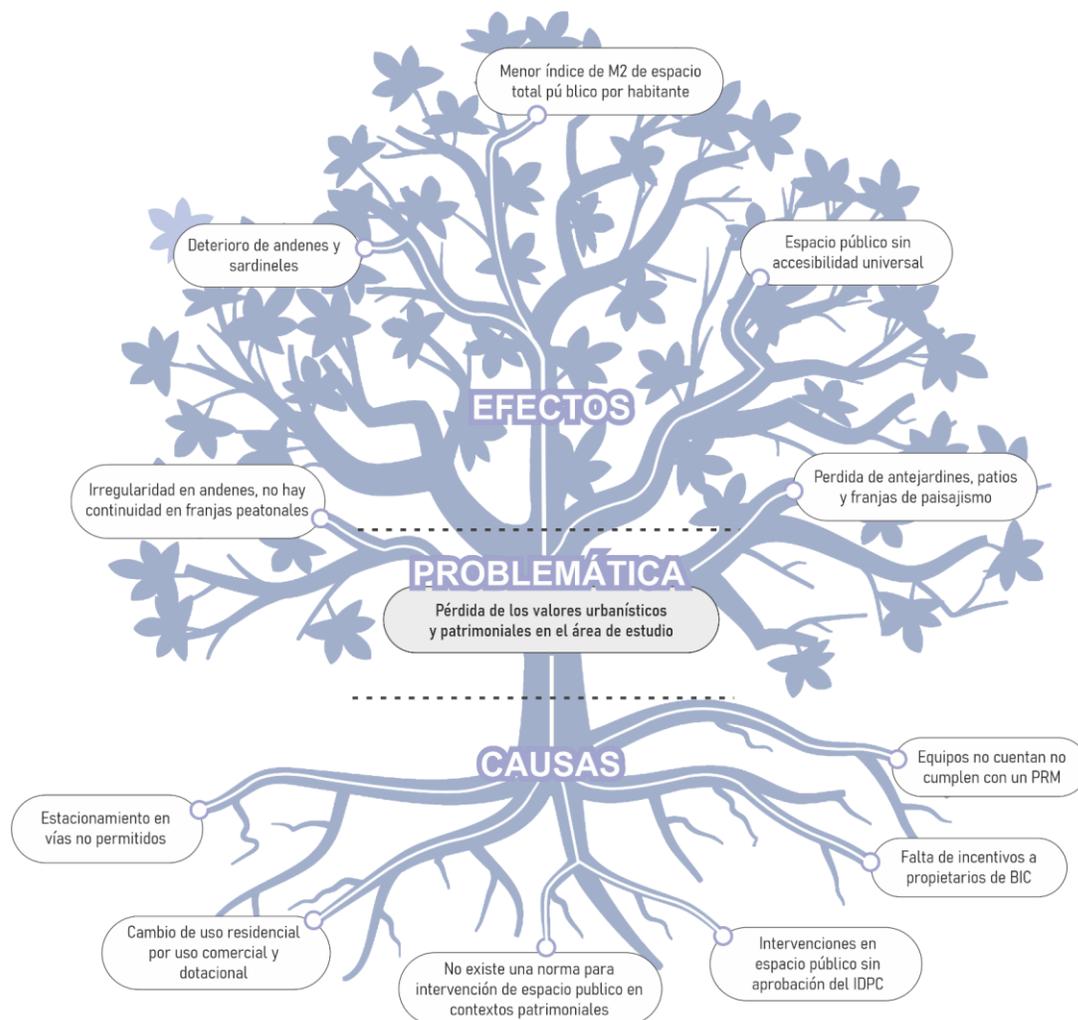
A continuación, se presenta el plano con la delimitación de dichos instrumentos que aún se encuentran en etapa de formulación, exceptuando el PEMP del Centro Histórico de Bogotá, aprobado mediante la Resolución del Ministerio de Cultura 0088 de 2021:

5.4.3 ÁRBOL DE PROBLEMAS

El árbol de problemas es elaborado con la intención de identificar el problema central de los aspectos de la estructura urbana, espacio público y equipamientos, parámetros urbanísticos y de instrumentos de gestión del suelo, que permita orientar y definir distintas opciones de mejoramiento integral, en búsqueda de trabajar en cuatro principios: recuperar, conservar, valorar y cuidar el área de estudio.

A partir de la identificación del problema central, se establecen las causas directas del mismo, definiendo así los efectos asociados para trabajar en las relaciones y la identificación de un esquema completo e integral.

Gráfico 3. Árbol de problemas componente participación del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

5.5 NIVELES DE INTERVENCIÓN

5.5.1 ESTADO ACTUAL DE CATEGORIZACIÓN DE LOS PREDIOS DEL ÁREA DE ESTUDIO

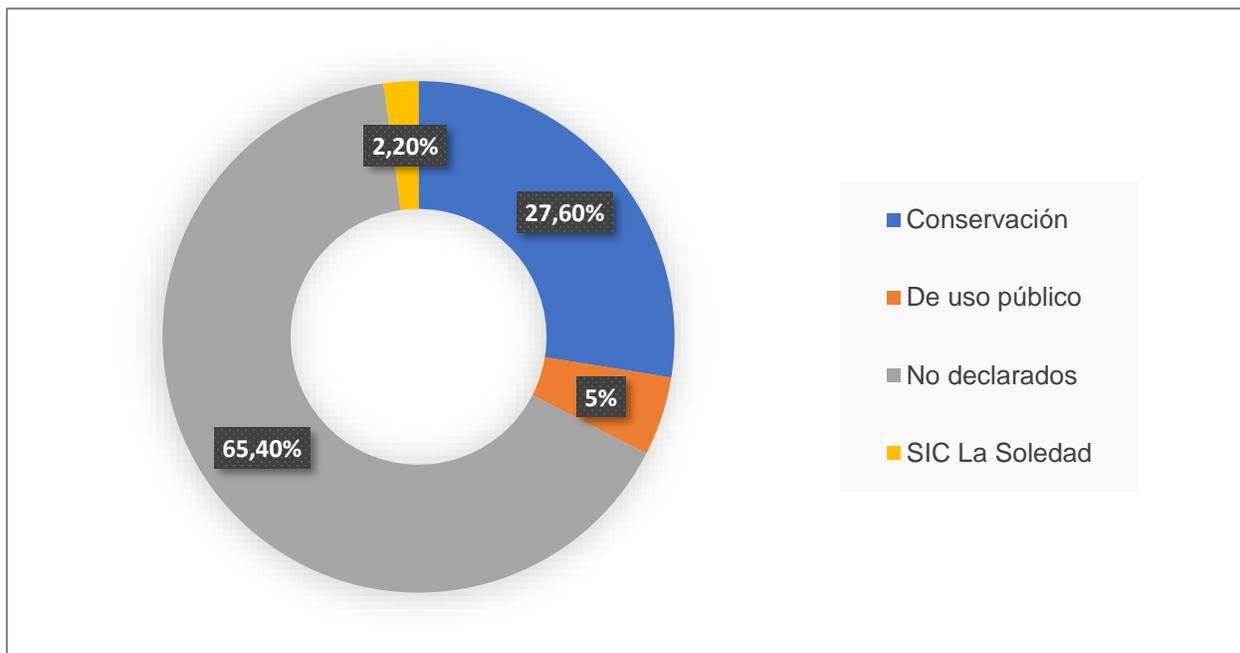
El área de estudio del PEMP cuenta con 6401 lotes, de los cuales el 4,75% corresponde a predios de uso público, el 27,59% constituyen los Bienes de Interés Cultural declarados y el 2,22% componen el SIC de vivienda en serie de La Soledad. El resto del área presenta lotes con inmuebles no declarados.

Tabla 2. Predios en el área de estudio

		Cantidad	Porcentaje (%)
Predios de uso público	Parques	11	0,17
	Predios en vía	293	4,58
Lotes en manzana	Bienes de Interés Cultural (BIC)	1767	27,6
	SIC de vivienda en serie de La Soledad (MZ 43, 50, 59 y 60)	142	2,2
	No declarado	4189	65,4
TOTAL		6041	100

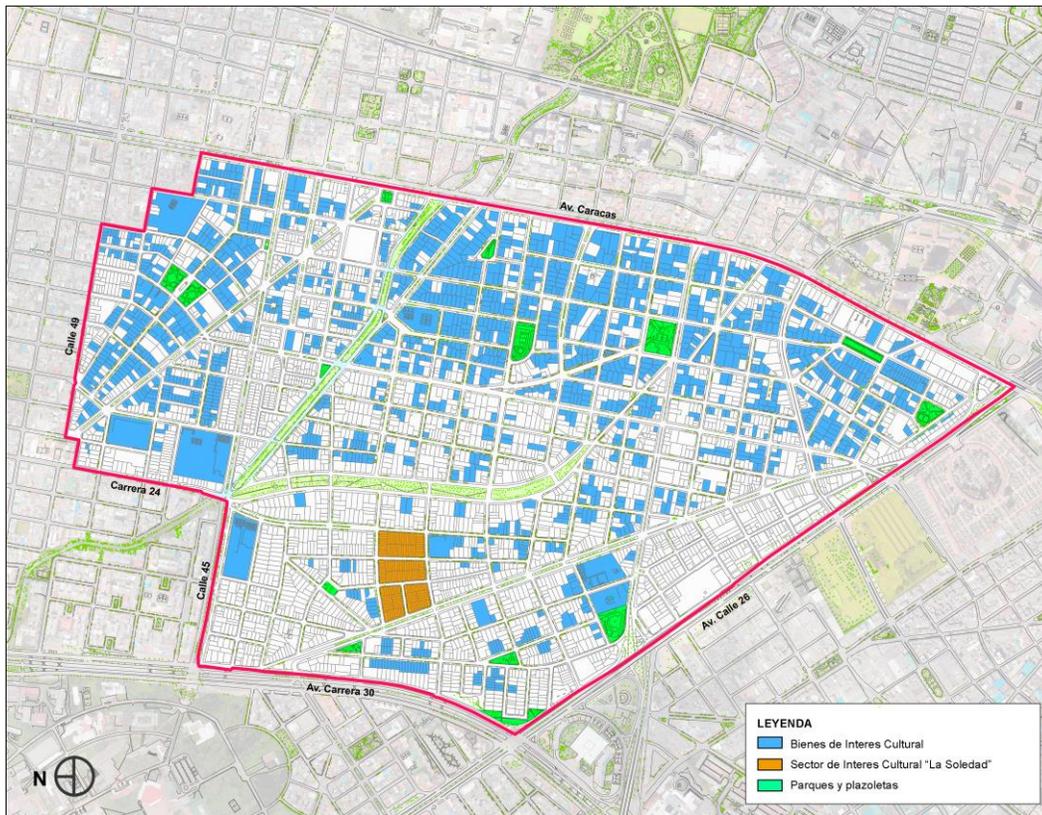
Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2022). con base en datos Catastro 2022

Gráfico 4. Inmuebles de conservación en área de estudio



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Plano 18. Predios del área de estudio del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

5.5.1.2 Protección actual

De acuerdo con el Decreto 560 de 2018, las categorías de intervención establecidas se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 3. Categorías de intervención

Categorías de intervención	Aplicación	Tipos de obras permitidas
Conservación Integral	Aplica a los inmuebles que cuentan con valores culturales excepcionales, representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes.	Primeros auxilios, reparaciones locativas, reforzamiento estructural, rehabilitación o adecuación funcional, restauración, obra nueva, ampliación, consolidación, demolición, liberación, modificación, reconstrucción y reintegración.
Conservación Tipológica	Aplica a los inmuebles que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana, que los hacen parte de un contexto a conservar por su importancia en el desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad y que son representativos de tipos arquitectónicos de la época en que se construyeron.	Primeros auxilios, reparaciones locativas, reforzamiento estructural, rehabilitación o adecuación funcional, restauración, obra nueva, ampliación, consolidación, demolición, liberación, modificación, reconstrucción y reintegración.

<p>Restitución Parcial</p>	<p>Aplica a los predios que fueron ocupados por inmuebles considerados como de conservación por normas anteriores y que en vigencia de éstas fueron intervenidos sustancialmente, en contravención de las mismas.</p>	<p>Toda intervención en predios clasificados como de restitución parcial debe orientarse a la recuperación de las características originales de la edificación, y deberá estar acompañada del respectivo estudio de valoración que determinará los parámetros para su desarrollo. Una vez realizada la intervención, el inmueble puede ser reclasificado en la categoría de conservación tipológica, surtiendo los procedimientos y actuaciones establecidas para el efecto.</p>
<p>Restitución Total</p>	<p>Aplica a los predios que fueron ocupados por inmuebles considerados como de conservación por normas anteriores y que en vigencia de éstas fueron demolidos, en contravención de las mismas.</p>	<p>Para la restitución total de edificaciones, se puede optar por una de las siguientes alternativas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aplicar la norma específica del sector, en sus aspectos volumétricos y de ocupación, tales como alturas, empates, aislamientos, retrocesos, sin que la nueva construcción sobrepase el 50% del área construida que tenía la edificación desaparecida. El proyecto debe orientarse a mantener las características morfológicas del sector. <p>En este caso, el predio se mantiene dentro de la categoría de restitución y debe cumplir con la cuota de parqueos exigida por la norma urbanística vigente, con la alternativa de plantear sótanos.</p> <ol style="list-style-type: none"> La reconstrucción del inmueble se puede llevar a cabo, de conformidad con lo establecido en el artículo 381 del Decreto Distrital 190 de 2004 y sólo en casos excepcionales, cuando la documentación con que se cuente del inmueble así lo permita. En este caso, se pueden plantear solamente los estacionamientos previstos en la edificación original, bajo las condiciones que se establecen en el artículo 11 del presente decreto. Una vez realizada la intervención del inmueble,

		puede ser reclasificado en la categoría de conservación tipológica, surtiendo los procedimientos y actuaciones establecidas para el efecto.
--	--	--

El área de estudio del PEMP Teusaquillo cuenta actualmente con 1767 BIC inmuebles declarados, de los cuales 1766 son del ámbito Distrital y 1 del ámbito Nacional. En Bogotá hay 6484 BIC inmuebles, por lo tanto, el 27,24% se concentra en el área de estudio. El mapa y la tabla siguientes sintetizan la protección actualmente existente en el área de estudio.

Tabla 4. Categorías de intervención BIC Teusaquillo

Categoría de conservación	No. BIC	Porcentaje (%)
Conservación monumental [CM]	1	0,06
Conservación integral [CI]	51	2,89
Conservación tipológica [CT]	1688	95,52
Restitución total [RT]	14	0,79
Restitución parcial [RP]	13	0,74
TOTAL	1767	100%

Fuente: Elaboración propia (IDPC,2020)

5.5.1.3 Niveles de intervención

De acuerdo con el Decreto nacional 2358 de 2019 del sector cultura, que modifica y adiciona el Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial, los Niveles de Intervención establecidos para los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico se relacionan en la siguiente tabla:

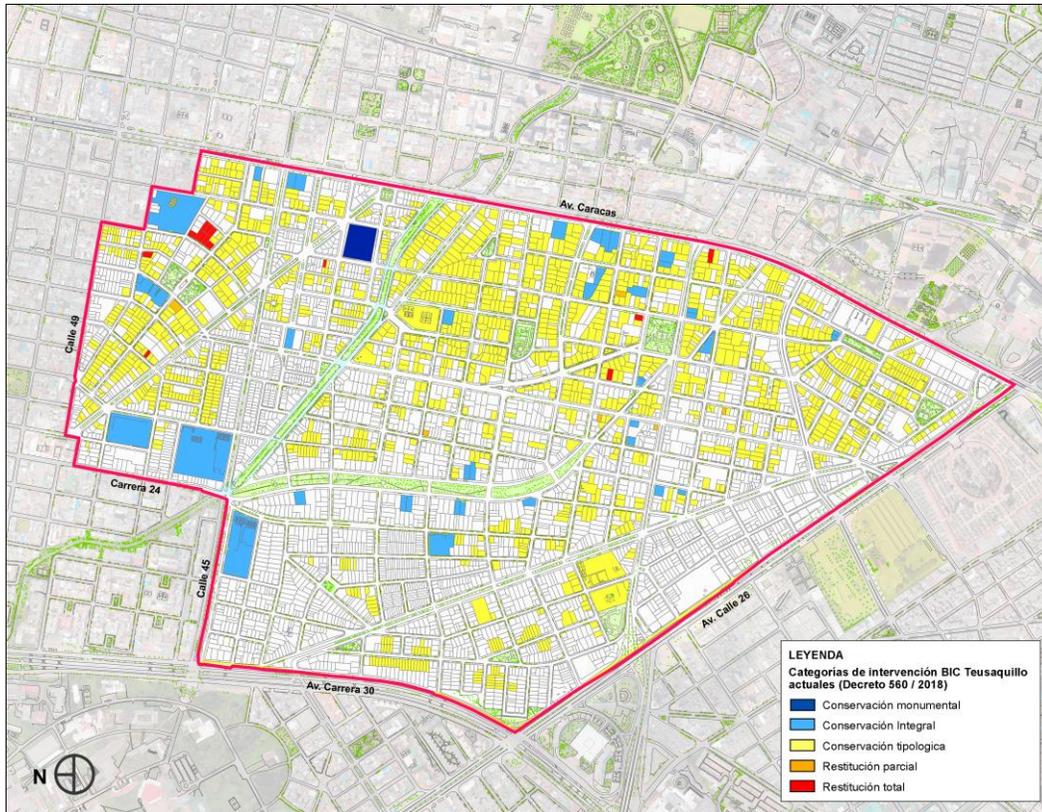
Tabla 5. Categorías de intervención BIC Teusaquillo

Nivel de intervención	Aplicación	Tipos de obras permitidas
NIVEL 1. Conservación Integral	Se aplica a inmuebles de <u>excepcional significación cultural</u> de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por <u>ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad</u> . Respecto a los inmuebles del grupo arquitectónico, se permite la intervención de los espacios internos siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial, técnica constructiva y materialidad o la vocación de uso relacionado con manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial.	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento, demolición parcial para edificaciones que se ubiquen en el mismo predio y que no están cobijados por la declaratoria.
NIVEL 2. Conservación del tipo arquitectónico	Se aplica a inmuebles que cuentan con <u>características representativas</u> en términos de <u>implantación predial</u> (rural o urbana), <u>volumen edificado</u> , <u>organización espacial</u> , <u>circulaciones</u> , <u>elementos ornamentales</u> , <u>disposición de accesos</u> , <u>fachadas</u> , <u>técnica constructiva</u> y <u>materialidad</u> , entre otros, así como <u>prácticas asociadas del PCI</u> identificadas en el PEMP que	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.

	deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.	
NIVEL 3. Conservación contextual	<p>Se aplica a inmuebles que, <u>sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación</u>, cuentan aún con características representativas que <u>contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica pero que mantienen elementos compositivos del volumen</u>, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del PCI identificadas en el PEMP. Los anteriores elementos deben ser originales.</p> <p>Se permite la intervención de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la volumetría del cuerpo principal, cuerpos de fachada o su autenticidad material.</p>	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.
NIVEL 4. Inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico	<p>Se aplica a inmuebles ubicados tanto en el área afectada como en la zona de influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico.</p> <p>Este nivel busca <u>consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC</u> 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.</p> <p>Entre los inmuebles clasificados en este nivel de intervención pueden presentarse los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles sin construir. • Construcciones incompatibles en las que es posible la demolición y nueva construcción, dirigidas a recuperar las características particulares del contexto BIC según las Normas del PEMP. 	Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano.

Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Plano 19. Categorías de intervención BIC Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

En el marco de la formulación del PEMP, cada uno de los inmuebles que hace parte del área afectada y de la zona de influencia que se establezcan se le debe asignar un nivel de intervención, es decir, a todos los inmuebles que hacen parte del ámbito del PEMP se les debe asignar el Nivel de Intervención que corresponda. Esta asignación debe responder al estudio de valoración específico que se adelante. Asimismo, los inmuebles clasificados con cualquier normativa anterior deben ser reclasificados de acuerdo con los Niveles de Intervención actuales.

5.6 MEDIO AMBIENTE

5.6.1 ELEMENTOS NATURALES PATRIMONIALES EN EL SIC DE TEUSAQUILLO

Dos aspectos comunes que aplican al área de estudio en su totalidad, y que se relacionan con las variables propuestas para definir el **Patrimonio Natural** son de carácter histórico, por una parte se trata de elementos testimoniales, identitarios y heredables, y por otra estos han ofertado a lo largo de los años espacios de uso y goce colectivo.

En la ciudad, este patrimonio se edificó a partir de 1930, en la época referida al buen vivir; cuyo modelo urbano consistió en aportar espacios más apropiados a los ciudadanos. Es decir, se centró en mejorar su calidad de vida con miras a hacerla más saludable: con fácil acceso a servicios, parques, antejardines y patios en las viviendas. Este movimiento correspondió al propuesto en el Plan Regulador del urbanista Karl Brunner, arquitecto de origen austriaco que entre 1934 y 1938 fue director del Departamento de Urbanismo de Bogotá.

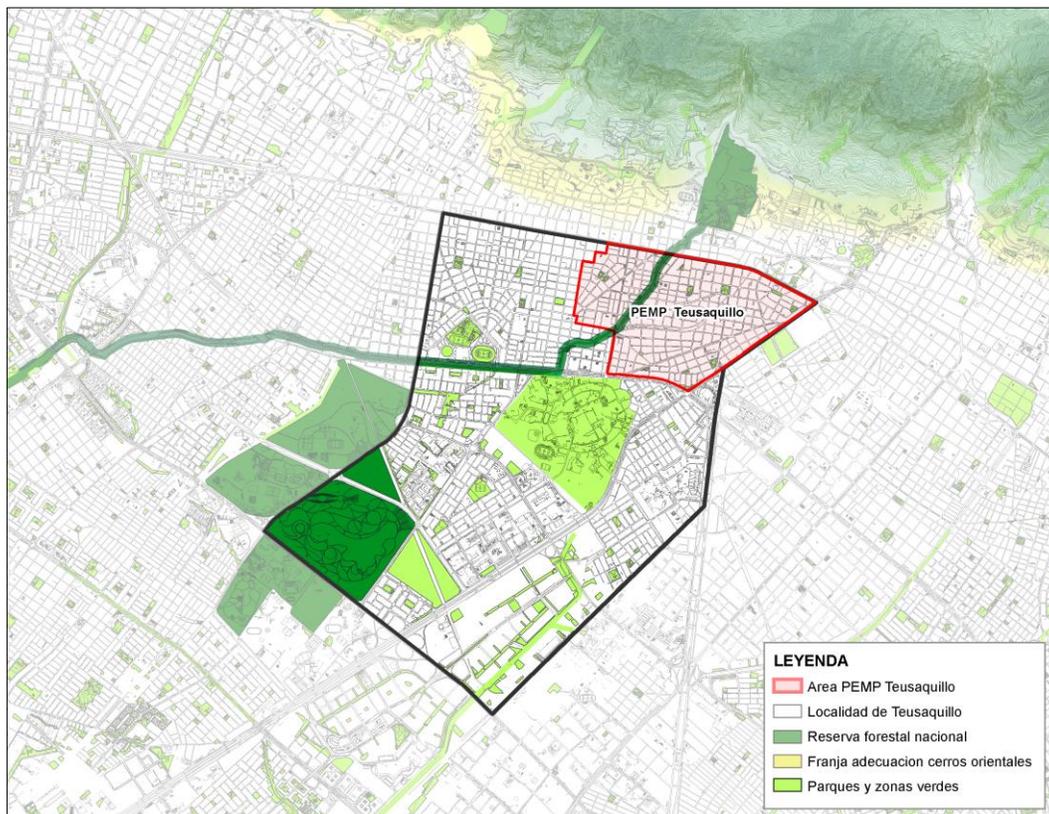
Las principales ideas del plan eran:

1. Utilización del espacio urbano por parte del peatón.
2. Estructuras viales verdes conectoras.
3. Disposición de diagonales con estructuras ecológicas.

Para entonces, se construyó la avenida Caracas como una gran vía arborizada, desde el centro histórico hacia Teusaquillo y Chapinero; el Parque lineal Parkway, inspirado en el Eastern Parkway (Boulevard de New York), y el canal río Arzobispo, configurado como la estructura hídrica determinante en el sector (Ávila Quiroz P. F., 2019).

Los bienes de **Patrimonio Natural** identificados aportan en biodiversidad urbana y sus coberturas vegetales conectan ecológicamente hacia las periferias del área de estudio, la Universidad Nacional, Parque Simón Bolívar y Jardín Botánico, Parque Nacional y Cerros Orientales; que en lugar de ser entendidos como “islas” de biodiversidad, realmente son elementos claves de conexión ecológica con otras áreas verdes por fuera del área de estudio que aportan a la resiliencia ecológica de la ciudad de manera integrada y que además permiten la permeancia y flujo de biodiversidad de la ciudad hacia la región y a nivel mundial (para aves migratorias).

Plano 20. Aporte a la conectividad ecológica y resiliencia para la ciudad



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Estos hechos a la vez hacen que el **Patrimonio Natural** incida en la relación contemporánea frente a dichos bienes, además de su función como conectores ecológicos con las áreas circundantes y ser albergues de biodiversidad en el presente, lo que constituye un resultado del pasado y de la coevolución en el transcurso de su historia, entre el ser humano y la naturaleza en un contexto urbano.

Es así como se identifican como patrimonio natural en el SIC de Teusaquillo, los siguientes:

1. Canal Río Arzobispo
2. Parkway
3. Andenes, Antejardines, Parques y Arbolado urbano (nativos y exóticos)

5.6.1.1 Canal río Arzobispo

Las afectaciones actuales del canal río Arzobispo se pueden agrupar en cuatro:

1. Fragmentación de las coberturas vegetales.
2. Contaminación por residuos líquidos, sólidos y olores, condición que limita el acceso y visita de este ecosistema y como eje de la recreación y paisajismo del área.
3. Ocupación de la ronda hidráulica derivada de problemáticas sociales y urbanas.
4. Grupos de habitantes de calle utilizan las áreas debajo de las intersecciones como sitio de alojamiento.

Las fortalezas identificadas son las siguientes:

1. Ordenador y estructurador de la retícula urbana del sector- barrios vecinos - convergencia como nodo estructurante.
2. Estructura hídrica y ronda en donde pueden ocurrir procesos ecológicos - mayor adaptación ante los efectos del cambio climático, y aporte en biodiversidad.
3. Potencial de servicios ecosistémicos culturales. Su forma alargada y configuración verde representa valor paisajístico, microclima que aporta a la salud física y mental de las personas que lo visitan, absorción de CO₂, filtro de los contaminantes urbanos que enfrenta la zona (ruido, olores, sólidos suspendidos en el aire) y oferta de hábitat y alimento para fauna del sector y migrante.
4. Colectivos comunitarios conformados en pro de su conservación.

Las oportunidades:

1. Mejoramiento del espacio público con jardinería y arborización desarrollados con las Redes Ambientales Peatonales Seguras (RAPS)².
2. Proyecto EAAB - El Corredor Ambiental canal río Arzobispo “consolidar canal del río Arzobispo como un sitio ambiental, turístico y patrimonial, resaltando su importancia dentro de la conexión de la Estructura Ecológica Principal”.
3. Canal río Arzobispo como opción ecoturística a cargo del Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD).

² Conjunto estructurado de ejes y espacios peatonales de uso público, con funciones de conexión y articulación de los sistemas de movilidad y espacio público con los centros de actividad urbana. Principalmente, buscan generar mejor movilidad peatonal, accesibilidad al medio físico Teusaquillo, implementar nuevas zonas de cobertura vegetal, a fin de avanzar hacia una ciudad sostenible. Desde el año 2007, la Secretaría Distrital de Movilidad contrató con recursos del Banco Mundial el diseño de la estrategia de Redes Ambientales Peatonales Seguras (RAPS) para la ciudad de Bogotá.

5.6.1.2 Parkway

El Parkway cuenta con 390 árboles de diferentes especies tanto nativas como exóticas definidas en el diagnóstico. Normativamente el Parkway está definido como un separador vial y se encuentra a cargo del IDU.

Las afectaciones actuales en el Parkway se pueden agrupar en siete:

1. Fragmentación de las coberturas vegetales.
2. Falta de mantenimiento silvicultural y del césped.
3. Contaminación visual.
4. Contaminación por ruido.
5. Contaminación por residuos sólidos.
6. Mal uso de espacio público causado por actores (en su mayoría no residentes) que generan contaminación (las anteriores listadas), inseguridad.
7. Desarrollo de actividades de microtráfico.

Las fortalezas identificadas fueron la presencia de vecinos habitantes en el cuidado del Parkway, y la implementación de pacas digestores como colectivo y con intención del reciclaje de residuos.

Como oportunidades se encontró el mejoramiento del espacio público con jardinería y arborización desarrollados por el Jardín Botánico de Bogotá (JBB), defensa de espacio público por la Defensoría y del monumento por la Armada Nacional, e igual que en el anterior, la inclusión de Redes Ambientales Peatonales Seguras (RAPS).

5.6.1.3 Andenes, antejardines, parque y arbolado

Considerando andenes verdes, antejardines blandos, parques, Canal-río Arzobispo y el Parkway como espacio verde disponible, en el área de estudio se cuenta actualmente con 133.207 m² de espacios verdes disponibles, es decir solo el 6,4% del área de estudio corresponde a espacio verdes disponible.

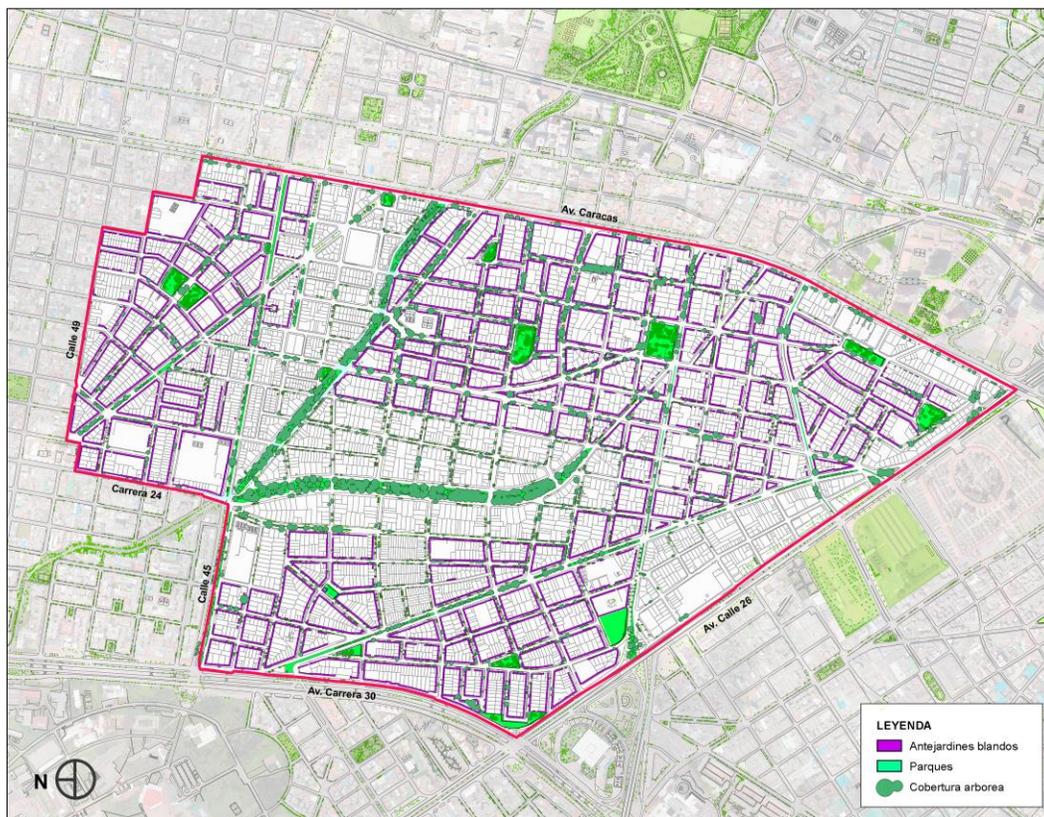
En antejardines, solo el 22% son verdes, demostrando la mayor área en La Soledad, Palermo y La Magdalena, y la menor en Quesada y Alfonso López.

El arbolado total de área de estudio es de 7.300 individuos y la mayor proporción de árboles se encuentra en La Soledad. La cobertura arbórea del área de estudio es un poco mayor al promedio de la ciudad, pero está por debajo en riqueza de especies y a su vez en especies nativas. Respecto a la cantidad de árboles presentes en el área de estudio, los barrios con mayor cantidad son La Soledad, Magdalena y Teusaquillo. En general el estado fitosanitario de los árboles en el área de estudio es de 46% clorosis y 53% necrosis.

Las principales afectaciones que ocurren en estas zonas son:

1. Contaminación por residuos sólidos.
2. Ocupación de espacio público por ventas ambulantes.
3. Falta de mantenimiento silvicultural y del césped.
4. Endurecimiento de antejardines.

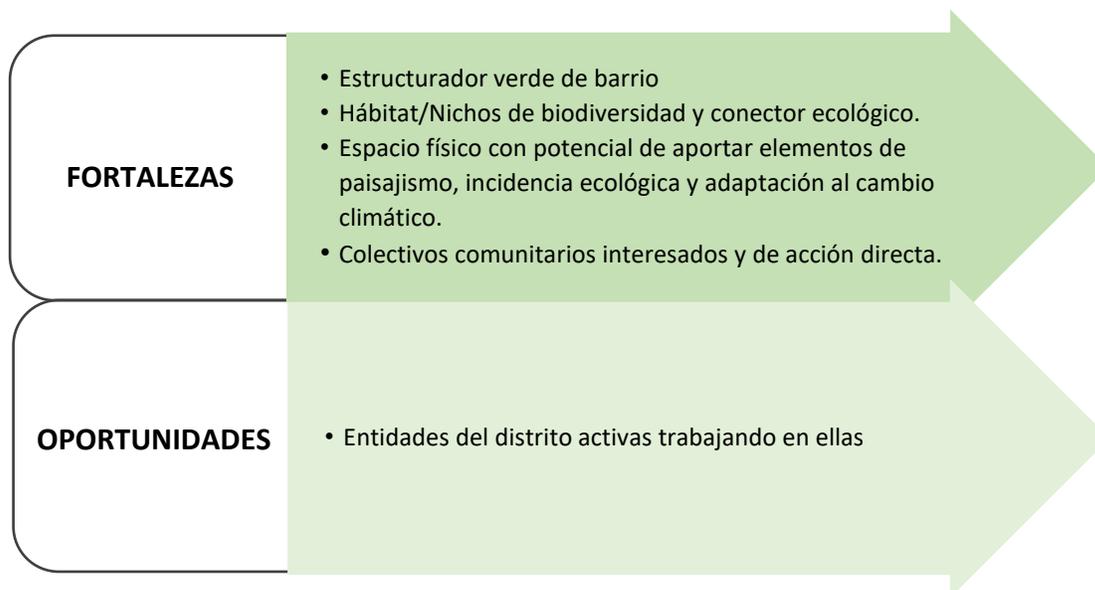
Plano 21. Disponibilidad de áreas verdes en el PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC,2020)

Las fortalezas y oportunidades se sintetizan en la siguiente gráfica:

Gráfico 5. Potencialidades (fortalezas y oportunidades) de las zonas verdes del área de estudio



Fuente: Elaboración propia. IDPC, 2020.

5.6.2 IMPACTOS AMBIENTALES EN EL SIC DE TEUSAQUILLO

Los principales impactos ambientales descritos en el diagnóstico en el SIC Teusaquillo son los siguientes:

1. Publicidad exterior visual.
2. Contaminación atmosférica.
3. Contaminación por ruido.
4. Contaminación por residuos sólidos.
5. Deterioro y falta de mantenimiento del arbolado urbano y plantación de especies foráneas.

Tal como se estableció en el diagnóstico, las condiciones de mayor importancia ambiental son:

1. Pisoteo, compactación del suelo, cambio en la permeabilidad, disminución en la resiliencia del AE.
2. Fragmentación de ecosistemas.
3. Cambios en la cobertura vegetal.
4. Cambios en la composición de especies de fauna urbana.
5. Pérdida de hábitat para fauna urbana.
6. Apropiación de la comunidad del espacio y los bienes naturales para mantenimiento y recuperación, prácticas sostenibles.
7. Participación de la población en la toma de decisiones.
8. Aumento de la presencia institucional.

A continuación, se muestran los impactos negativos de crítico a moderación y su distribución en el área PEMP:

Tabla 6. Relación de los impactos negativos y su importancia

Importancia ambiental – CRITICO NEGATIVO	
Impacto	Sector
Pisoteo, compactación del suelo, cambio en la permeabilidad, disminución en la resiliencia del AE	Parkway
Cambios en la cobertura vegetal	Parkway y parques
Cambios en la composición de especies de fauna urbana	Parkway y parques
Pérdida de hábitat para fauna urbana	Parkway y parques
Fragmentación de ecosistemas	Los cruces de las vías en Parkway y Canal río Arzobispo

Importancia ambiental –SEVERO NEGATIVO	
Impacto	Sector
Aumento en la población de especies carroñeras	canal río Arzobispo
Contaminación del suelo	Parkway, calle 45 costado sur, Palermo, canal río Arzobispo
Contaminación del agua	canal río Arzobispo
Contaminación visual	Parkway
Desincentivo del goce colectivo	Parkway, Canal río Arzobispo, parques

Importancia ambiental MODERADO NEGATIVO	
Impacto	Sector
Percepción de inseguridad y hurto	canal río Arzobispo y Parkway
Cambios en la contaminación atmosférica (PM 10, PM 2,5, HC)	Moderado negativo en las vías principales locales Cra 17, caracas, calle 45, Cra 30 Beneficioso: Internamente en el área de estudio
Aumento en los niveles de ruido	Moderado negativo en las vías principales locales Cra 17, caracas, calle 45, Cra 30 Parkway
Enfermedades fitosanitarias arbolado	Todos los arboles

Los impactos positivos más altos en el área PEMP se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 7. Relación de los impactos positivos

Importancia ambiental – POSITIVO BENEFICIOSO ALTO	
Impacto	Sector
Cambios en la cobertura vegetal	Parkway y parques
Cambios en la composición de especies de fauna urbana	Parkway y parques
Apropiación de la comunidad del espacio y los bienes naturales para mantenimiento y recuperación, practicas sostenibles	canal río Arzobispo, Parkway y parques
Participación de la población en la toma de decisiones	canal río Arzobispo, Parkway y parques

Fuente: Elaboración propia. IDPC, 2022.

5.6.3 RIESGOS Y AMENAZAS

La localidad se caracteriza por presentar una temperatura promedio anual de 14,5 °C y precipitación promedio anual de 985,0 mm (respecto a Bogotá 14,3°C y 997,7 mm, respectivamente). En los últimos 40 años, la década más lluviosa correspondió al período 2001-2010, cuando aumentaron las precipitaciones en un 40% respecto a los valores normales.

La localidad de Teusaquillo, junto con Suba, Engativá, Fontibón, Barrios Unidos, fueron las zonas con mayor afectación, y en menor porcentaje la localidad de Sumapaz ubicada al sur de Bogotá. No obstante, la localidad de Teusaquillo junto con la de Engativá, y Los Mártires tienen la mayor capacidad adaptativa actual, mientras que Sumapaz, San Cristóbal, Barrios Unidos, Fontibón, Kennedy y Usme, tiene la más baja (IDEAM, PNUD, Alcaldía de Bogotá, Gobernación de Cundinamarca, CAR, Corpoguavio, Instituto Alexander von Humboldt, Parques Nacionales Naturales de Colombia, MADS, DNP, 2014).

Para Bogotá, la simulación con modelos del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) pone de manifiesto que las localidades de menor afectación en cuanto a los posibles cambios de precipitación o temperatura serían las ubicadas hacia la parte centro-oriental de la ciudad tales como Chapinero, Santa Fe y San Cristóbal.

De acuerdo con el promedio multi-escenario de emisión de gases de efecto invernadero forzado con condiciones iniciales de algunos modelos del IPCC, se esperaría para 2011-2100 una reducción de las precipitaciones aproximada del 18% respecto a los valores normales 1971-2000.

No obstante, para el período 2011-2061, los volúmenes de precipitación podrían ubicarse entre los 500 mm y los 1500 mm anuales en contraste con la última década del siglo XXI cuando se presentarían precipitaciones entre los 500 mm y 1000 mm anuales. Las reducciones en las precipitaciones se podrían presentar principalmente sobre las localidades de Suba, Engativá, Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar y Fontibón.

La temperatura media continuaría aumentando para el resto del siglo XXI respecto a los valores normales del período 1971-2000; dicho incremento paulatino podría pasar de 1°C en las primeras décadas a 4°C para las últimas décadas del siglo XXI. Los valores promedios estimados para el período 2011-2070, podrían variar desde los 10°C en las zonas más altas y los 16°C en las partes más bajas; mientras que para el período 2071-2100 estos valores estarían entre los 12°C y los 18°C respectivamente. Estos aumentos en la temperatura media, se podría presentar en la parte norte y occidental del área de estudio, en donde están presentes las localidades de Suba, Engativá, Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar, Fontibón, Usaquén y Barrios Unidos.

Los riesgos para la localidad de Teusaquillo ante las lluvias torrenciales son en los períodos pluviales marzo-mayo y septiembre-diciembre: encharcamientos, colapso del alcantarillado pluvial, caída de cubiertas por sobrepeso en granizadas, volcamiento de árboles, encharcamiento de viviendas y comercios, etc. (José Franklyn Ruiz Murcia & Omar Felipe De Jesús Escobar García Subdirección de Meteorología – IDEAM, 2012).

5.6.4 ÁRBOL DE PROBLEMAS

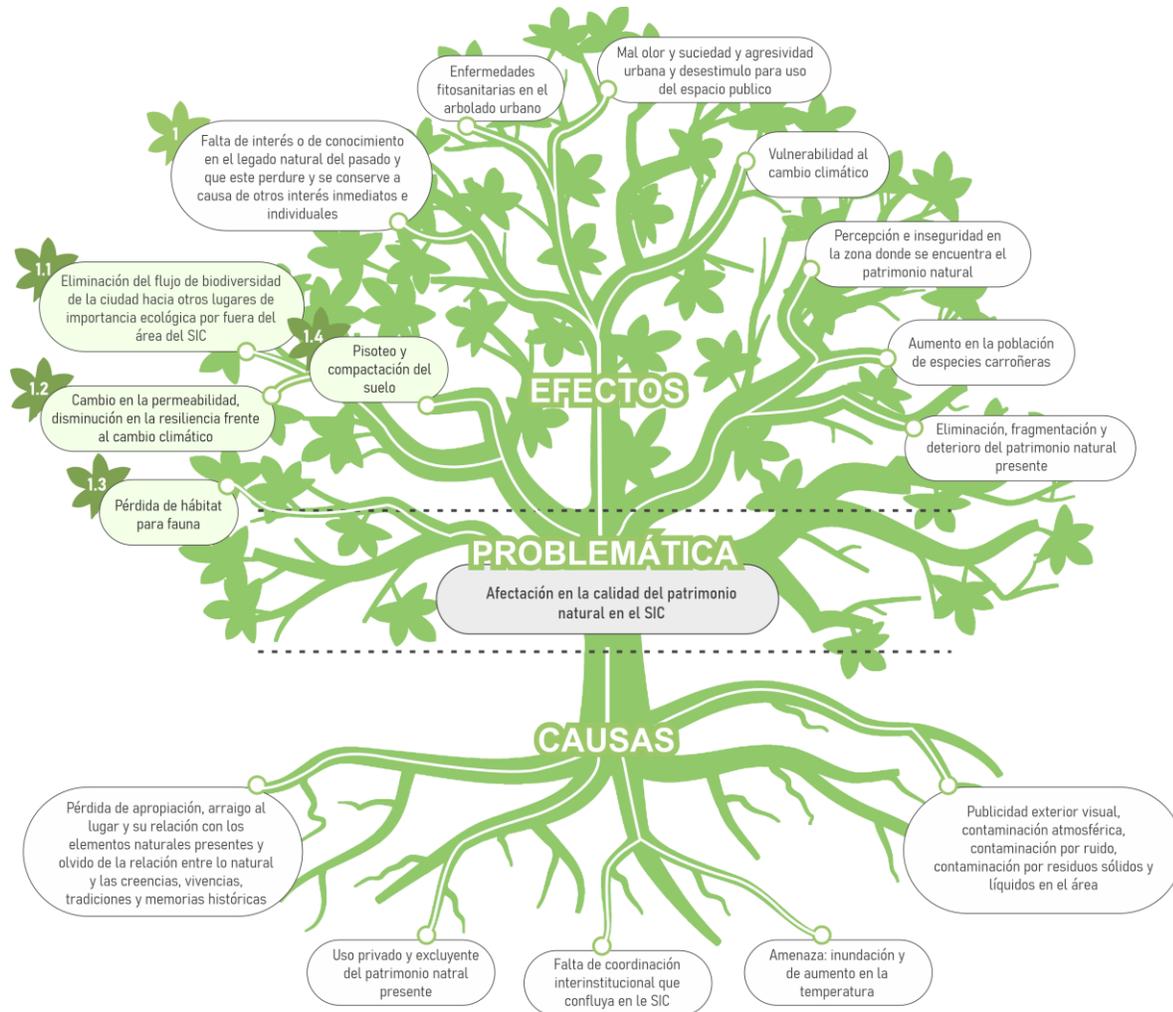
A continuación, se diagrama el árbol de problemas en el que se define como problema central la afectación en la calidad del patrimonio natural en el SIC, debido las siguientes causas:

1. Pérdida de apropiación, arraigo al lugar y su relación con los elementos naturales presentes y olvido de la relación entre lo natural y las creencias, vivencias, tradiciones y memorias históricas.
2. Uso privado y excluyente del patrimonio natural presente.
3. Falta de coordinación interinstitucional que confluya en el SIC.
4. Publicidad exterior visual, contaminación atmosférica, contaminación por ruido, contaminación por residuos sólidos y líquidos en el área.
5. Amenaza: inundación y de aumento en la temperatura.

Las cuales conllevan a las siguientes consecuencias:

1. Eliminación, fragmentación y deterioro del patrimonio natural presente.
2. Mal olor y suciedad, y agresividad urbana y desestimulo para uso del espacio público.
3. Aumento en la población de especies carroñeras.
4. Enfermedades fitosanitarias en el arbolado urbano.
5. Percepción de inseguridad en la zona donde se encuentra el patrimonio natural.
6. Vulnerabilidad al cambio climático.
7. Falta de interés o de conocimiento en el legado natural del pasado y en que este perdure y se conserve a causa de otros intereses inmediatos e individuales.

Gráfico 6. Árbol de problemas / componente ambiental del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia. IDPC, 2022.

5.7 INFRAESTRUCTURA DE REDES HÚMEDAS

En el desarrollo del diagnóstico de redes húmedas se identificaron: i) el sistema de acueducto, ii) el sistema de alcantarillado sanitario y, iii) el sistema de alcantarillado pluvial, instalados en la zona de estudio, estableciendo en qué condiciones se encuentran, el tipo de materiales, los diámetros que manejan los sistemas, su estado actual y su cobertura en la zona.

5.7.1 SISTEMA DE ACUEDUCTO

El sistema de acueducto que se encuentra implementado en el área de estudio del PEMP Teusaquillo se compone de una red matriz y una red menor, se identificó el estado y cobertura de la red matriz y de igual manera la red menor de acueducto. En su estructura y operación se logró identificar una gran variedad de diámetros, que son necesarios de acuerdo con la capacidad hidráulica que se requiere en la zona.

5.7.1.1 Red Matriz

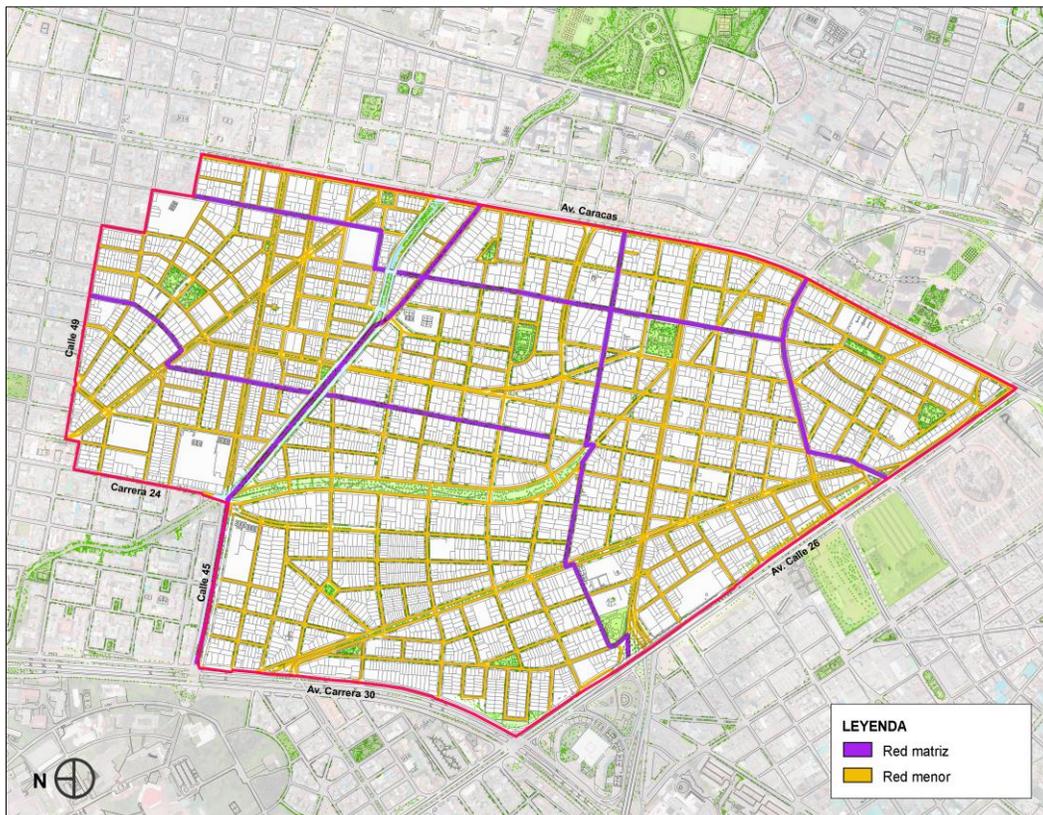
Esta red se compone de 5 líneas matrices, las cuales tienen una longitud de 6.490,20 m. de tubería instalada, la cual sirve para transportar el agua desde los tanques o estaciones reguladoras de presión hasta cada sector hidráulico. Se evidencia la presencia de varios materiales, entre los que se destacan el concreto acero y varilla o concreto sin refuerzo (CCP) con 3.595,89 m., que corresponde al 55.4% del total de los metros de tubería instalada en la zona. El segundo material más utilizado en la red matriz es el acero con recubrimiento (ARB) con un 40% que corresponde a 2.595,4 m. del total. Los diámetros que se manejan en la red oscilan entre 16" y hasta 48".

5.7.1.2 Red Menor

Esta red tiene una longitud de 75.907,89 m. de tubería compuesta en un 73% por PVC. De igual manera se identificaron 6 diferentes tipos de materiales entre los que se encuentran el asbesto cemento, el hierro galvanizado y el hierro fundido que tienen un menor porcentaje de uso y que son materiales obsoletos y que pueden causar daños a la red, y afectar su operación. De igual forma, hay una gran variedad de diámetros que abarca desde 1" a 12" y de 150 ml a 250 ml, los diámetros con mayor uso son de 4" y 6".

Este sistema de acueducto fue de los primeros que se implementó en la ciudad y tiene una edad aproximada de 80 años o más, se encuentra en operación y en buenas condiciones, y se evidencia que la EAAB ha adelantado acciones para la actualización de materiales.

Plano 22. Sistema de acueducto del área de estudio del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

En el desarrollo de la fase diagnóstica se identificó, igualmente, que el sistema de abastecimiento de agua se encuentra en la zona de ALTA capacidad remanente de acueducto, con un caudal (Q) disponible de 200 l/s, de acuerdo con el mapa de caudal remanente de la EAAB, lo que significa que el área tiene una óptima capacidad de abastecimiento de agua para la población que habita actualmente y la población futura permitiendo así, el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos en la zona.

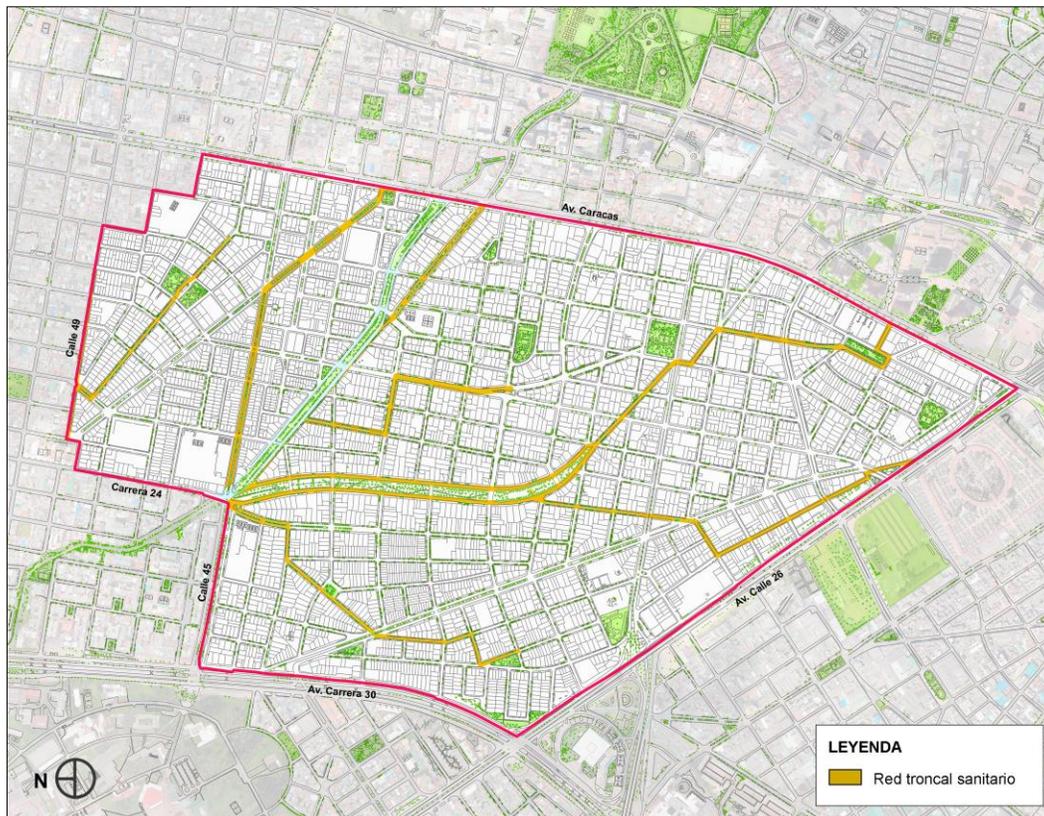
5.7.2 SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO DE AGUAS SERVIDAS

El sistema de alcantarillado sanitario que se encuentra implementado en el área de estudio está compuesto de una red troncal y una red local, en la etapa diagnóstica se identificó, la longitud de las redes, su estado, los materiales en que están construidas, los diámetros que se manejan y su cobertura.

5.7.2.1 Red troncal de alcantarillado sanitario

La red troncal tiene una longitud de 10.197, 9 m., está compuesta por 7 interceptores y está construida en concreto extra reforzado, concreto reforzado, concreto sin refuerzo, gres, ladrillo y PVC. De estos materiales el de mayor uso es el ladrillo con un 64% del total de la red troncal presente, seguido por el PVC, con un 16%. Los demás materiales tienen un bajo uso y en algunas zonas no se identifica cual es el material.

Plano 23. Sistema de alcantarillado sanitario del área del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

En la red se evidencia el uso de diferentes diámetros, desde los 50 milímetros a los 275 milímetros. Como se identificó el ladrillo es el material con mayor presencia, esto se debe a la edad de la red troncal de alcantarillado sanitario y a que no ha sido actualizada.

5.7.2.2 Red local de alcantarillado sanitario

La red local de alcantarillado sanitario tiene una longitud de 50.392,98 m. de tubería instalada que se encuentra en funcionamiento; los diámetros que se manejan van, desde las 6" a las 35" y desde los 110 mm a los 225 mm. En cuanto a los materiales encontramos que está compuesta de concreto reforzado, concreto sin refuerzo, gres, ladrillo, polietileno, PVC, PVC perfil abierto, PVC perfil cerrado y en algunos sectores no se conoce el material, pero si los diámetros. La línea lateral del sistema de alcantarillado sanitario tiene una longitud de 7.767,95 m. de tubería. En el 56% de ésta se desconoce el diámetro y los materiales instalados.

Tanto la red troncal como la local fueron construidas desde 1930 en el origen de los barrios que componen el área del PEMP, es una de las redes más antiguas de la ciudad, maneja un sistema combinado y por este motivo el ladrillo y el gres son los materiales con mayor uso. De acuerdo con lo informado por la EAAB, se está realizando la actualización de la red troncal, proyecto "RENOVACIÓN DEL SISTEMA TRONCAL DE ALCANTARILLADO DE LA SUBCUENCA ARZOBISPO – GALERÍAS FASE 1". En este contrato se está haciendo el cambio de los colectores de mampostería y gres a materiales actuales como concreto reforzado, GRP, PVC, entre otros³. (EAAB, 2021). La renovación de las redes de alcantarillado permitirá mejorar las condiciones hidráulicas de la zona y futuros desarrollos urbanísticos.

Las siguientes fases del proyecto se encuentran en formulación, para ser contratadas y ejecutadas las obras entre el año 2022 y el 2025. La información obtenida da cuenta que el 50% de las intervenciones proyectadas serán de bajo impacto, empleando procesos constructivos para instalación de tubería sin zanja".

La EAAB, también informa, que "El trazado de la Primera Línea de Metro de Bogotá cruza la avenida Caracas, desde la Calle 1 y hasta la Calle 72; sin embargo, en esta zona no se contempla el traslado de redes por parte de la EAAB-ESP" (EAAB, MAYO- 2021).

La red local se encuentra en funcionamiento y en óptima operación; se evidencia que hay un alto porcentaje de desconocimiento de los materiales que la componen en algunos sectores de la zona, lo cual puede causar fragilidad y afectar la operación del sistema.

5.7.3 SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO PLUVIAL

En el área de estudio, se identificó que la red de alcantarillado pluvial está compuesta por el río Arzobispo y el sistema pluvial de la avenida calle 26. A continuación, se realiza una descripción del sistema pluvial y su estado.

³ Información obtenida de la EAAB, mediante el radicado 2551001-S-2021-135782 del 10/05/2021, asunto: Atención a la solicitud E-2021-017062 Información de la Red Troncal y red local de acueducto y alcantarillado para el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP de Teusaquillo. Radicado 20216030013941.

5.7.3.1 Río Arzobispo

El río Arzobispo es la red principal de alcantarillado pluvial del área de estudio, este conduce todas las aguas de escorrentía natural que nacen en los cerros orientales y a este llegan las aguas lluvias que recoge el sistema de alcantarillado y algunas aguas negras que se generan de las conexiones erradas que se ocasionan por malas conexiones, por parte de constructores o daños en la red de alcantarillado, aunque no hay informe de posibles conexiones erradas en la zona por parte de la EAAB.

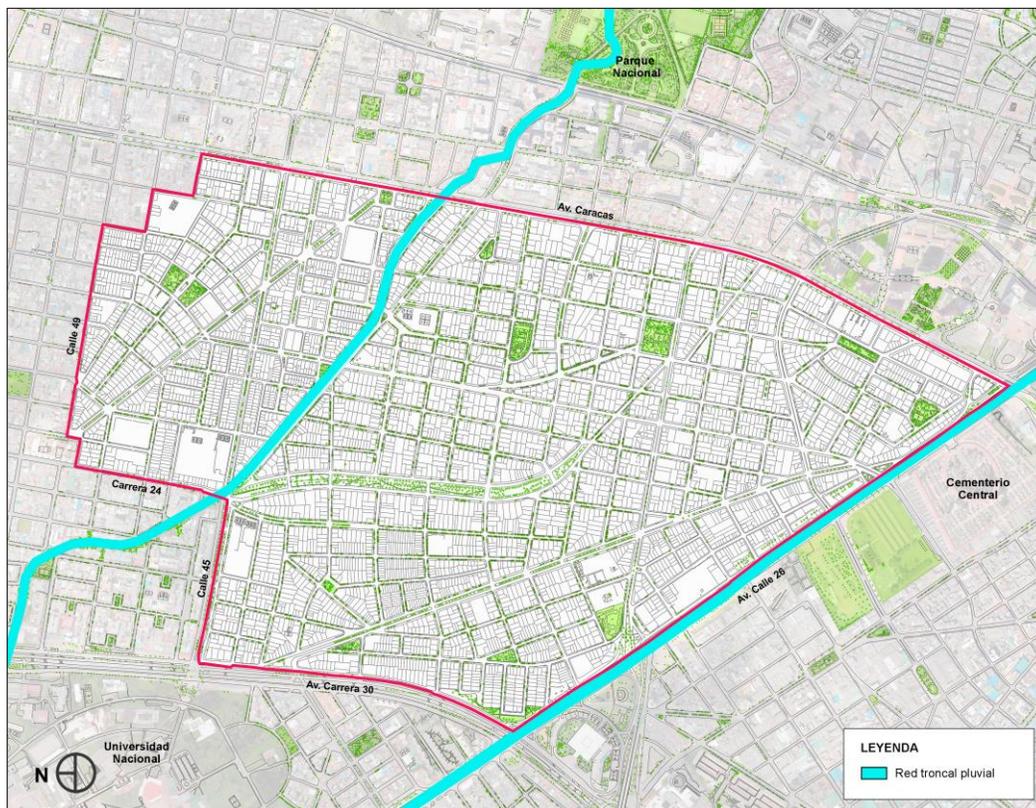
Por otra parte, como ya ha sido enunciado previamente se identificó que el río se está viendo afectado por la presencia de habitantes de calle, que están utilizándolo como residencia, sumado a esto la generación y acumulación de residuos en su ronda y hasta en el mismo cauce, lo que puede llegar a afectar la calidad del agua.

Como el sistema es de carácter combinado, se manejan los mismos elementos como sumideros y pozos tanto para la red sanitaria como la pluvial, observando que algunos sumideros de la zona se encuentran colmatados y no manejan sistemas de retención de sólidos cuyo fin es que no se presenten daños en la red sanitaria y que estos residuos no lleguen al río Arzobispo.

5.7.3.2 Red Troncal de avenida 26

Es una red subterránea que se encuentra ubicada por la calzada de la avenida Calle 26, que va de oriente a occidente.

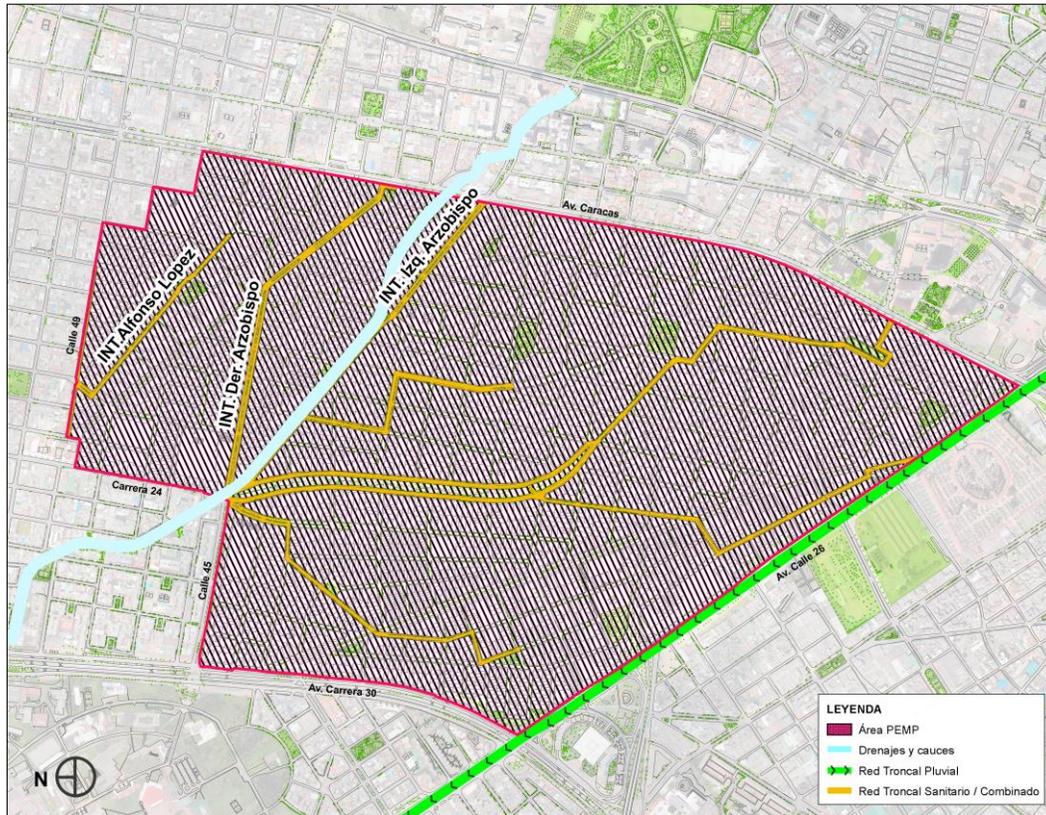
Plano 24. Sistema de alcantarillado pluvial del área del PEMP



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Esta red se encuentra construida en concreto reforzado, concreto sin refuerzo y poliéster reforzado con fibra de vidrio (GRP), tiene una longitud de 1.808,5 m. con diámetros entre 12” y 18” y de 1.00 m. a 1.20 m. De acuerdo con los datos del SIGUE de la EAAB ésta fue instalada en el 2013.

Plano 25. Polígono PEMP Teusaquillo y redes de alcantarillado combinado



Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

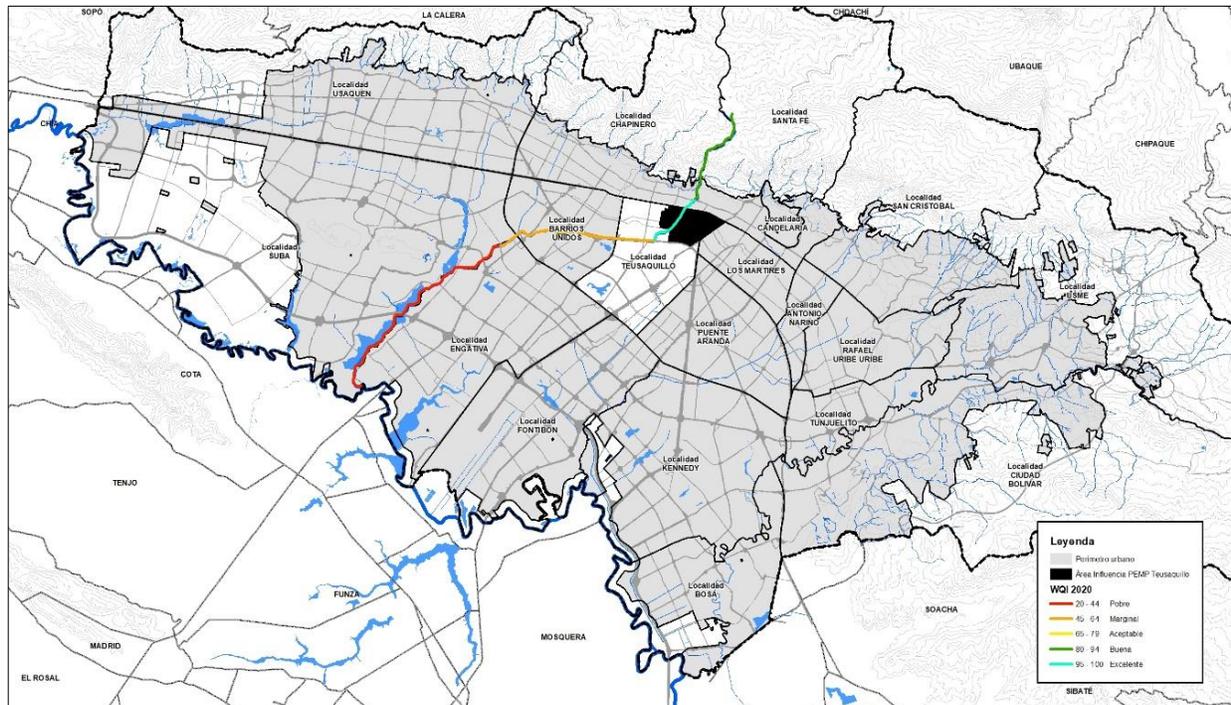
5.7.4 CALIDAD DEL AGUA DEL RÍO ARZOBISPO

De acuerdo al informe de la calidad del agua WQI para el periodo 2019-I a 2020-II elaborado por la Secretaría Distrital de Ambiente, en el cual se evalúa la calidad del agua de los principales ríos de la ciudad de Bogotá, en el río Arzobispo que hace parte de la cuenca del río Salitre, los datos correspondientes al tramo 2, que abarca desde la Carrera 7 hasta la Carrera 30, que corresponde al PEMP Teusaquillo, indican que la calidad del agua es EXCELENTE. En el resultado de 154 datos válidos, ningún dato incumplió con el OC, lo cual determina un valor y clasificación del WQI de 100. (SDA IT CALIDAD DEL AGUA WQI 2019-2020).

5.7.5 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO DE REDES HÚMEDAS

De acuerdo con la identificación y evaluación realizada en el diagnóstico del PEMP Teusaquillo, se puede concluir lo siguiente:

Plano 26. Mapa del índice de calidad hídrica (WQI) en el río Salitre 2019-2020



Fuente: Elaboración propia (IDPC,2020)

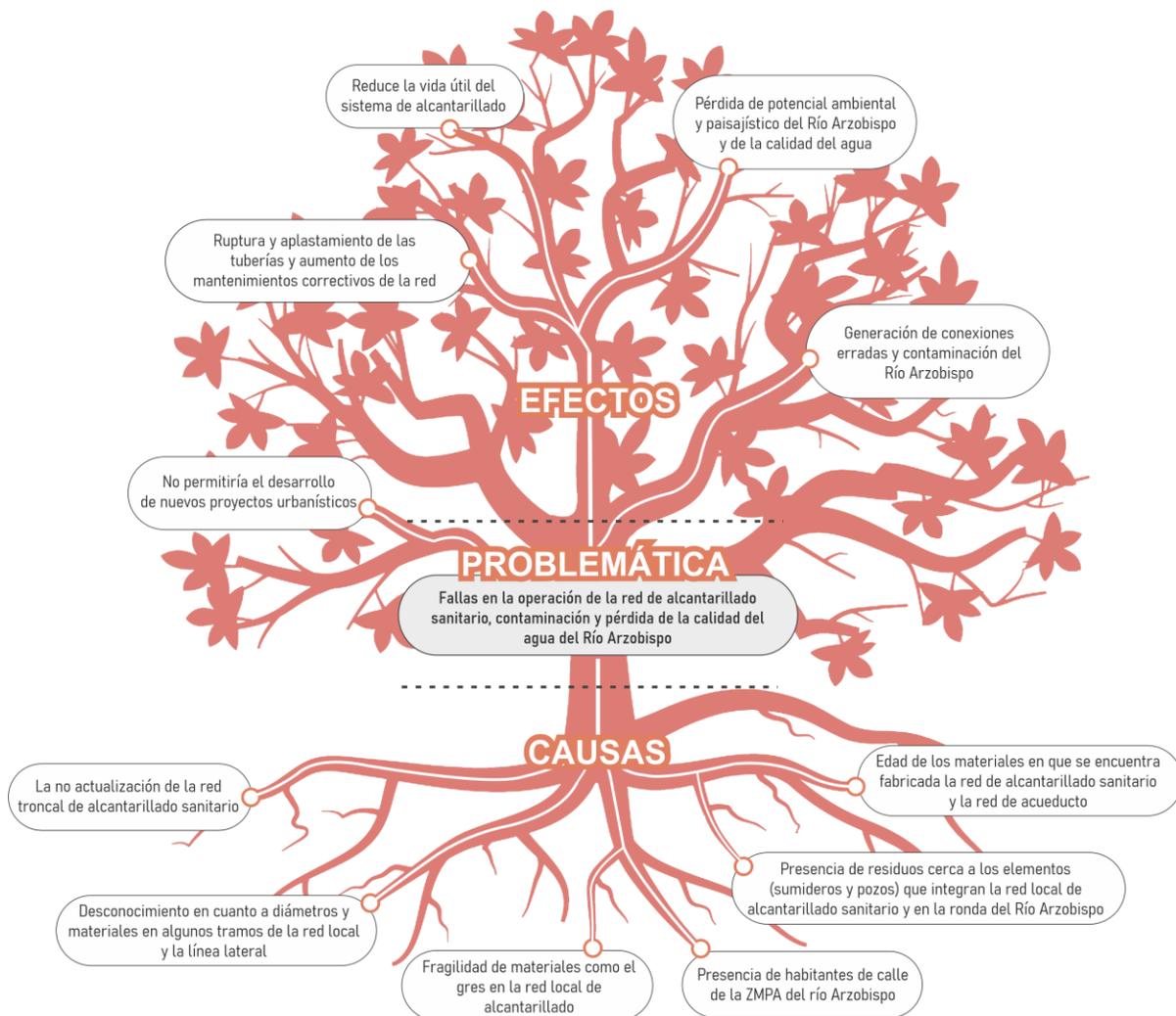
1. La edad del sistema de alcantarillado sanitario representa una gran debilidad y fragilidad para el adecuado funcionamiento y operación de la red. Debido al desconocimiento parcial de los materiales que la integran y sus diámetros, representa un riesgo para la población que habita la zona. Además, que puede ocasionar demora en el desarrollo de proyectos de expansión urbana a futuro. Sin embargo, es una red que se encuentra, al parecer, en un óptimo funcionamiento y consolidada.
2. El sistema de abastecimiento de agua potable cuenta con la capacidad remanente necesaria para cumplir con la demanda de la población actual y poblaciones futuras. Cuenta con los equipamientos y estructuras hidráulicas necesarias para el abastecimiento en la zona del PEMP Teusaquillo.
3. Se identificó que la EAAB ha venido desarrollando actualización de los materiales de la red menor de acueducto con la implementación de tubería de PVC en reemplazo de materiales obsoletos como el hierro fundido, el hierro galvanizado y el hierro dúctil.
4. La red menor de alcantarillado sanitario se compone por una línea lateral y una red local, en la primera hay desconocimiento en cuanto a los materiales que la integran, sumado a esto, en el equipamiento se identifica que hay pozos construidos en tierra o se desconoce el material, lo que genera un riesgo para la operación de la red a futuro, y que solo podrá ser atendido si se llegase a presentar alguna fractura en el sistema para su mantenimiento.
5. En cuanto al tema de las conexiones erradas se identificó que la red de alcantarillado sanitario puede ser propensa a que se generen, debido a la edad de los materiales en que se encuentra construida, o a una mala conexión por parte de los constructores al sistema, lo que puede afectar la operación de la red.

6. Se identificó que en la red local sanitaria el material con mayor uso es el gres con un 61%, lo que significa que hay un alto riesgo de que se presenten conexiones erradas debido a la fragilidad del material, además que puede ser aplastado generando desplazamiento de juntas, la entrada de raíces y la filtración de aguas residuales al subsuelo lo que puede ocasionar fallas en el alcantarillado.
7. Se evidenció que el río Arzobispo, se está viendo afectado por la generación de residuos en la ronda del río y la presencia de habitantes de calle, que son los principales generadores de los residuos que presentan en dicha ronda. Lo que causa pérdida de la calidad del agua y del potencial paisajístico de este corredor ecológico.

5.7.6 ÁRBOL DE PROBLEMAS

El árbol de problemas se elaboró con la finalidad de identificar el problema central del componente de redes húmedas, definir las posibles causas y los efectos, y orientar las posibles opciones de mejoramiento que puede proporcionar el componente en el área.

Gráfico 7. Árbol de problemas / redes húmedas del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

5.8 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

El diagnóstico del componente de movilidad se realizó a partir de un enfoque sistémico, en el cual se analizaron los diferentes elementos del sistema (oferta- demanda - regulación y control) y las externalidades que produce la interacción entre ellos; los resultados obtenidos se pueden entender de forma independiente desde cada uno de los elementos y desde las posibles oportunidades, debilidades, fortalezas y amenazas generadas.

Dentro de los principales resultados obtenidos y desde los cuales parten las diferentes acciones a realizar se tienen:

1. La zona de estudio atrae una población flotante correspondiente a 49.978 personas en un día entre semana y 11.350 personas en un día de fin de semana, cifra que está relacionada con las diferentes actividades que se desarrollan en el sector; esta población flotante, en algún momento del viaje, es representada por peatones que utilizan la infraestructura destinada para tal fin al interior de la zona.
2. La distribución modal empleada para la realización de desplazamientos hacia la zona de estudio indica que el mayor porcentaje de viajes se da utilizando transporte público (Transmilenio o SITP) seguido por los viajes a pie y en menor magnitud los realizados en motocicleta, automóvil o bicicleta, estos últimos 3 modos de transporte tienen proporciones de uso similares y cercanas al 8% cada uno.
3. La demanda en transporte público se atiende mediante 3 troncales del sistema de transporte masivo, 166 rutas de transporte público y 43 paraderos; adicionalmente sobre el corredor estructurante de la ciudad, la avenida Caracas, se desarrolla el proyecto de la primera línea del metro de Bogotá –PLMB-, el cual si bien es una solución a la problemática de transporte y movilidad de la ciudad, para la comunidad residente del sector surge incertidumbre y preocupación por el posible desarrollo de externalidades negativas en este, durante la etapa de construcción y operación del proyecto.
4. Desde el análisis de la infraestructura peatonal se obtiene como resultado, que las condiciones de operación de ésta son aceptables, y el sistema de semaforización cuenta con fases semaforicas que generan pasos peatonales seguros en 34 intersecciones del sector; no obstante lo anterior, desde el diagnóstico así como desde del proceso de participación ciudadana se identificaron oportunidades de mejora en términos de regularización de andenes y de pacificación de intersecciones de tal manera que se proyecte la política distrital de visión cero accidentalidad en el sector.

5. La demanda de ciclistas es atendida por medio de 7 corredores de cicloruta, que si bien generan una red de ciclorutas con un trazado, cobertura y densidad aceptable, las condiciones de seguridad vial en las cuales operan no son las mejores, este aspecto ha sido evidenciado en el diagnóstico y expuesto por la comunidad.
6. La demanda vehicular atraída y generada en el sector se atiende mediante un total de 50,79 km de vías de las cuales el 18% pertenece a la malla vial arterial el 41% a la malla vial intermedia y el 41% restante a la malla vial local.

Esta jerarquización vial se destaca por tener una longitud significativa de tramos viales pertenecientes a la malla vial intermedia, lo cual genera una amenaza a las condiciones de seguridad vial, en una zona residencial, y a la estructura física de los inmuebles declarados BIC, teniendo en cuenta que sobre este tipo de vías los vehículos de carga de todas las denominaciones tienen libre circulación.

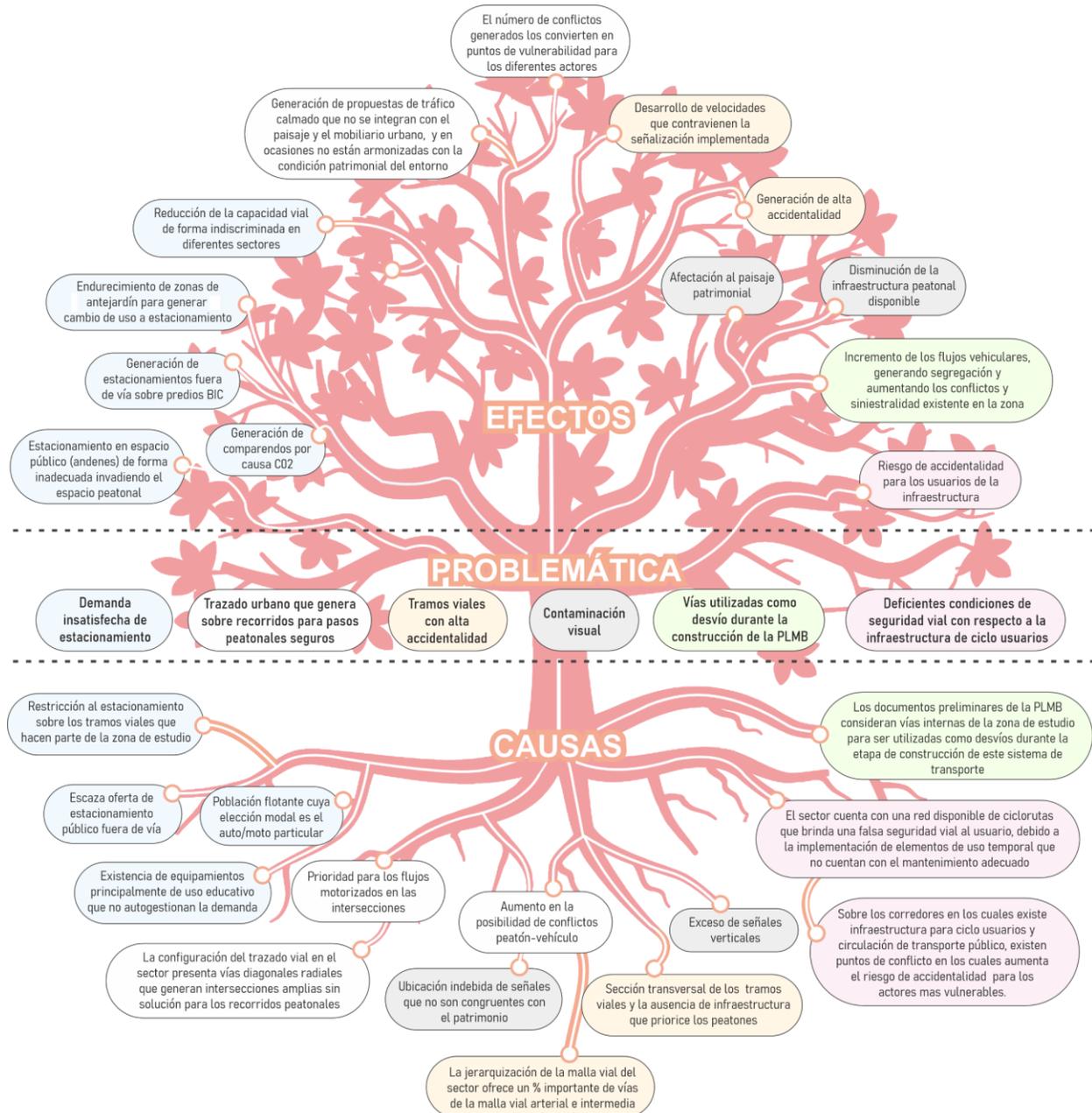
7. La configuración geométrica del trazado urbano y trazado vial en el sector en el cual se encuentran manzanas con esquinas ochavadas, vías radiales y diagonales, generan intersecciones amplias y interrupciones en la continuidad de los tramos.

En dichas intersecciones actualmente se evidencian conflictos entre los diferentes actores, para lo cual el distrito ha diseñado e implementado, en algunos casos, medidas de tráfico calmado utilizando elementos de señalización que si bien solucionan la problemática de seguridad vial afectan tanto el paisaje urbano del sector como la estructura misma de los BIC a causa de la vibración que algunos de los elementos implementados transmiten a las estructuras adyacentes.

8. Una de las mayores problemáticas evidenciadas en el sector está asociada a los servicios complementarios de estacionamiento que requiere la operación del vehículo particular, en este se incluyen las motocicletas, y corresponde a la utilización e invasión indebida del espacio público toda vez que la oferta de estacionamientos en la zona es reducida y la restricción de estacionamiento en vía ocurre en la mayor parte de los tramos viales, aun cuando existen segmentos que operan en único sentido de circulación y tienen un ancho de calzada que permitiría organizar esta problemática minimizando externalidades. Adicionalmente, se encuentran estacionamientos fuera de vía ubicados sobre predios declarados BIC y endurecimiento de antejardines para adecuación de zonas de estacionamiento.
9. En el sector se evidencia existencia de señalización vertical y horizontal, que si bien cumple con lo establecido en la normatividad vigente, genera afectación sobre el diseño urbano y el paisaje patrimonial a causa de la densidad de señales.

5.8.1 ÁRBOL DE PROBLEMAS

Gráfico 8. Árbol de problemas / componente de movilidad del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

5.9 HABITACIONAL

El diagnóstico del componente habitacional estudió las dinámicas del uso residencial y poblacionales relacionadas con este, bajo estas dos dimensiones se definieron los principales retos, necesidades y oportunidades encontradas en el área de estudio y se establecieron los parámetros que guían la construcción de estrategias, lineamientos y propuestas para la formulación del componente.

Se tuvieron en cuenta las condiciones generales del área en relación con la localidad y con la ciudad. Por su parte el estudio histórico permitió identificar los hechos relevantes en el tiempo para el uso residencial y las tipologías de vivienda en los barrios que componen el área de estudio para identificar los cambios en el uso de las edificaciones que originalmente eran viviendas y los efectos que esto puede tener en las formas de vida, especialmente en el patrimonio inmueble de origen residencial y los tratamientos que se le deben dar desde la formulación.

Por lo tanto, la síntesis del diagnóstico aquí presentada se concentra en las conclusiones y recomendaciones que surgen de la caracterización del área de estudio que orientan la formulación. La información adicional referente a temas del componente habitacional se encuentra en el DTS realizado durante la fase de diagnóstico.

5.9.1 ASPECTOS RELEVANTES ENCONTRADOS DURANTE LA FASE DE DIAGNÓSTICO

La dinámica habitacional se ha transformado en el tiempo y esto se ve al comparar el uso netamente residencial con el cual se desarrollaron los barrios del área de estudio, con la proporción actual del uso residencial respecto a otros usos que se estima es el 59% respecto al total.

Si bien no se cuenta con un histórico desde el inicio del desarrollo urbano del sector en términos de usos, se puede estudiar el cambio en los últimos ocho años con base en los datos en serie disponibles de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) entre 2012 y 2020. De esta manera, se puede observar la variación en el porcentaje por predio del uso residencial.

La siguiente tabla muestra la variación del uso residencial por predio, según las diferentes categorías de uso habitacional en Propiedad Horizontal (PH), No Propiedad Horizontal (NPH) y el rango de la altura en pisos. Esto es relevante para entender con precisión en qué grupo tipológico se ha dado la variación en el período de ocho años. Con base en estos datos, se tiene que en 2012 la mayoría (77%) de los predios estaban en la categoría de igual o menor de tres pisos en NPH, seguido por el tipo de uso habitacional igual o mayor a cuatro pisos en PH (19%).

Tabla 8. Variación del uso residencial poro predio entre el 2012 y el 2019

	2012		2020		Diferencia
	Predios	%	Predios	%	
Total predios uso habitacional	2.541	63%	2.365	62%	-176
Total predios usos no habitacionales	1.498	37%	1.644	38%	+146
Total predios	4.043	100%	4.009	100%	

Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

En proporción eso significa que de alguna manera se mantiene como forma de vida predominante habitar en casas o propiedades destinadas al uso unifamiliar, dada la altura y el tipo de propiedad. Sin embargo, para 2020 aunque la variación en porcentajes es de máximo un 1% por categoría, es sobre todo significativa en la categoría mayoritaria de menor o igual a tres pisos en NPH, en la cual se perdieron 145 predios, seguido de la categoría igual o mayor a cuatro pisos en NPH, cuya pérdida en predios fue de 25.

Por su parte, ambas categorías asociadas a inmuebles en PH aumentaron en un total de 19 predios en el período estudiado: 12 predios en propiedades iguales o menores a tres pisos de altura, y 7 predios iguales o mayores a cuatro pisos de altura.

Tabla 9. Variación del uso residencial por predio 2012 – 2019 por tipos habitacionales

Rango altura	Categoría tipología habitacional	2012		2020		Diferencia
		Predios	%	Predios	%	
≥ 4 pisos	Habitacional mayor o igual a 4 pisos en NPH	95	4%	70	3,2%	-25
	Habitacional mayor o igual a 4 pisos en PH	433	19%	440	20,3%	+7
≤ 3 pisos	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	1.781	77%	1.636	75,4%	-145
	Habitacional menor o igual a 3 pisos en PH	12	1%	24	1,1%	+12
Total predios uso habitacional		2.321	100%	2.170	100%	

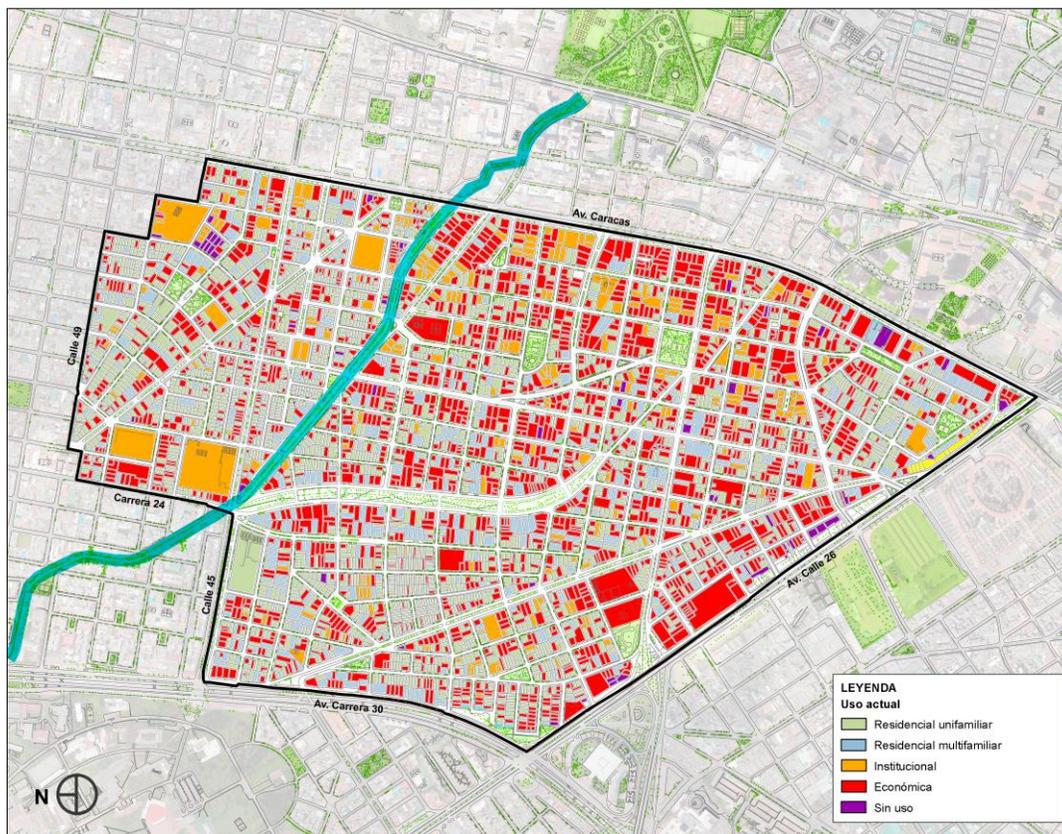
Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Se puede concluir también, que el régimen de propiedad predominante de la vivienda es en No Propiedad Horizontal (NPH), es decir la mayoría son casas unifamiliares, que en 2012 correspondían al 81% (4,1% + 76,7%) de los predios con uso residencial y en 2020 al 79% (3,2% + 75,4%), lo cual significa una reducción del 2% (1.876 a 1.706 predios). Por su parte, este 2% se aumentó a favor de los predios con régimen de Propiedad Horizontal o edificios de vivienda, aumentando del 19% al 21% (445 a 464 predios) entre 2012 y 2020.

Lo anterior significa que, si bien la reducción del uso residencial es una tendencia generalizada en el sector, es importante destacar que tipológicamente parece estar ocurriendo un relevo, representado mediante el aumento significativo de las propiedades de uso residencial en propiedad horizontal. En esta medida es representativo que, para la fecha de este estudio el 21% de los predios del área de estudio con presencia de uso residencial son edificios de vivienda, mayoritariamente de más de 4 pisos.

Esta tendencia se puede observar en el siguiente mapa, donde se evidencia que la concentración de predios con altos porcentajes de uso residencial se encuentra principalmente en los cuatro sectores catastrales, Armenia, La Soledad, Santa Teresita y Palermo.

Plano 27. Uso actual por lote en el área de estudio del PEMP Teusaquillo



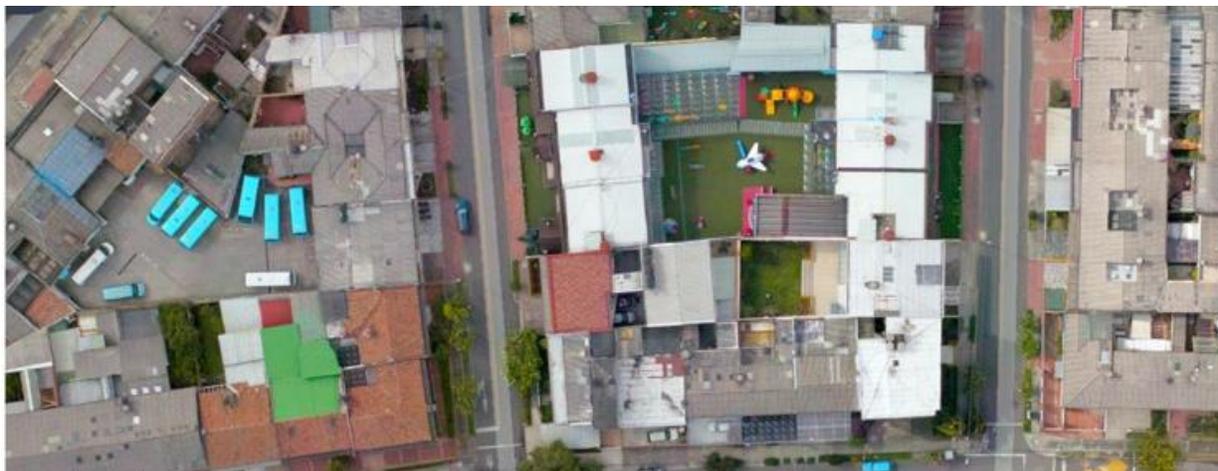
Fuente: Elaboración propia (IDPC,2020)

Estos son barrios en los cuales la variedad de porcentajes de presencia del uso residencial, considerando rangos entre el 3% y el 100% es alta, comparada con los barrios de mayor antigüedad como La Magdalena y Teusaquillo, en los cuales es más contrastado el patrón del uso residencial en relación con otros usos, mostrando una distribución marcada de pocos predios de uso residencial exclusivo (99-100% residencial) contiguos a predios de usos no residenciales.

La imagen a continuación ilustra un ejemplo de la transformación del uso residencial en el sector catastral de La Soledad. Estos seis predios son ahora las instalaciones del Jardín Pedagógico Rafael Pombo, ubicado entre las calles 40 y 41, entre las carreras 26 y 26 A. Mediante un englobe predial y una modificación de fachadas, se incluye un centro de manzana abierto, en césped sintético para uso escolar.

Este fenómeno quizás está asociado al hecho de que en los sectores más antiguos y en los cuales se concentran la gran mayoría de Bienes de Interés Cultural (BIC) de uso residencial como La Magdalena y Teusaquillo, la tipología de vivienda unifamiliar estilo *tudor* aislada o pareada tenga menos posibilidades de adaptarse a diferentes formas de habitar el barrio en términos de usos, subdivisiones y demás variaciones al interior; mientras que en los sectores que tienen en su mayoría edificios de vivienda o inmuebles en Propiedad Horizontal (PH), estas construcciones se prestarían para albergar un gradiente más amplio en la mezcla de usos y por tanto presentan mayor variedad en el porcentaje de uso residencial por predio.

Imagen 13. Transformación del uso residencial en La Soledad: entre carreras 26 y 26 A, calle 40



Fuente: Mapas Bogotá Ortomosaico de 2014. Captura de Pantalla, 2021.

A continuación, se presentan las principales problemáticas y potencialidades encontradas, algunos de los fenómenos incluidos en esta lista pueden asociarse a externalidades negativas o positivas, como es el caso del relevo tipológico y poblacional de un sector que se ha transformado a lo largo de sus aproximadamente cien años de existencia en paralelo a las dinámicas que han tenido las formas de vida en Bogotá.

5.9.1.1 Problemáticas

- **Menos casas de habitantes tradicionales:** Se presenta una disminución de área construida en No Propiedad Horizontal (NPH), lo que indica la reducción en la participación de casas como tipología predominante.
- **Más apartamentos para otros públicos:** Hay un aumento en la proporción de apartamentos frente a otras tipologías de vivienda, lo cual hace parte de un fenómeno de relevo tipológico y de tipos de hogares que ahora buscan habitar el área en el marco de un urbanismo de proximidad.
- **Otros usos en BIC:** Algunos sectores catastrales, como Santa Teresita tienen usos comerciales y residenciales en el mismo lote. Algunos de ellos están declarados Bien de Interés Cultural (BIC), lo cual demuestra la transformación de la vocación original de algunos de los inmuebles, posiblemente poniendo en riesgo los valores patrimoniales, en el caso que los cambios de uso modifiquen de manera sustancial la configuración espacial y fachadas de los BIC.
- **Hogares más pequeños:** El aumento de hogares unipersonales indica una modificación de la conformación social de los barrios, cuyos habitantes originales o familias se han transformado.
- **Valor del suelo:** El incremento del precio del suelo y la especulación inmobiliaria pueden detonar fenómenos de expulsión, e igualmente de gentrificación.

- **Costos de BIC:** Los costos de mantenimiento para los propietarios de viviendas que sean BIC, y de igual manera los costos altos de arriendos para inquilinos con relación a sobrecostos derivados de la antigüedad de la propiedad pueden ser un desestímulo para el uso residencial en propiedades de gran valor patrimonial.
- **Segmentación inmobiliaria asociada al estrato:** El alto precio del suelo y la estratificación vigente no posibilitarían construcción de vivienda de bajo costo como VIS y VIP.

Imagen 14. Cambio de uso de las viviendas unifamiliares de la década de los 30s en el sector del Parque de la Magdalena



Fuente: Repositorio IDPC. 2021.

5.9.2.1 Potencialidades

- **Más apartamentos densifican el sector:** Se evidencia un aumento de unidades de vivienda en Propiedad Horizontal, lo cual contribuye a fortalecer el uso residencial al igual que a brindar variedad tipológica y densidad poblacional al sector.
- **Preservación relativa del carácter residencial:** Se encuentra que el uso residencial es el uso que presenta mayor área construida frente a todos los usos presentes en la zona, lo cual da cuenta de la permanencia relativa de la vocación original residencial del sector.
- **BIC residenciales conservados:** Se identifican sectores catastrales como La Magdalena y Teusaquillo, que presentan una alta proporción de construcciones que, siendo residenciales, tienen la condición de BIC, indicando el estado de conservación de la vocación original de estos barrios, a pesar de su baja ocupación en términos de población.
- **Aparente aumento de propietarios:** La disminución de hogares que viven en arriendo en la zona manifiesta la intención de compra de vivienda en el sector, lo cual da cuenta de las oportunidades inmobiliarias de proyectos con este tipo de localización central en Bogotá.

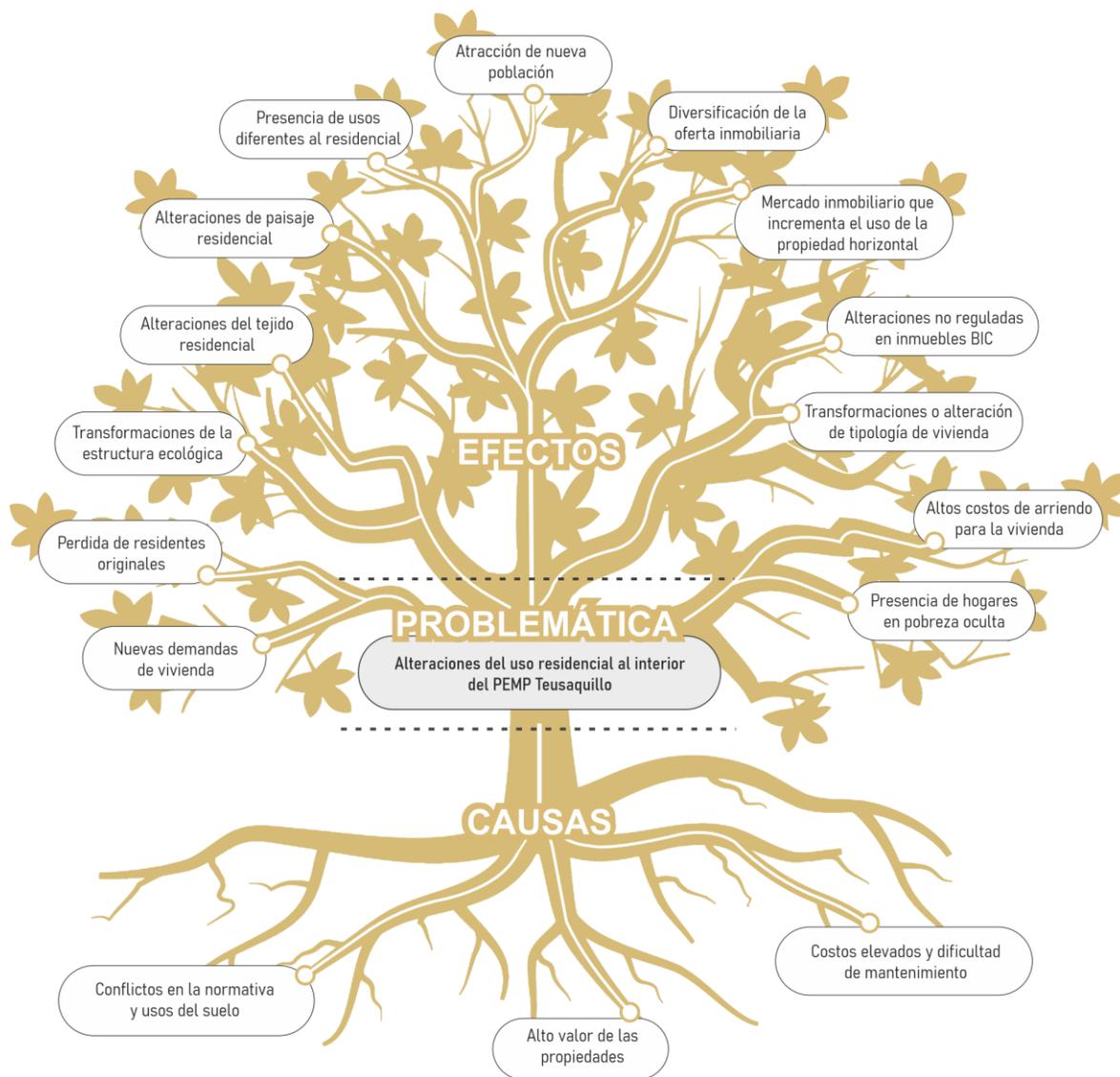
- **Menor déficit habitacional de la ciudad:** El área de estudio tiene un déficit de vivienda excepcionalmente bajo (menos del 1%) con relación al número total de hogares. Por su parte, hay una disminución del déficit de vivienda en la localidad, mayor que en Bogotá.
- **Vivir en zonas centrales como valor agregado inmobiliario:** Existe una tendencia inmobiliaria y preferencias de estilos de vida de algunos mercados de la vivienda para potencialmente reocupar zonas centrales en Bogotá.
- **Preservación de zonas de uso residencial exclusivo:** Aún se conservan sectores netamente residenciales, lo cual representa un valor agregado para todo el sector en términos de la preservación arquitectónica y urbanística.
- **Versatilidad tipológica de la vivienda:** Existe la posibilidad para el reciclaje de edificaciones y formas de subdivisión de inmuebles de gran tamaño, lo cual puede representar un valor agregado para el mercado inmobiliario, en especial para hogares de menos de dos personas que buscan vivir en el sector por su localización estratégica en la ciudad.
- **Potencial de BIC habitacionales:** La protección del patrimonio mediante el uso residencial puede generar una mayor dinámica de apropiación por parte de residentes en el sector y por tanto fortalecer el sentido de pertenencia barrial.
- **Soportes urbanos para posible densificación:** El área de estudio cuenta con los soportes urbanos pertinentes para soportar un aumento de densidad dado que al presente esta es tan solo de 109 hab/ha., una de las más bajas de la ciudad.
- **Dinámica inmobiliaria y cargas urbanísticas:** Los proyectos inmobiliarios de vivienda para estratos medios y altos pueden ser convenientes para la ciudad, en términos del reparto equitativo de cargas y beneficios.

5.9.3 ÁRBOL DE PROBLEMAS

Se elabora con la intención de identificar el problema central, permitiendo orientar y definir distintas opciones de mejoramiento integral, en búsqueda de trabajar en los cuatro principios de la visión del PEMP. Recuperar, conservar, valorar y cuidar.

A partir de la identificación del problema central, se establecen las causas directas del mismo, y se definen los efectos asociados para trabajar en las relaciones y la identificación de un esquema completo e integral.

Gráfico 9. Árbol de problemas / componente habitacional del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

6. PATRIMONIO CULTURAL

6.1 PATRIMONIO CONSTRUIDO

Desde el marco normativo nacional y distrital, el patrimonio cultural se rige por la Ley General de Cultura, (Ley 397, 1997) *“Por la cual se desarrollan los Artículos 70, 71 y 72 y demás Artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias”*, y por el POT vigente, Decreto 190 de 2004, el cual establece en su artículo 124, que el patrimonio construido del Distrito Capital está constituido por los Bienes de Interés Cultural tales como

sectores, inmuebles, elementos del espacio público -bienes muebles-, caminos históricos y bienes arqueológicos que poseen un interés histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico”.

6.1.1 SECTORES DE INTERÉS CULTURAL (SIC)

Como parte de este patrimonio construido se encuentran los Sectores de interés cultural que están constituidos por Sectores antiguos, Sectores con desarrollo individual y Sectores con vivienda en serie.

El área de estudio está compuesta por los *Sectores de interés cultural de Teusaquillo*, Sector con desarrollo individual, y *La Soledad*, Sector con vivienda en serie, y por los barrios conexos a estos con los cuales se conforma una pieza urbana integral con unidad de sentido.

6.1.2 INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL (IIC)

Los inmuebles de interés cultural están constituidos por:

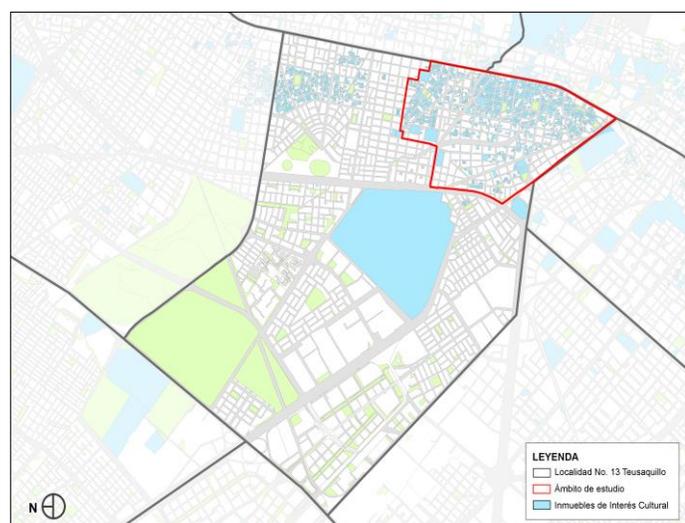
1. Inmuebles localizados en áreas consolidadas: Corresponde a inmuebles localizados fuera de los sectores de interés cultural, que por sus valores arquitectónicos, artísticos o históricos merecen ser conservados. Incluye los Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional.
2. Inmuebles localizados en áreas no consolidadas: Corresponde a inmuebles que se encuentran aislados de los contextos consolidados, localizados en el territorio del Distrito Capital, que poseen valores arquitectónicos, artísticos y ambientales. Incluye los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

Actualmente, en la ciudad existen inmuebles declarados y adoptados por el listado anexo del Decreto 606 de 2001. Si bien este decreto fue derogado por el Decreto 560 de 2018, el listado de inmuebles declarados y adoptados continúa vigente hoy en día.

El 27,24% de estos inmuebles se encuentran en la localidad de Teusaquillo, siendo la localidad con el mayor número de inmuebles declarados.

El Decreto 560 de 2018, en su artículo 3, clasifica los IIC según las categorías de intervención definidas por el POT, las cuales corresponden a conservación integral, conservación tipológica, restitución parcial y restitución tipológica.

Plano 28. Bienes de interés Cultural en el área de estudio PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

6.1.3 ZONAS ARQUEOLÓGICAS

El patrimonio arqueológico comprende “aquellos vestigios producto de la actividad humana y aquellos restos orgánicos e inorgánicos que, mediante los métodos y técnicas propios de la arqueología y otras ciencias afines, permiten reconstruir y dar a conocer los orígenes y las trayectorias socioculturales pasadas y garantizan su conservación y restauración”, artículo 3 de la Ley 1185 de 2008, que modificó el artículo 6 de la Ley General de Cultura (Ley 397, 1997).

En el Decreto 138 de 2019, se reitera que los bienes integrantes del patrimonio arqueológico son BIC *que hacen parte del Patrimonio Cultural de la Nación* y no requieren una declaratoria pública o privada adicional a la contenida en la Constitución y la ley.

Según lo establecido por el Plan de Manejo del Patrimonio Arqueológico de Bogotá (PMPAB 2011)⁴, se define una zonificación que se sintetiza en la definición de un modelo con tres tipos de zonas:

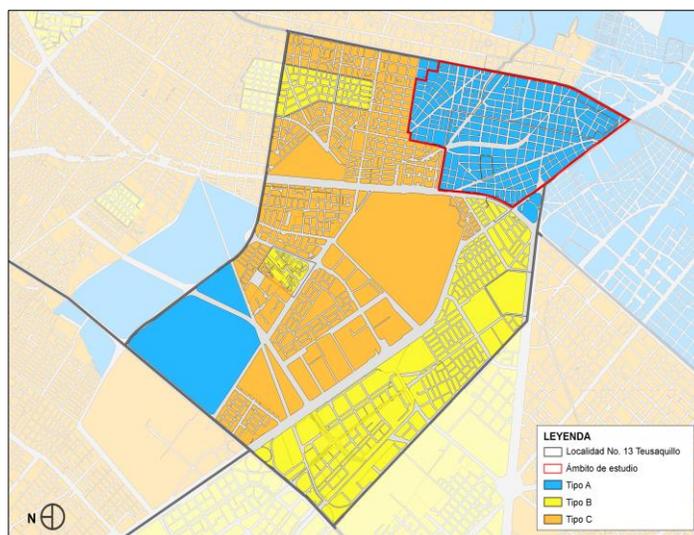
- a. Todas aquellas áreas donde la intensidad y continuidad del uso del territorio la probabilidad de hallazgos arqueológicos de múltiples tipos asociados con largas secuencias históricas es muy alta, requiriéndose un protocolo más específico en materia de diagnóstico del potencial y de intervención arqueológica exhaustiva en caso positivo. urbanísticos y ambientales, y son representativos de determinada época del desarrollo de la ciudad. *El ámbito de estudio se encuentra en esta zona.*
- b. Aquellas donde según la historia conocida sobre el proceso de poblamiento del territorio distrital se documentan de manera excepcional los acontecimientos del siglo XIX y XX, sin que lo anterior descarte la probabilidad de hallazgos de múltiples tipos de rasgos arqueológicos asociados con las largas secuencias históricas descritas para las Zonas Tipo A.
- c. Todas aquellas áreas no contenidas en las Zonas Tipo A y Zonas Tipo B, donde la intensidad de la ocupación humana y la probabilidad de hallazgos de múltiples tipos en largas secuencias históricas no puede ser a la fecha establecida o ponderada en función de los sitios conocidos y la historia del poblamiento del territorio distrital, pero donde su existencia no puede ser descartada.

El ámbito de estudio tiene un alto potencial de hallazgo arqueológico debido a que las 221 hectáreas se encuentran en *Zona Tipo A*, que, según su definición, hacen parte del proceso de crecimiento histórico - urbano de la ciudad.

⁴ Estudio que se utiliza como referencia ya que no fue aprobado por el ICAHN.

6.1.4 ASPECTOS RELEVANTES ENCONTRADOS DURANTE LA FASE DE DIAGNÓSTICO

Plano 29. Zonas arqueológicas en el área de estudio PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Los resultados obtenidos durante la etapa de diagnóstico del PEMP de Teusaquillo permitieron hacer una caracterización del área proyectada para su aplicación, identificando sus particularidades, elementos destacados, dinámicas y problemáticas; señalan, asimismo, los aspectos que deberían ser atendidos con la intención de recuperar y conservar el sector como un importante testimonio material de una época pasada, cuya presencia persiste en medio de condiciones diferentes a aquellas en las cuales encontró su origen, debido al continuo proceso de transformación de la sociedad y la ciudad, y proponen las bases para desarrollar el subsiguiente proceso de formulación, a partir del cual se construye el conjunto de programas y proyectos mediante los cuales se agenciará la materialización de la visión del PEMP.

Primero se presentan algunos de los aspectos que se podrían considerar como los más destacados o que involucran distintos factores que permiten explicar algunas de las dinámicas que actualmente se presentan en el sector, todos ellos advertidos gracias al proceso de diagnóstico y al trabajo de campo adelantado con el fin de caracterizar el área y recolectar material para la posterior valoración de los inmuebles y la realización de su inventario. A continuación, se presentan, estos aspectos:

1. *El área como un universo heterogéneo y armónico.* Lo primero que fue posible detectar es que el área y el conjunto edilicio son un universo heterogéneo y armónico de propuestas urbanas y arquitectónicas diversas, que, en algunos casos, por los valores reconocibles en ellas, actualmente se encuentran declaradas, pero que, en otros, pese a tener características destacables, no lo están aún. De este conjunto resulta posible reconocer, por otro lado, que el área presenta a la ciudad y a la ciudadanía un destacado repertorio de conocimientos, un patrimonio de saberes sobre las formas de habitar y construir el hábitat.
2. *El sistema verde público-privado, tejido estructurante del área.* El “sistema verde” del área es un elemento común y estructurador de propuestas urbanas diversas, reglamentadas y materializadas en un lapso de aproximadamente cinco décadas; de él hacen parte tanto las superficies verdes de carácter público como los parques y potencialmente el curso del río arzobispo y la franja formada por el Park Way, así como algunos separadores viales verdes. Sin embargo, es posible afirmar que de este sistema también hacen parte las áreas verdes privadas, principalmente antejardines, resultantes de una histórica forma de desarrollo individual integrada a la estructura verde general y que, a su vez, aporta a su formación.

Pese a su reconocible valor dentro de las propuestas urbanas y arquitectónicas a partir de las cuales fue tejido el sector, y por lo tanto indispensable para su comprensión e identificación como testimonio del pasado de la ciudad, en las áreas privadas de este sistema, se han realizado importantes transformaciones que han resultado en la reducción de su extensión en el sector y, por esta vía, en la afectación de sus valores.

3. *El desarrollo en el sector en relación con los BIC y su protección y conservación.* Del conjunto edilicio hacen parte construcciones de reciente data, cuyas alturas y formas de ocupación distan notoriamente de las de las construcciones patrimoniales, generan fuertes efectos en el paisaje urbano y en algunos casos son auspiciadas por reglamentaciones que no parecen tener en cuenta las afectaciones que nuevos desarrollos de este tipo pueden ocasionar en esta área de carácter patrimonial. Por su lado, existen pocas áreas no edificadas, para las cuales podrían ser planteadas formas de desarrollo respetuosas con el contexto patrimonial y que aporten tanto a su conservación como a recoger algunas de las carencias o demandas generadas por distintos usos o para soportar una posible ampliación del número de familias residentes en el sector.

De lo anterior, por otro lado, podría colegirse que las actuales formas de desarrollo que rigen o que se llevan a cabo en el área están muy apartadas de aquellas que, aunque procedían de la iniciativa privada, contemplaban que su acción tenía un gran peso en la configuración de la estructura y el paisaje urbano, una forma de desarrollo cuyas lógicas hoy podrían tratar de ser retomadas con la intención de recuperar y conservar el patrimonio del área. Asimismo, es posible señalar que, en algunos casos, las actuales formas de desarrollo que se llevan a cabo en predios cuyas áreas parecen resultar de paulatinas operaciones de englobe, siguen un patrón de ensimismamiento y no consideran la posibilidad de integrarse por ninguna vía a las características a conservar de los BIC. Sumado a esto, con respecto a los BIC tampoco parecen haber planteadas opciones de desarrollo que contribuyan a apoyar el sostenimiento de los inmuebles, lo que en algunos casos parece derivar en intervenciones que terminan por contradecir o borrar las destacadas características de los inmuebles o incluso causar su abandono y sus subsecuentes deterioros, arruinamiento y generación de percepciones negativas por parte de los habitantes del sector. Muchas de las afectaciones antes señaladas, además, parecen estar más extendidas y tener un carácter más fuerte sobre algunos ejes viales, en los bordes del área y en muchos casos parecen estar asociadas a la adecuación de las edificaciones a usos de alto impacto concentrados en áreas determinadas.

4. *Cambios generacionales, cambios en las perspectivas de tenencia y desarrollo.* La composición poblacional del conjunto edilicio patrimonial ha atravesado cambios que han traído consigo transformaciones en la concepción de la propiedad: de un bien destinado a la formación y la atención de las dinámicas del núcleo familiar, a bien generador de rentas, lo cual ocasiona variaciones en los modos de desarrollo de los inmuebles, sus formas originales de ocupación, su volumetría y su materialidad.
5. *Usos y actividades.* El mayor cambio que se evidencia en este aspecto es el que ha atravesado el área para dejar de ser de vocación predominantemente residencial con algunos edificios específicos destinados a usos dotacionales (religiosos, de salud y educativos) a una en la que se despliegan usos comerciales, industriales y de servicios, junto a nuevas áreas destinadas a usos dotacionales y residenciales.

En ciertos casos, varios de estos usos están presentes en una misma edificación, generando mixturas entre ellos. Son precisamente las adecuaciones funcionales que exigen estos cambios las que explican algunas de las transformaciones que han experimentado ciertas edificaciones del área.

Por otro lado, la diversidad de usos que resulta de este fenómeno en algunos casos aporta cierto dinamismo al área, afirmado por la demanda de las calidades de sus espacios, lo cual redundaría en el interés de algunos propietarios, principalmente de aquellos que destinan una parte de sus inmuebles a usos comerciales en áreas específicas, por adelantar acciones orientadas a su mantenimiento. Sin embargo, es necesario señalar que, en contraste, en algunos puntos ciertos usos generan demandas directas y/o asociadas que para las edificaciones del área no es posible soportar sin contravenir su conservación, fenómeno que en ciertos casos desborda en eventos que tienen un fuerte impacto en los bienes patrimoniales y no patrimoniales, y principalmente, en la población residente.

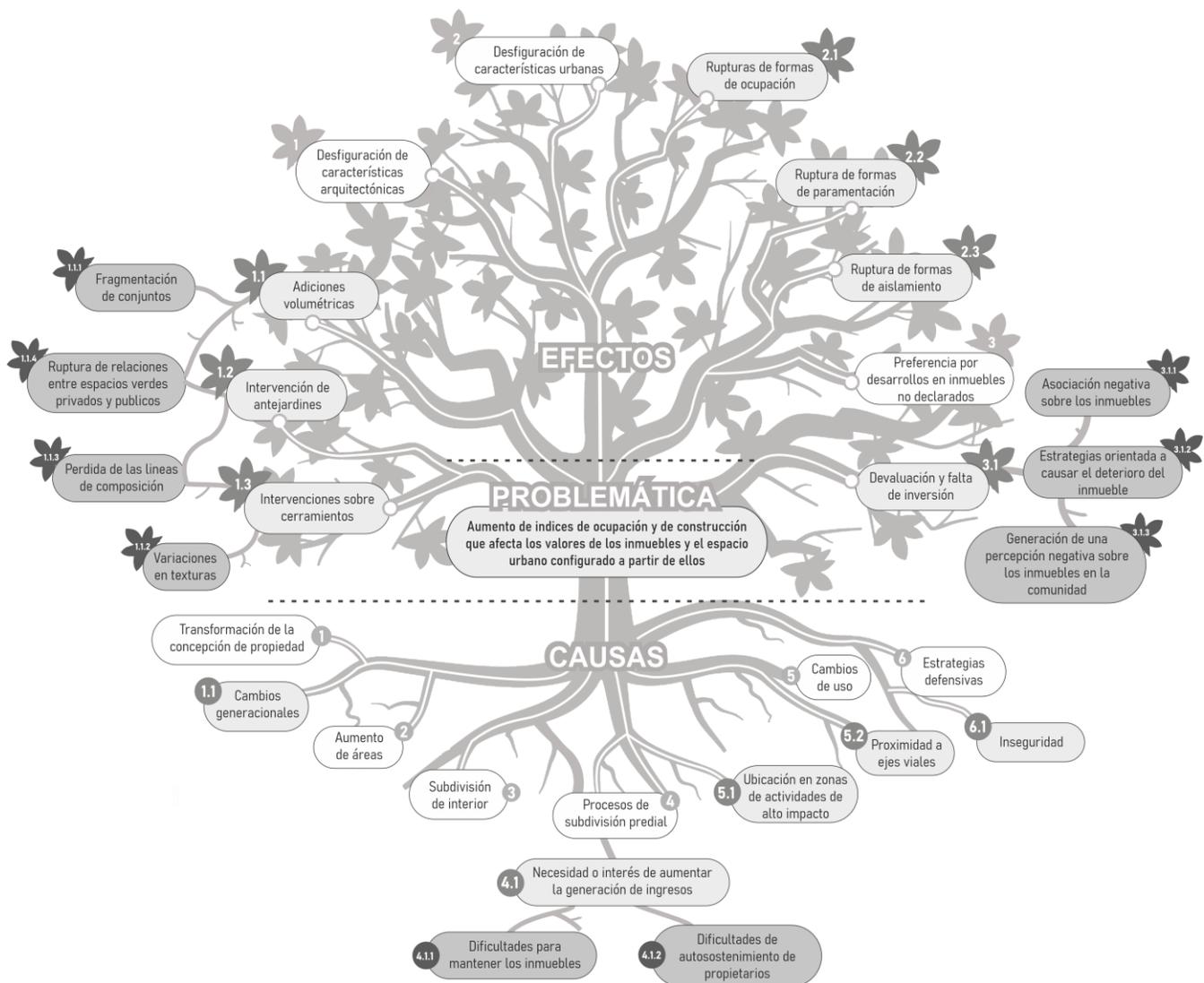
6. *Transformaciones materiales.* Las transformaciones materiales identificadas generan importantes afectaciones en las características arquitectónicas y urbanas, conducen en algunos casos a desfiguraciones sobre las superficies de los inmuebles o incluso a drásticos cambios volumétricos y de las formas de ocupación. Entre aquellas de carácter antropogénico que pudieron ser detectadas en IIC, gracias al trabajo de campo, pueden ser contadas: adiciones volumétricas, agregados (relacionados con cambios en instalaciones y carpinterías), modificaciones de vanos, alteraciones volumétricas, demoliciones, remplazos de materiales de superficies de fachada, algunos ocasionados por falta de mantenimiento y que en otros degeneran en el estado ruinoso de algunas edificaciones.
7. *Valoración y apropiación como bases para la generación de desarrollos consecuentes con el carácter patrimonial del área y su conservación.* Algunas de las intervenciones realizadas sobre los inmuebles del área y los rasgos característicos o más extendidos de éstas pueden indicar cuáles han sido las estrategias adoptadas por sus propietarios, residentes y usuarios para responder a determinados fenómenos, necesidades e intereses en el marco de las continuas transformaciones urbanas, sociales y económicas que han experimentado tanto el sector y la ciudad como la población local y la sociedad en general, y para cuya ejecución se han establecido algunas condicionantes por tratarse de un área a la que corresponde el tratamiento de conservación.

Asimismo, estas intervenciones y sus rasgos pueden evidenciar la existencia o la carencia de procesos colectivos o individuales de valoración y apropiación del patrimonio que las sustente; y también pueden poner en evidencia falencias con respecto a la adecuada definición de condiciones y mecanismos que hagan posible su recuperación, conservación y sostenibilidad. En este sentido, es necesario considerar que, reconocer la presencia o la ausencia de estos mecanismos, procesos y condiciones puede dar luces para comprender las características de los contextos de desarrollo del área (en términos normativos, de reglamentación de incentivos y beneficios, de acciones de apropiación y valoración, y de acompañamiento), así como las dinámicas y los roles que desempeñan actores particulares, comunitarios e institucionales frente a la protección y el manejo del patrimonio, una comprensión que puede llegar a señalar bases para plantear derroteros y motores con la intención de poner en valor el SIC a futuro.

6.1.5 ÁRBOL DE PROBLEMAS

Como parte de esta síntesis, algunos de los impactos negativos más relevantes sobre la conservación de los IIC trataron de ser comprendidos mediante la elaboración de un *árbol de problemas*. Para adelantar esta actividad, el problema que se consideró como el más significativo, para lograr la conservación de las características en las que estriban los valores de los IIC del área, fue el de la realización de intervenciones inadecuadas en sus espacios, superficies y volúmenes, así como en los predios en los que están emplazadas, intervenciones que, además en algunos casos, llegan a afectar la particular configuración urbana del sector. Con esta orientación, mediante esta herramienta se intentó: reconocer las posibles relaciones entre algunos de los impactos negativos detectados en el conjunto edilicio; identificar aspectos transversales en la generación del problema señalado; identificar las causas y las consecuencias de dicho problema; e identificar los principales factores sobre los cuales se tratará de poner especial atención durante la formulación de programas y proyectos.

Gráfico 10. Árbol de problemas / componente BIC Inmueble del PEMP Teusaquillo



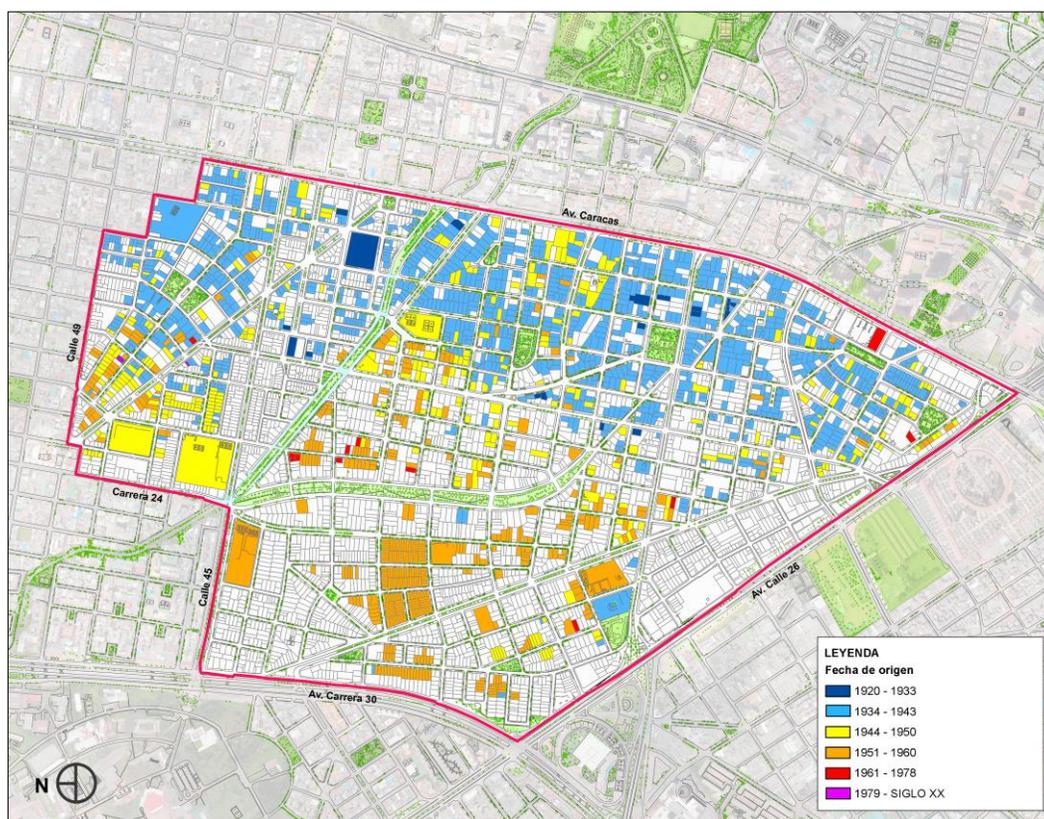
Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Muchas de las transformaciones detectadas sobre estos aspectos pudieron ser explicadas por la injerencia de factores que fueron rastreados a partir de estudios históricos sobre los cambios observables en:

1. El conjunto de marcos normativos que regularon los desarrollos urbanos e individuales de los inmuebles desde la década de 1920 observando variaciones conceptuales y técnicas sobre la ciudad, la arquitectura, la vivienda y la materialidad de los bienes, que a la postre se reflejan en los rasgos específicos de las edificaciones y los espacios urbanos del área;
2. El sistema de espacios verdes públicos y privados, cuya extensión presenta notorias disminuciones, lo cual, en el caso de las áreas verdes privadas está relacionado con formas de transformación e intervención en los inmuebles que afecta sus áreas de aislamiento y antejardines, que, a su vez, refiere a las maneras de ocupación de los inmuebles, donde radican algunos de los valores urbanos y arquitectónicos del sector 5 y 3.

La predominancia original del uso residencial en contraste con la predominancia actual de otros usos, lo cual también da pie a notar algunas formas de transformación materiales y volumétricas en los inmuebles, cuyas causas se pueden identificar en distintos procesos de transformación y que tienen diversas consecuencias en los inmuebles, sus valores y su conservación.

Plano 30. Fecha de construcción de las edificaciones declaradas como BIC en el área



Fuente: SIG-SGTP con base en revisión documental adelantada por el Equipo de Inventario y estudios de diagnóstico Patrimonio Inmueble Teusaquillo 2021. Para la elaboración de este plano, los rangos de las fechas de construcción de las edificaciones fueron determinados con base en los cambios que se realizaron a la normativa urbana bajo la cual se reglamentó originalmente el desarrollo de las urbanizaciones y las construcciones.

Tabla 10. Cantidad y proporción aproximada de edificaciones construidas por periodo

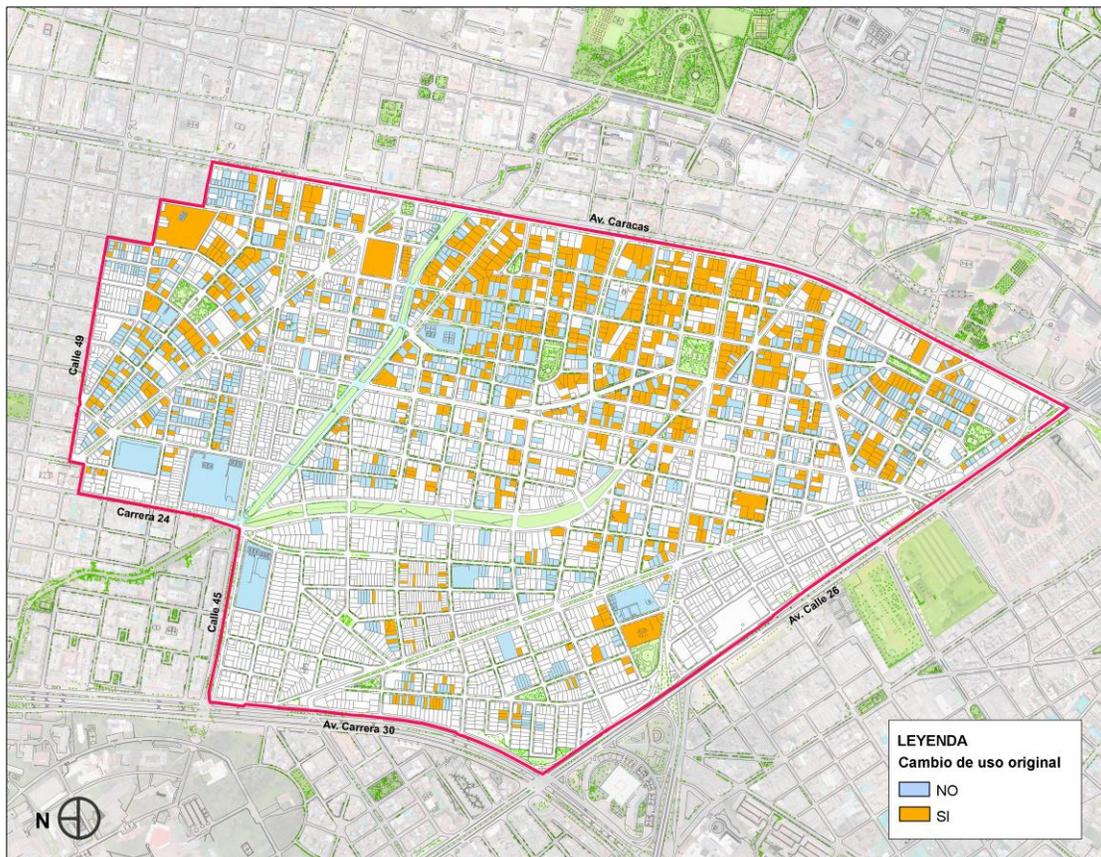
Fecha de construcción de las edificaciones	Porcentaje %	Total
1920 – 1933	1,57	30
1934 – 1943	55,18	1053
1944 - 1950	18,87	360
1951 – 1960	23,53	449
1961 – 1978	0,73	14
1979 – Finales del siglo XX	0,11	2
TOTAL	100%	1908

Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

Tabla 11. Cantidad y proporción de edificaciones que han mantenido su uso original

Cambio de uso original	Porcentaje %	Total
SÍ	45,75	873
NO	54,25	1035
TOTAL	100%	1908

Plano 31. Referenciación de cambios y permanencias de los usos establecidos originalmente en las edificaciones



Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

Por su lado, estas transformaciones parecen deberse, principalmente: a la necesidad o al interés de generar ingresos a partir de los inmuebles, los cuales, en algunos casos, también se destinan a su mantenimiento; a la ejecución de obras tendientes a aumentar los índices de construcción y ocupación de los inmuebles dentro de lógicas de desarrollo extendidas en y fuera del área; a las percepciones negativas instaladas en algunos habitantes y usuarios acerca de las construcciones y los espacios verdes, lo cual genera desinterés y por esta vía la desatención y el deterioro de los espacios; a la experiencia de inseguridad que han acumulado los habitantes del área, ante lo cual surgen determinadas estrategias defensivas como la construcción o la modificación de cerramientos.

6.1.6 ÁMBITOS

Finalmente, para clasificar las características, las oportunidades, las fortalezas, los valores, así como las problemáticas, las amenazas y las debilidades identificados, se definieron cinco grandes ámbitos, cada uno relativo a un aspecto que se considera importante tener en cuenta para adelantar el proceso de formulación: 1. Usos; 2. Estructura urbana; 3. Dinámicas de desarrollo; 4. Valoración y apropiación; y 5. Rol institucional.⁵ Como se presenta a continuación, para cada uno de estos ámbitos fueron señalados un conjunto de aspectos característicos y fenómenos que fue posible constatar en el área; un conjunto de oportunidades, fortalezas y valores que deberían ser garantizados y conservados o que podrían servir como bases para el planteamiento de determinados programas, proyectos y acciones que hacen parte del PEMP; y un conjunto de problemáticas, amenazas y debilidades que deberían ser atendidas.

6.1.6.1 Usos

Características y fenómenos constatables en el área

- El particular y valioso paisaje urbano del área, así como su estructura urbana, derivan del carácter funcional original residencial del área y de los rasgos arquitectónicos destacados de sus edificaciones, aspectos importantes a recuperar y conservar.
- En el área se han producido cambios de usos cuyos efectos son constatables en las actuales dinámicas del sector y en algunas de las edificaciones declaradas, cuyos rasgos destacados son materia de recuperación y conservación.
- Algunos de los cambios de usos han sido motivados por la intención de conseguir medios para mantener y hacer sostenible la propiedad, una dinámica que resulta importante considerar para plantear posibilidades de desarrollo acordes con los inmuebles y su conservación.

Oportunidades, fortalezas y valores

- El área fue predominantemente residencial en su origen y su desarrollo fue cuidadosamente trazado mediante distintas reglamentaciones urbanas, aspectos de los cuales derivan en buena medida los valores materiales arquitectónicos y

⁵ Es importante indicar que, entre las bases para la definición de estos ámbitos, tuvieron un espacial peso las ideas y opiniones expresadas por la comunidad en el marco de actividades como la discusión de propuestas dentro de grupos focales y las sesiones de presentación de los avances alcanzados durante la etapa de formulación.

urbanos que logran mantenerse, así como la amable escala peatonal de sus construcciones, espacios públicos y del sistema de espacios y ejes verdes.

- Actualmente, los cambios de usos han dotado al sector de cierta diversidad y de un apreciado y demandado carácter dinámico.
- El área cuenta con edificaciones, conjuntos arquitectónicos y áreas urbanas asociados a actividades y prácticas (religiosas, culturales e institucionales) reconocidas, características o propias de algunos grupos a distintas escalas (la comunitaria local y la de la ciudad en general), que aportan tanto a la configuración del carácter residencial del sector como a la configuración de un área de usos diversos, como un importante centro gravedad de actividades culturales de la ciudad.

Problemáticas, amenazas y debilidades

- En la actualidad se evidencian efectos negativos ocasionados por cambios no controlados sobre la predominancia del uso residencial original. Entre estos es posible mencionar: transformaciones en los inmuebles; aparición de nuevas demandas que el área no es capaz de suplir; éxodo de la población residente; conflictos entre actividades culturales y de servicios de alto impacto, por un lado, y la vida residencial, que demanda condiciones óptimas para su desarrollo, por otro.
- Las demandas propias de los nuevos usos establecidos han conducido a la ejecución de intervenciones agresivas sobre los inmuebles, un fenómeno especialmente constatable en zonas como ejes viales con alto tráfico vehicular y peatonal y los bordes del SIC Teusaquillo. Los cambios producidos por estas intervenciones han llegado a generar desfiguraciones de las características arquitectónicas de los inmuebles.
- Se presenta un aumento de los índices de ocupación y construcción que afecta los valores de los inmuebles y el espacio urbano configurado a partir de ellos.
- Actualmente se presenta un aumento de demanda de ciertos servicios asociados al establecimiento de nuevos usos.

6.1.6.2 Estructura urbana

Características y fenómenos constatables en el área

- El sector es tejido por un sistema de áreas verdes (público-privado), un elemento estructurador de la propuesta urbana original que es preciso recuperar y conservar.
- El desarrollo individual de cada predio, dentro de las líneas establecidas a lo largo de varias décadas, resultó en la configuración de las formas de ocupación y paramentación características del área, así como en la conformación del particular paisaje urbano del área, elementos todos estos que ayudan a dar forma a su valiosa estructura urbana.

- La permanencia de esta estructura está asociada al funcionamiento ambiental del área, a la conservación de sus valores estéticos, a la preservación de un ambiente urbano amable, de escala peatonal, creado bajo la premisa de ofrecer a sus residentes condiciones óptimas de salubridad gracias a la construcción de edificaciones bien ventiladas e iluminadas.

Oportunidades, fortalezas y valores

- El sistema de áreas verdes funciona como elemento estructurador e integrador del conjunto a escala urbana, pero su materialización y conservación están sujetas a las formas de desarrollo individual y a la consideración que cada desarrollador tenga de la vecindad próxima y del conjunto urbano en su totalidad y su conformación.

Problemáticas, amenazas y debilidades

- Actualmente se registran Impactos negativos por transformaciones en superficies (verticales como fachadas y horizontales como antejardines) y volúmenes de los inmuebles que contradicen la conservación de las construcciones y de las estructuras urbanas verdes-privadas.
- Frente a fenómenos de inseguridad experimentados por la población residente del área, se han generado estrategias defensivas individuales que involucran la realización de intervenciones en antejardines que afectan los valores de los inmuebles.
- Algunas de las intervenciones realizadas en los inmuebles producen desfiguraciones de las características arquitectónicas y urbanas en el área.
- El tendido inadecuado de redes, la colocación de elementos que generan contaminación visual y la disposición inapropiada de desechos ocasionan efectos negativos en paisaje urbano.

6.1.6.2 Dinámica de desarrollo

Características y fenómenos constatables en el área

- El área es el resultado de la aplicación de lógicas particulares de desarrollo establecidas normativamente y que sustentan una “cultura de desarrollo” desde lo individual, con efectos conscientes tanto en la relación que logró configurarse entre construcciones y predios vecinos, como en la formación de la estructura urbana general del sector.
- El desarrollo en inmuebles declarados y NO declarados como BIC tiene el potencial de generar diferentes impactos en la recuperación y la conservación de las características urbanas y arquitectónicas particulares y destacadas del sector.

Oportunidades, fortalezas y valores

- Este es un sector compuesto por un conjunto de inmuebles declarados y no declarados como BIC que conforman un área con rasgos destacados y valores a conservar, un universo heterogéneo y armónico surgido del paulatino desarrollo individual, desde el cual se aporta a la configuración de una estructura urbana común e integradora.
- Las líneas materiales (concernientes a las formas de ocupación, las dimensiones de los predios y de los aislamientos que debían guardar, y la disposición de volúmenes) y culturales de la normativa original que orientaron el desarrollo individual y dieron forma al destacado paisaje urbano son ejes valiosos para orientar la construcción de nuevas formas de desarrollo en el contexto actual.
- Las lógicas originales de desarrollo, en contraste con las aplicadas actualmente por algunos actores en el área, podrían ser consideradas como un mecanismo para poner en valor, recuperar y conservar las características urbanas y arquitectónicas particulares y destacadas del sector, para formular nuevas maneras de desarrollo desde un enfoque colectivo o comunitario que pueda contribuir a la generación y la recuperación de espacios y sistemas a partir de los cuales se haga frente a distintas problemáticas y logren generarse procesos de articulación de la comunidad local, así como de valoración, apropiación y responsabilidad sobre los espacios y los desarrollos que se adelanten en ellos.
- Aunque pocas, en el sector existen algunas áreas, principalmente ubicadas en zonas perimetrales, que podrían llegar a absorber algunos de los impactos que se generan en áreas consolidadas y en las que se presenta una alta concentración de inmuebles declarados como BIC.
- Teniendo en cuenta que, dispersas en el área, existen algunas superficies con potencial de desarrollo, las posibilidades de adelantar empresas de este tipo en ellas deberían plantearse de manera adecuada para la conservación y el enriquecimiento de las características de los inmuebles declarados como BIC y aprovechando las cualidades del sector en términos de infraestructura, ubicación y movilidad, desarrollo inmobiliario, etc.
- Además de presentar un valioso conjunto de saberes y técnicas que resultaron en distintas propuestas arquitectónicas, este repertorio y las experiencias acumuladas a la fecha también presentan distintas formas de construir modos de habitar, de recrear y rehabilitar espacios y de adelantar empresas de este tipo.

Problemáticas, amenazas y debilidades

- En muchos casos, las formas de desarrollo en inmuebles declarados y NO declarados como BIC no aportan a la conservación de los SIC e IIC del área.
- La necesidad o el interés por generar ingresos o acrecentarlos, motiva formas de desarrollo que en algunos casos están sustentadas en el aumento de índices de ocupación y construcción o en la realización de intervenciones orientadas a adelantar adecuaciones funcionales que resultan en la afectación de los valores de los inmuebles y del espacio urbano configurado a partir de ellos.

- Al interior del área existen pocas superficies no desarrolladas en las cuales puedan recogerse determinadas demandas de usos y ocupación.
- Actualmente, el sector está regido por líneas normativas que pueden llegar a poner en riesgo los inmuebles declarados como BIC y/o que pueden inaugurar e incentivar rutas para realizar transformaciones sustanciales en algunas áreas mediante, por ejemplo, procesos de consolidación que suponen cambios en las dimensiones de los predios y la aplicación de índices de ocupación y de construcción muy diferentes a aquellos entre los que originalmente fue desarrollado el sector.
- La transformación de la concepción sobre la propiedad (de bien destinado a las dinámicas familiares a bien generador de rentas) implica también un cambio en la visión del su desarrollo.
- Algunos planteamientos normativos y económicos que limitan los horizontes posibles de desarrollo y la posibilidad de lograr retornos rentables para la inversión en el área (tanto en el caso de desarrollos realizados sobre los IIC como en integrados a ellos garantizando su conservación) generan que la inversión se concentre en empresas sobre inmuebles no declarados, dan lugar a procesos de deterioro (inducidos o no) de los IIC y ocasionan la devaluación de los IIC.
- El tiempo de respuesta a solicitudes para adelantar obras en IIC y en SIC es un factor que puede alentar o desalentar las iniciativas de desarrolladores y propietarios, lo cual, en algunos casos, puede llegar a repercutir en el estado de conservación de estos bienes.

6.1.6.3 Valoración y apropiación

Características y fenómenos constatables en el área

- En el área se funden valiosos ejemplos de patrimonios inmaterial, natural, mueble e inmueble.
- Por parte de algunos residentes e interesados en el área se han estructurado y adelantado procesos y programas que contribuyen a la valoración, puesta en valor y apropiación de las propuestas arquitectónicas y urbana que configuran el sector.

Oportunidades, fortalezas y valores

- En el área tienen lugar actividades y prácticas (religiosas, culturales, institucionales) destacadas integradas a algunos de sus inmuebles.
- Asimismo, distintos bienes muebles y colecciones de estos bienes están asociados a inmuebles ubicados en el área.
- La administración de los inmuebles declarados como BIC está a cargo tanto de actores particulares como institucionales y en algunos casos es compartida por varios actores o está organizada bajo el régimen de propiedad horizontal, lo cual puede suponer una base para la configuración de distintos procesos destinados al manejo y la protección de los bienes inmuebles y, en algunos casos, de los patrimonios inmateriales y muebles que están integrados a ellos.

- Entre algunos de los residentes y usuarios del área, los rasgos valiosos y particulares de sus edificaciones y espacios urbanos cuentan con reconocimiento por sus características estéticas y ambientales.

Problemáticas, amenazas y debilidades

- Entre algunos de los residentes hay afinadas percepciones negativas sobre ciertos espacios verdes, los cuales, por diversas experiencias, está asociados en sus imaginarios a fenómenos como la inseguridad y la realización de actividades de alto impacto, lo cual conduce en algunos casos a la ejecución de intervenciones en los antejardines y sus cerramientos.

6.1.6.4 Rol institucional

Características y fenómenos constatables en el área

- Entre otras, las competencias de algunas de las entidades que tienen injerencia en lo relativo al manejo y la protección del patrimonio del área están relacionadas con la tramitación de procesos de intervención, la reglamentación y tramitación para aplicación de incentivos y beneficios establecidos para IIC, y el control urbano sobre las edificaciones y el espacio público del área.

Problemáticas, amenazas y debilidades

- Los propietarios de IIC señalan que los procesos de tramitación de permisos son lentos; que la reglamentación de incentivos y beneficios es una tarea pendiente, cuyos contenidos deben ser consecuentes con las dinámicas actuales del sector y los gastos que demanda el mantenimiento de los IIC; que existen fallas en los procesos interinstitucionales que tienen por objeto la aplicación de incentivos y beneficios y la aprobación de intervenciones; que existen fallas en los procesos de control urbano, en lo cual, a su juicio, radica la inoperancia de la aplicación de la normativa y las penalidades dictadas.

6.2 DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUEBLE

6.2.1 BIENES Y COLECCIONES DE PATRIMONIO MUEBLE

En el área de estudio se identificaron los principales bienes y colecciones de patrimonio mueble que se encuentran en el sector, sin incluir los 47 bienes muebles asociados a inmuebles que fueron identificados de manera preliminar en el inventario de patrimonio inmueble ya que estos deberán ser posteriormente valorados, una vez finalice el proceso de inventario, para identificar si corresponden a bienes muebles patrimoniales o si se trata de complementos de los bienes inmuebles a los que se asocian, lo cual se muestra en el mapa a continuación.

Gráfico 12. Categorías de bienes muebles identificadas (a)

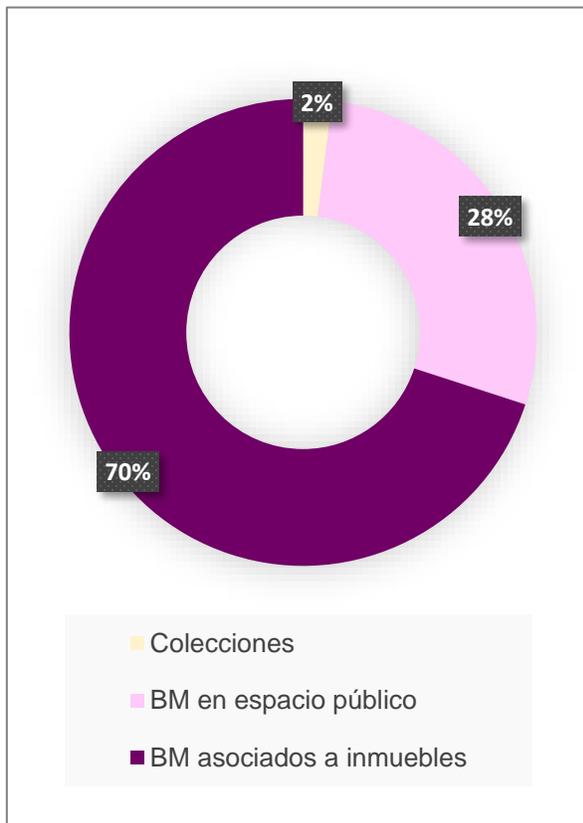
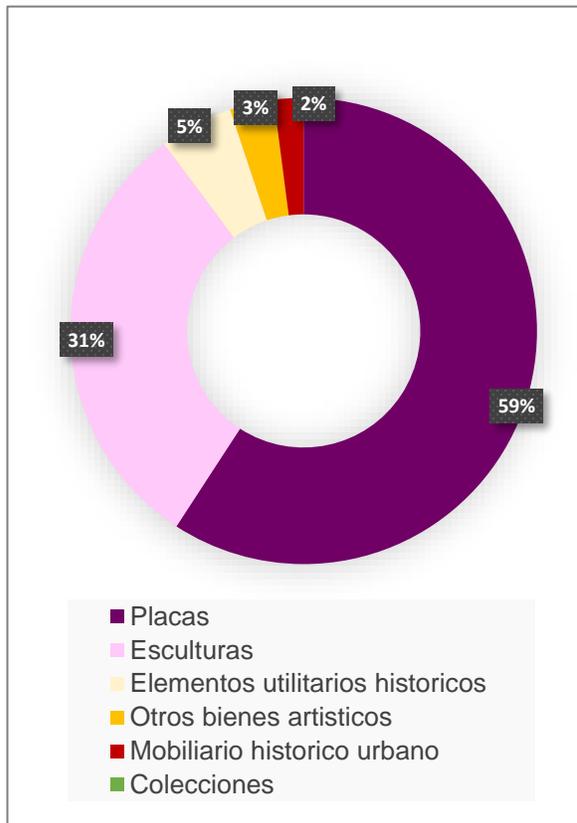


Gráfico 11. Categorías de bienes muebles identificadas (B)



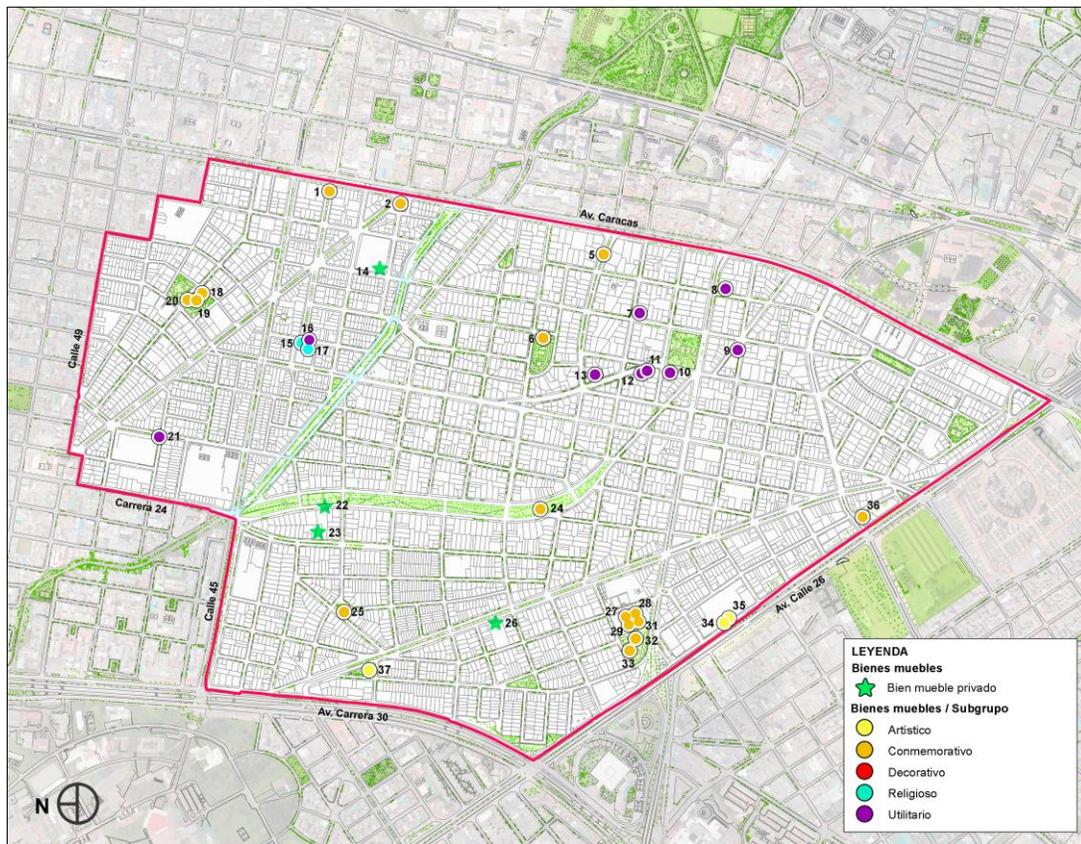
Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

Teusaquillo cuenta con bienes muebles y colecciones patrimoniales que poseen características artísticas, históricas y simbólicas importantes, estando su patrimonio mueble conformado principalmente por esculturas artísticas y conmemorativas en espacio público, así como por elementos muebles asociados a inmuebles patrimoniales.

No obstante, se trata de bienes poco conocidos y con baja divulgación de su historia, trayectoria y valores patrimoniales lo cual los ha invisibilizado en el tiempo, especialmente en lo relacionado con los bienes y colecciones que se encuentran resguardados en inmuebles. Sin embargo, lo correspondiente al cuidado de las colecciones y bienes de propiedad privada se tratarán a nivel de recomendaciones, debido a que la responsabilidad de su gestión y protección recae en sus propietarios o custodios.

Para el caso de los bienes en espacio público se determina que se encuentran en buenas condiciones de conservación y sus afectaciones principales responden a las características de ubicación a la intemperie y a los usos relacionados con el espacio público, donde estos se encuentran. De manera general, los bienes en el espacio público presentan deterioros como escorrientías, manchas y alteración cromática causadas por efecto de la lluvia y los agentes contaminantes del aire, rayones, grafitis, afectación y pérdida parcial de elementos tanto de las esculturas como de los pedestales y plataformas que permiten su emplazamiento.

Plano 32. Ubicación de los bienes muebles en el área PEMP



21. Álvaro Gómez H	11. Placa Casanovas & Manhein	1. General O'Leary	30. Sagipa – Concejo Btá
22. Pedro Nel Ospina	12. Placa Trujillo Gómez & Cardenas M.	2. Buzón de correo	31. Uma Centenaria – Concejo Btá
23. Antonio Baraya	13. Placa Casanovas & Manhein	3. Mural de pesca – Carulla	32. Luis Carlos Galan
24. Mujer abierta	14. Placa Casanovas & Manhein	4. Mural Arlequines	33. Jose Artigas
25. Fabio Lozano	15. Colección Casa Museo Jorge E. Gaitán	5. José Prudencio Padilla	34. La Barda
26. José Ma. Da Silva	16. Escudo Orden Carmelitas	6. Rafael Pombo	35. El Niño Volador
27. Placa Casanovas & Manhein	17. Reloj Iglesia Santa Teresita	7. Colección Iglesia San Alfonso	36. Jorge Eliecer Gaitan
28. Placa Casanovas & Manhein	18. Santa Teresa del Niño Jesús	8. Álvaro Gómez – Concejo Btá	37. La Danzarina
29. Reloj Iglesia Santa Ana	19. Clamor a la Paz	9. Alfonso López – Concejo Btá	38. Carlos E. Restrepo
	20. Gernika	10. José Miguel Pey – Concejo Btá	

Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

Se identifica también que si bien los bienes (específicamente las esculturas) se encuentran en buen estado, en la mayoría de los casos el principal factor por el cual se ven afectados de manera constante son las acciones humanas (rayones, gratifis, manchas, adición de elementos ajenos, intervenciones inadecuadas y suciedad del entorno), muchas de ellas relacionadas con el desconocimiento de los bienes o a que se les usa como lugares de reunión, expresión o protesta frente a problemáticas sociales y políticas que se quieren visibilizar.

De igual forma, la problemática más fuerte se relaciona con la inseguridad, así como con actos de vandalismo sobre los bienes muebles que deterioran estos elementos, y el uso indebido del espacio público circundante en donde suelen realizarse actividades no reguladas y que no corresponden a las características físicas de este, como eventos masivos y ocupación con fines de comercio o habitación.

Imagen 15. Deterioros de tipo antrópico en el monumento Clamor a la paz



Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

También es posible establecer que las intervenciones no autorizadas y actos de vandalismo recurrentes sobre algunos monumentos se deben a que estos son percibidos como elementos impuestos por el Estado, cuyas narrativas no se comparten y a la luz de lo cual se viene presentando el crecimiento de movimientos que deslegitiman y buscan la eliminación de los bienes muebles conmemorativos en el espacio público como acción de protesta o de descolonización de la historia y de los relatos oficiales. El bien más afectado por esta situación es la escultura conmemorativa del Almirante José Prudencio Padilla, la cual paradójicamente es el elemento más reconocido, pero a su vez el más vandalizado e intervenido inadecuadamente y sin autorización.

Imagen 16. Intervenciones no autorizadas realizadas al monumento al Almirante José Prudencio Padilla entre agosto de 2020 y julio de 2021

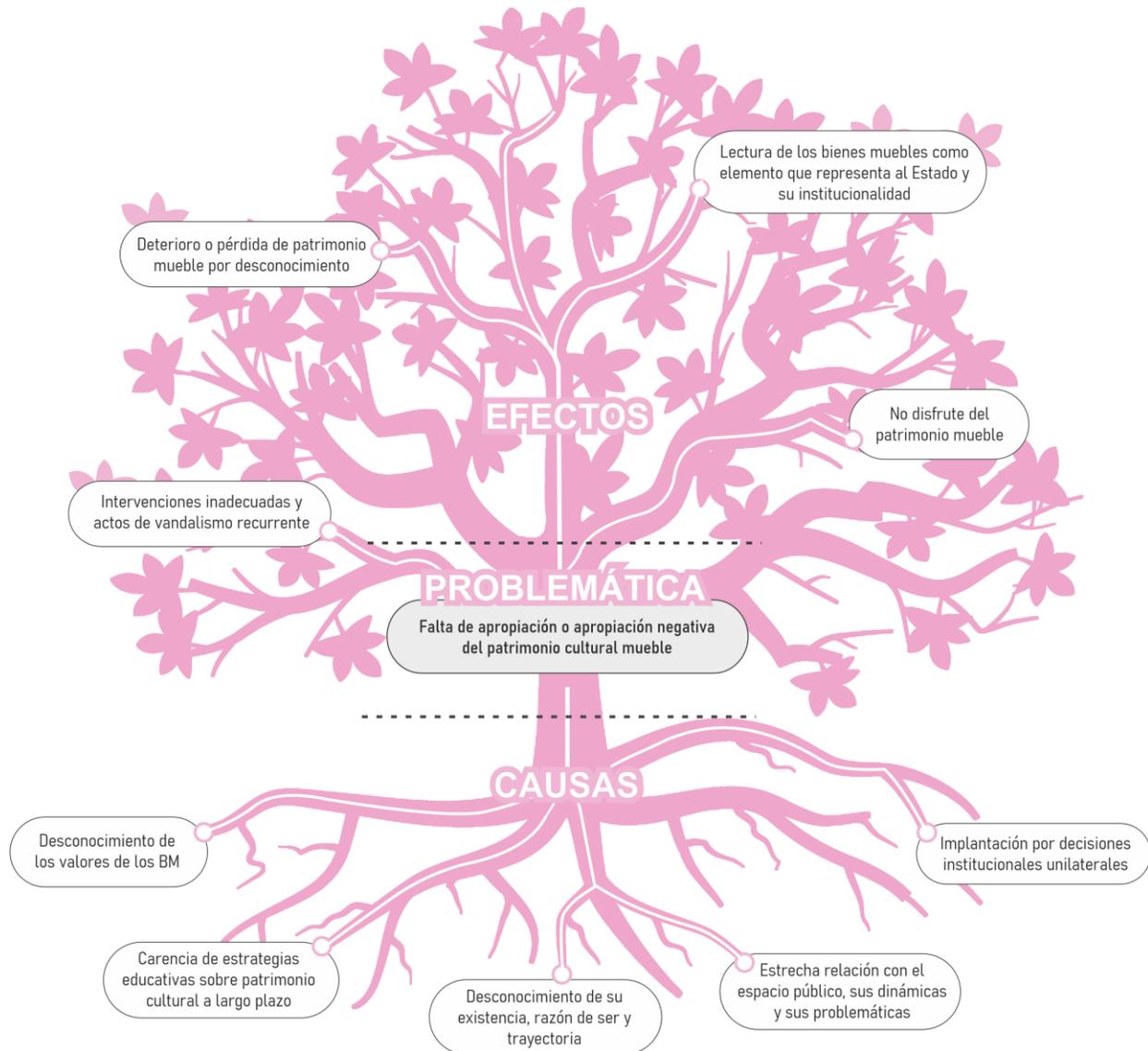


Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

No obstante, aún existe interés por parte de la comunidad que habita el sector frente al cuidado del espacio público y de los bienes que allí se encuentran, lo cual constituye una oportunidad para lograr la apropiación y sostenibilidad en la conservación del patrimonio mueble.

Lo anterior, pudo establecerse a partir de la recopilación, construcción y análisis de la información recogida en la etapa de diagnóstico del PEMP durante la cual se llevó a cabo el ejercicio de plantear un árbol de problemas relacionados con el patrimonio mueble, sus causas y posibles efectos.

Gráfico 13. Árbol de problemas / componente patrimonio mueble del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

6.3 PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL

La fase de diagnóstico para el PEMP Teusaquillo inició en el año 2020 y cerró en el primer semestre de 2021 con el análisis y socialización de los resultados obtenidos. La primera parte de este proceso tuvo como propósito hacer una identificación y una valoración preliminar de las expresiones y prácticas vinculadas con el Patrimonio Cultural Inmaterial presente en el área de estudio del PEMP.

El análisis final implicó sintetizar los hallazgos en una matriz DOFA y un árbol de problemas para el componente, insumos que además de aportar a la visión general del PEMP, funcionaron como elementos clave a la hora de problematizar y plantear los objetivos correspondientes a la fase de formulación.

Como se ha anotado antes, durante el ejercicio de diagnóstico se hizo evidente la necesidad de comprender tanto los valores materiales como los inmateriales en clave de integralidad, y para ello se caracterizó el territorio como un “ecosistema patrimonial”.

A partir del concepto de ecosistema patrimonial se define el territorio como el resultado de la relación entre estratos de diferente carácter, que representan valores patrimoniales particulares. Estos estratos son la naturaleza, el trazado urbano, la arquitectura y la comunidad, ésta última tejedora y depositaria de la memoria.

La primera parte del diagnóstico se desarrolló a partir de una revisión de fuentes primarias y secundarias y de reuniones con grupos focales. Su resultado fue la identificación y caracterización de ocho manifestaciones culturales latentes, analizadas desde el concepto de ecosistema patrimonial y acotadas a partir de tres categorías que les dan sentido como elementos de cohesión del tejido social, estas categorías son: 1. Prácticas devocionales singulares 2. Prácticas que conforman red y 3. Prácticas en entornos culturales activados. Además, cada una de las prácticas identificadas se asoció a alguno de los campos de PCI definidos en el decreto 2358 de 2019.

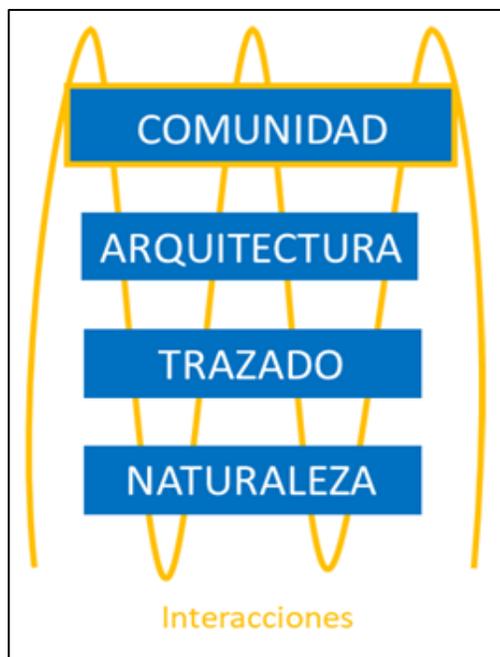
En el proceso de análisis tanto las categorías como los campos de PCI posibilitaron una lectura integral de cada elemento y de su contexto, y lo que en principio se había nombrado como prácticas adquirió la forma de manifestación cultural tomando en cuenta las características atribuidas a este concepto durante la Convención de Salvaguarda del PCI de la UNESCO en 2003 y vigente hoy.

De modo que en el ejercicio diagnóstico se logró identificar y caracterizar ocho prácticas valoradas como manifestaciones culturales, considerando que cumplen con las siguientes condiciones:

- Están ancladas en un territorio, de manera que ejercen alguna forma de apropiación espacial.
- Son cohesoras sociales.
- Tienen una permanencia temporal, es decir, son rastreables en el tiempo.
- Son reconocidas como expresiones patrimoniales desde la comunidad.

A continuación, se presenta una tabla y una cartografía en las que se sintetizan estos procesos de identificación, caracterización y valoración inicial de manifestaciones de PCI definidas en clave de integralidad.

Gráfico 14. Ecosistema Patrimonial



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Tabla 12. Caracterización de manifestaciones de PCI para la fase de diagnóstico - PEMP Teusaquillo

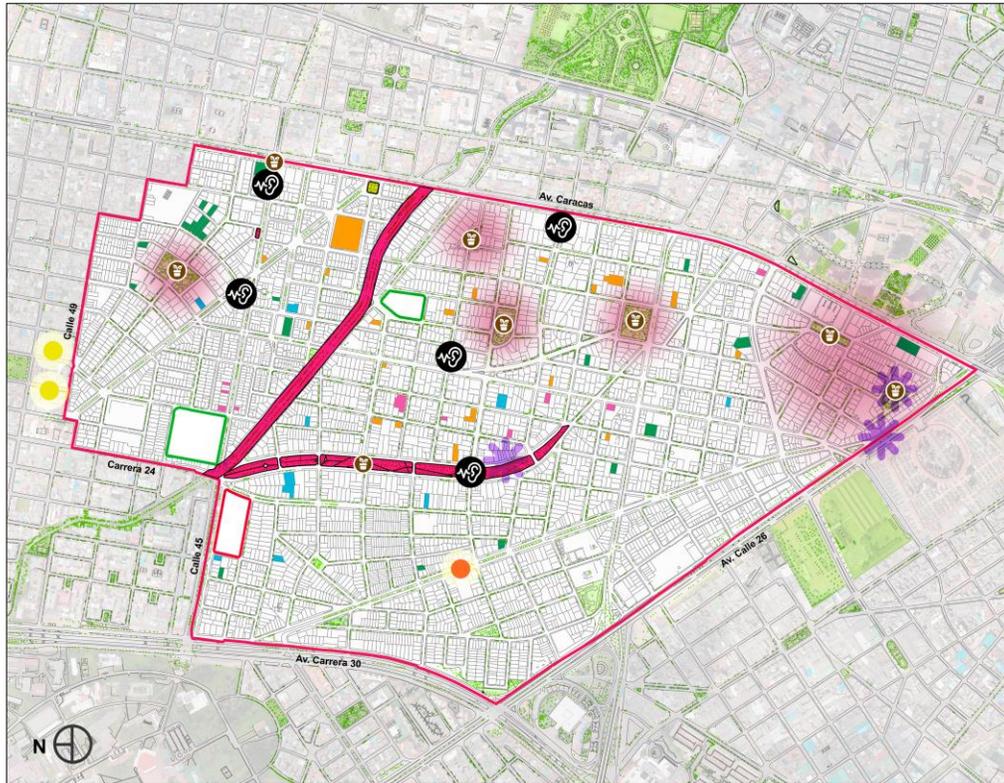
Grupos	Manifestaciones de PCI	Campos de Alcance PCI Decreto 2358/2019
1. Prácticas devocionales singulares	Culto al Señor de los Milagros en San Alfonso de Ligorio	Eventos religiosos tradicionales de carácter colectivo.
	Culto a Santa Marta	
2. Prácticas que conforman red	Graffiti mural	Artes
	Tradición teatral	
	Libreros de la calle 45 y alrededores	PCI asociado a los eventos de la vida cotidiana (comercio tradicional)
	Pacas digestoras	Conocimientos y técnicas tradicionales asociadas al hábitat
3. Prácticas en entornos culturales activados	Circuito Armenia	Actos festivos y lúdicos / PCI asociado a los espacios culturales
	Día de velitas - apropiación del Parkway	

Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

Al cierre del diagnóstico, tal como se evidencia en la cartografía de síntesis, además de caracterizar y valorar de manera preliminar el PCI en el área de estudio, se identifican amenazas localizadas, que afectan la preservación de los valores patrimoniales de la zona. Tras el análisis de este conjunto de variables las conclusiones preliminares de diagnóstico se presentan en los siguientes términos:

- Es fundamental a la hora de realizar un análisis y una posterior formulación de proyectos, no perder de vista que no es posible forzar una división entre patrimonio material e inmaterial. Las manifestaciones de PCI representan relaciones al interior de la comunidad. Algunas veces emergen y toman fuerza en respuesta a fenómenos urbanos desfavorables, su desarrollo aporta a la recuperación y creación de patrimonios valiosos y a la apropiación y cuidado del espacio público.
- Es importante entender a Teusaquillo como parte de un sistema fluido por el que circulan prácticas y manifestaciones que desdibujan una territorialidad rígida, puede leerse como un nodo cultural en el que se borran las fronteras barriales y está engranado a la ciudad a partir de su dinamismo.
- Las manifestaciones del PCI son clave para entender el territorio urbano y generar estrategias para la protección de su patrimonio. Es necesario robustecer la articulación entre actores y desarrollar herramientas orientadoras de procesos participativos para fortalecer y garantizar su continuidad.

Plano 33. Cartografía de síntesis - PCI en Teusaquillo en clave de ecosistema patrimonial



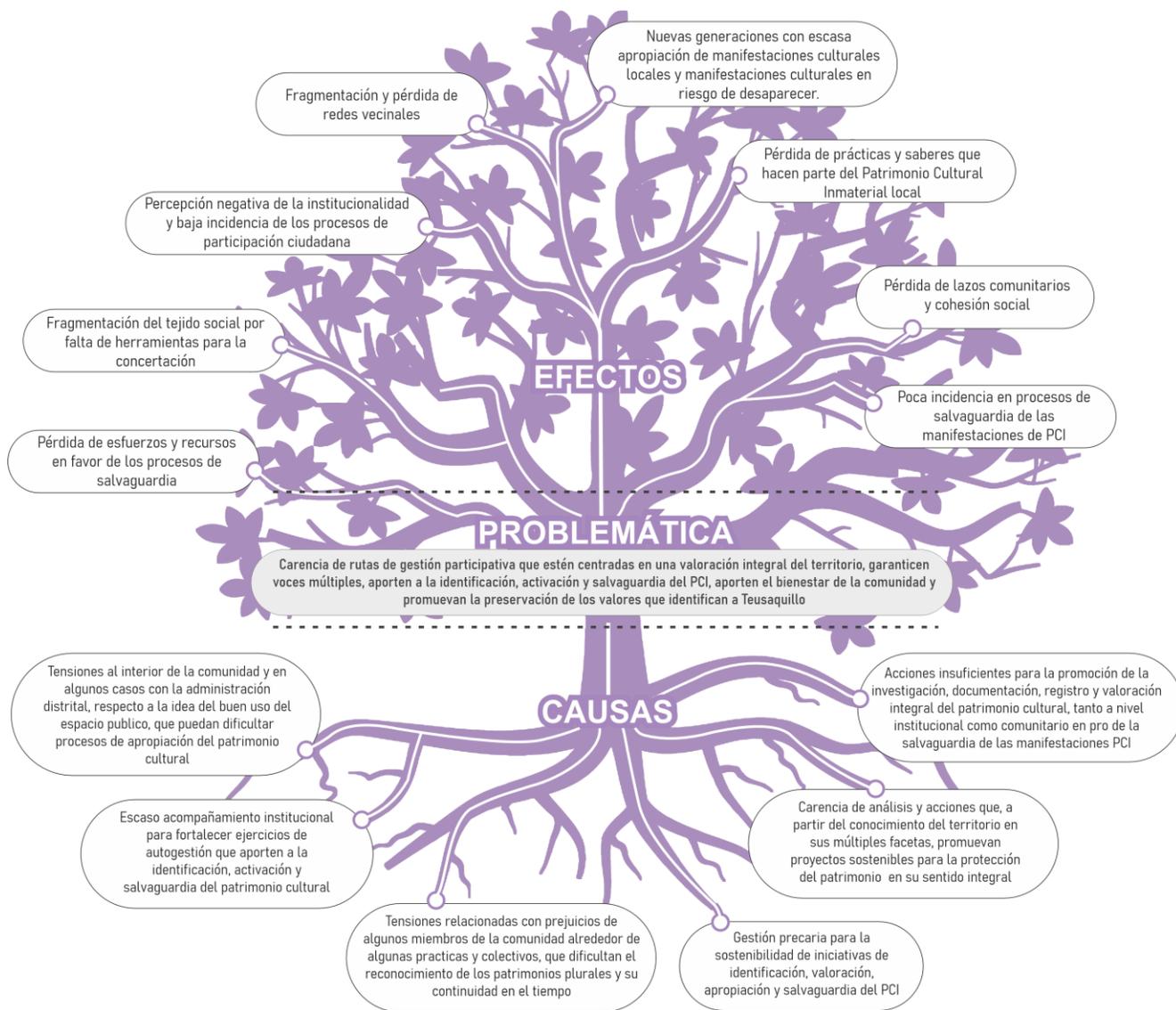
Fuente: Trabajo de campo y entrevista del componente de Caracterización de PCI, cartografía social del componente de Participación y cartografía social de los Encuentros Ciudadanos – Teusaquillo 2020

6.3.1 ÁRBOL DE PROBLEMAS

En este apartado se presenta el árbol de problemas como la herramienta de análisis que cierra el diagnóstico y a partir de la cual se obtienen datos significativos para una caracterización del problema general, que ha de ser enfocado a la hora de proponer acciones para la salvaguardia del PCI.

La definición del problema con sus causas y sus efectos, esquematizado, hace explícita una necesidad de gestión asertiva que respalde rutas para la salvaguardia de los patrimonios identificados y respalde la formulación de proyectos vinculados, al igual que su continuidad, de modo que se posibilite una valoración integral pertinente, constante y plural del territorio, teniendo en cuenta el dinamismo del área de estudio.

Gráfico 15. Árbol de problema / componente PCI del PEMP Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

7. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

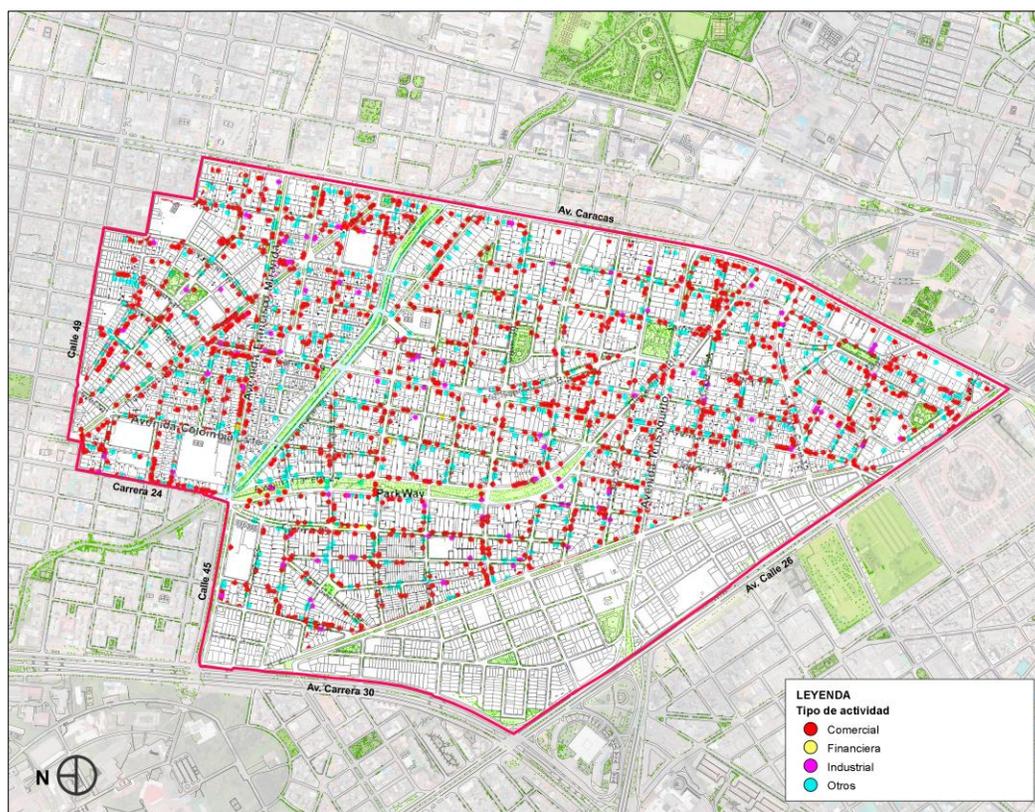
A partir de la información del diagnóstico, se identifican las problemáticas y se exponen de manera concreta los principales elementos a ser considerados para la construcción de las propuestas de los programas y proyectos por temática. Los lineamientos estarán enfocados en:

7.1 ACTIVIDADES FORMALES EN LOS BIC Y SU ENTORNO

En la presente sección, el análisis de problemáticas sociales y económicas tiene como objetivo identificar las relaciones y efectos del comportamiento y configuración de las actividades formales e informales en torno a los Bienes de Interés Cultural (BIC), donde a partir de la presencia de las actividades empresariales al interior del área de estudio y zona de influencia se determinan los posibles efectos actuales y potenciales sobre los BIC.

Según la base de las empresas registradas de la Cámara de Comercio de Bogotá del 2017⁶, en la ciudad hay 880.006 establecimientos registrados de carácter formal, donde la mayoría de ellos se encuentran situados en la localidad de Suba con 108.316. La localidad de Teusaquillo se encuentra en el puesto nueve (9) con 39.721 establecimientos formales registrados, pero solo en el área de estudio hay 3.964, es decir, el 10 % de los establecimientos de la localidad.

Plano 34. Tipo de Actividades formales en el área de estudio Teusaquillo 2020

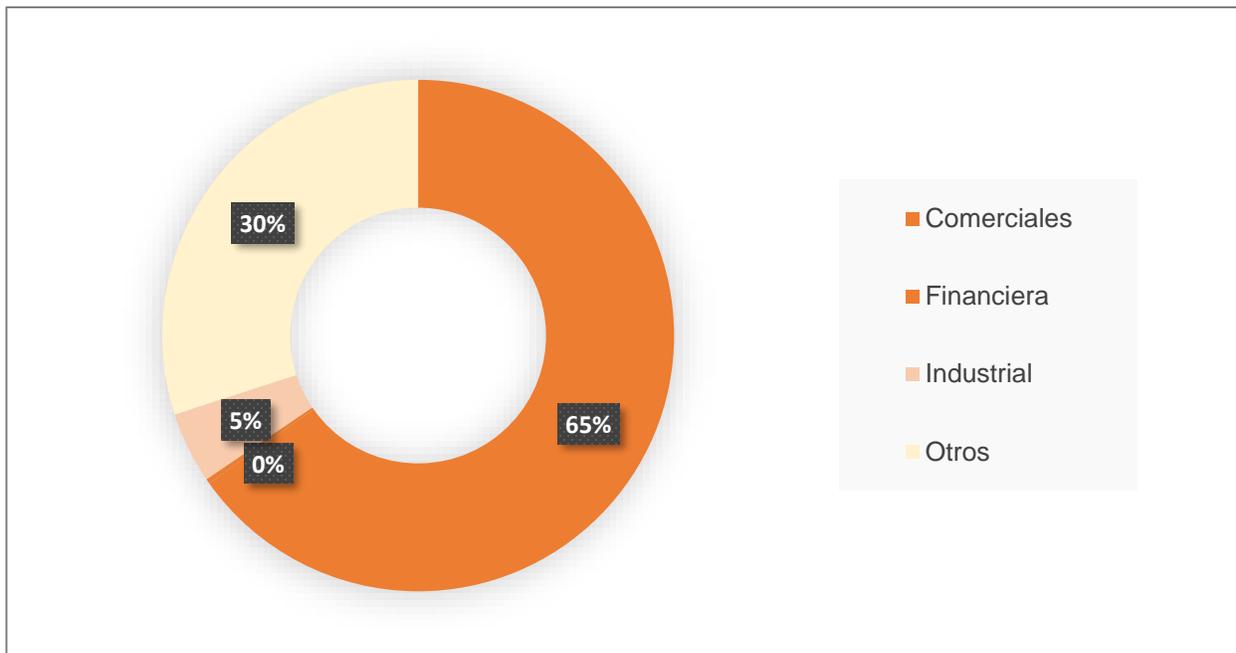


Fuente: Encuesta a establecimientos económicos – localidad de Teusaquillo 2017 – Secretaría Distrital de Planeación (SDP)

Para el área de estudio, los establecimientos formales corresponden principalmente comercio, representando el 65,2%, seguido de otras actividades principalmente de servicios con el 30%, actividades industriales con el 4,5% y finalmente con un 0,3% para las actividades financieras.

⁶ Base de datos de la encuesta de establecimientos de Bogotá suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP.

Gráfico 16. Participación de actividades formales en el área de estudio de Teusaquillo 2017



Fuente: Encuesta a establecimientos económicos – Área de estudio -Localidad de Teusaquillo –2017 – SDP. Elaboración propia (IDPC,2020)

De acuerdo con la información de establecimientos formales, se identifica una alta concentración de actividades comerciales y servicios de alojamiento y restaurantes, que incluyen comercio al por mayor y al por menor, principalmente de alimentos, bebidas y mercancías, esta alta concentración de comercio revela una importante actividad en los barrios Palermo y la zona central del barrio Teusaquillo, por otro lado, el segundo tipo de actividad corresponde a “otros servicios” principalmente asociados a servicios de alojamiento y restaurantes, servicios empresariales, actividades de oficina, estos dos últimos tipos de actividad se encuentra en localizaciones dispersas y no revela una concentración particular.

Para lograr el lineamiento se deberá desarrollar las siguientes actividades:

- Brindar condiciones para el desarrollo y potencialización de las actividades en los BIC.
- Promoción de las actividades económicas formales patrimoniales

7.2 ACTIVIDADES INFORMALES

Según la georreferenciación de actividades la zona suroccidental del barrio Teusaquillo es la menos influenciada por las actividades formales, mientras sobre la carrera 24 y el Parkway se evidencian más dinámicas y mayor concentración de actividades informales.

En este sentido, la concentración de actividades formales principalmente comerciales, tienen efectos de aglomeración y de atracción de actividades informales, principalmente reflejadas en ventas ambulantes; la concentración de actividades formales impulsan diferentes consumos, principalmente de alimentos, bebidas y otras demandas ya posicionadas; así, actividades informales, aprovechan la circulación o permanencia en áreas de actividad económica para ofrecer sus productos y generar sus ingresos.

Tabla 13. Registro Individual de Vendedores Informales (RIVI) 2019

No.	Localidad	No. Vendedores	%
1	Usaquén	600	1,20%
2	Chapinero	3.070	5,70%
3	Santa Fe	10.193	19%
4	San Cristóbal	3.577	6,67%
5	Usme	1.980	3,62%
6	Tunjuelito	1.066	1,90%
7	Bosa	1.940	3,66%
8	Kennedy	4.767	8,90%
9	Fontibón	1.215	2,20%
10	Engativá	2.864	5,30%
11	Suba	2.982	5,30%
12	Barrios Unidos	857	1,60%
13	Teusaquillo	1.816	3,30%
14	Los Mártires	3.500	6,50%
15	Antonio Nariño	1.396	2,60%
16	Puente Aranda	2.898	5,40%
17	Candelaria	1.755	3,20%
18	Rafael Uribe	1.265	2,30%
19	Ciudad Bolívar	2.526	4,70%
20	Sumapaz	10	0,00%
160	Metropolitana / No Definida.	3.267	6,10%

Fuente: RIVI 2019

En Bogotá, según la base del Registro Individual de Vendedores Informales (RIVI), del Instituto para la Económica Social (IPES), para el período de 2013 al 2019, se evidencia que en la localidad de Teusaquillo han aumentado en un 84% los vendedores informales, pasando de 985 vendedores informales registrados por localidad comercial con estado activo a 1.816, quedando en un segundo lugar después de la localidad de Suba, con un aumento del 101% en el mismo lapso.

Así mismo, la participación de los vendedores informales en la localidad de Teusaquillo con respecto a la ciudad se ha mantenido desde el 2015 al 2019 en un promedio del 3,7%, y participando con el 2,4% del año 2013 al 2014. En el caso de Bogotá, la cantidad de vendedores informales incrementó en 24%, pasando de 40.530 en el 2013 a 50.286 vendedores en el año 2019.

Tabla 14. Registro Individual de Vendedores Informales (RIVI) (2013 – 2019)

Localidad	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Teusaquillo	985	985	1.745	1.757	1.794	1.820	1.816
Total, Bogotá	40.530	40.968	45.755	46.862	48.220	49.603	50.286
%	2,4%	2,4%	3,8%	3,7%	3,7%	3,7%	3,6%

Fuente: Datos Abierto Bogotá (2019)

Por otro lado, a pesar de que no es una actividad informal como tal, pero si impacta la informalidad del desarrollo de la actividad en los BIC, y se evaluará la pertinencia de su inclusión en este lineamiento o se desarrolla en el anterior, se analizan los servicios de alojamiento, se toma del Instituto Distrital de Turismo (IDT), la base de hospedajes y alojamientos de Airbnb de los años 2016 a 2018. La localidad de Teusaquillo ocupa el tercer lugar con 10.762 propiedades activas, 124 después de las localidades de Chapinero y Usaquén.

Tabla 15. Cantidad de propiedades activas de Airbnb (Año 2016 - 2018)

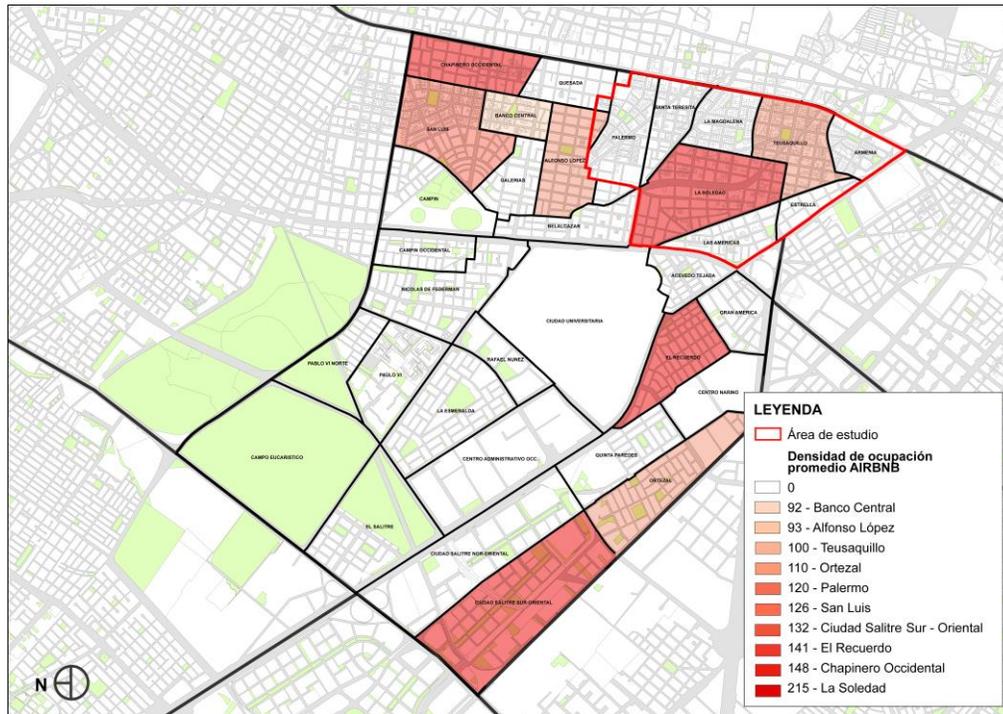
LOCALIDAD	2016	2017	2018	Total, general	Var 16/18	Var (%) 16/18
CHAPINERO	6.134	11.163	14.997	32.294	8.863	144,5
USAQUÉN	3.299	6.358	9.707	19.364	6.408	194,2
TEUSAQUILLO	1.641	3.497	5.624	10.762	3.983	242,7
SUBA	1.670	3.038	5.263	9.971	3.593	215,1
SANTA FE	1.284	2.335	3.708	7.327	2.424	188,8
FONTIBÓN	885	1.555	2.520	4.960	1.635	184,7
ENGATIVÁ	728	1.308	2.267	4.303	1.539	211,4
BARRIOS UNIDOS	745	1.281	2.089	4.115	1.344	180,4
CANDELARIA	795	1.388	1.971	4.154	1.176	147,9
KENNEDY	318	723	1.336	2.377	1.018	320,1
PUENTE ARANDA	264	327	584	1.175	320	121,2
LOS MÁRTIRES	108	254	472	834	364	337,0
SAN CRISTÓBAL	93	98	335	526	242	260,2
CIUDAD BOLÍVAR	60	129	300	489	240	400,0
RAFAEL URIBE URIBE	69	168	245	482	176	255,1
BOSA	36	36	227	299	191	530,6
ANTONIO NARIÑO	72	120	161	353	89	123,6
TUNJUELITO	36	96	143	275	107	297,2
USME	-	48	122	170	122	0,0
Total, general	18.237	33.922	52.071	104.230	33.834	185,5

Fuente: Datos Abierto Bogotá (2019)

Desde el año 2016 hasta el 2018 hay una variación de 3.983 unidades de propiedades activas, con un crecimiento de 243% en la localidad de Teusaquillo.

Para el caso de Bogotá, indica que, entre 2016 y 2018, el número de propiedades activas tuvo un crecimiento en unidades de 33.834, equivalente al 185,5%. La variación porcentual de la localidad de Teusaquillo está por encima de la variación presentada en Bogotá. Por otro lado, la participación que tiene la localidad de Teusaquillo frente a Bogotá, en los años 2016, 2017 y 2018, fue del 9%, 10% y 11% respectivamente, mostrando su constante crecimiento por año.

Plano 35. Concentración de Propiedades promedio de Airbnb en los barrios de la zona de estudio (2016 – 2017 – 2018)



Fuente: Reporte Hospedaje y Alojamiento Airbnb (IDT) . Elaboración propia (IDPC, 2022)

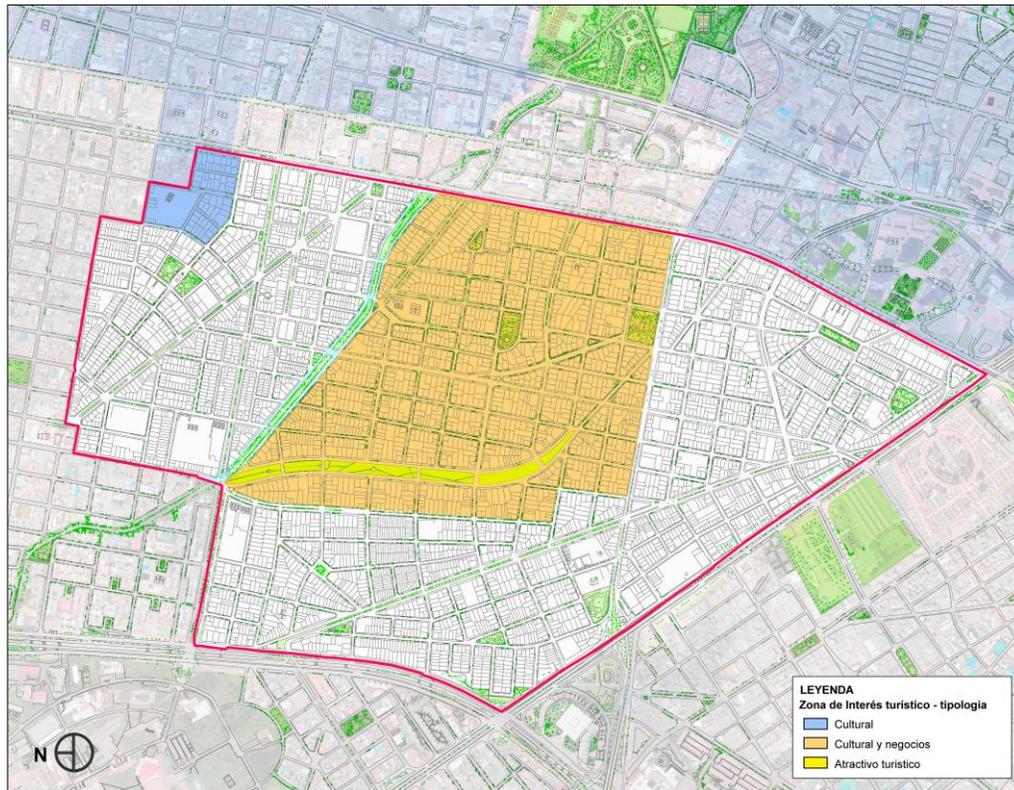
Para lograr el desarrollo de este lineamiento se realizará la siguiente actividad:

7.2.1 REUBICACIÓN Y CONTROL

7.2.1.1 Actividades turísticas en función de los BIC y la dinámica económica de la zona

Dentro de las 19 tipologías que propone el Plan Maestro de Turismo, a Teusaquillo le corresponde la cultural, describiéndola como una zona en la cual se presenta concentración de universidades y sectores de interés cultural como el barrio Teusaquillo, enmarcados en la definición de Turismo Cultural: "...como las motivaciones de conocer, comprender, experimentar disfrutar del patrimonio cultural, material e inmaterial de diversos grupos sociales..." (Instituto Distrital de Turismo, 2011).

Plano 36. Zonas de interés turístico de Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

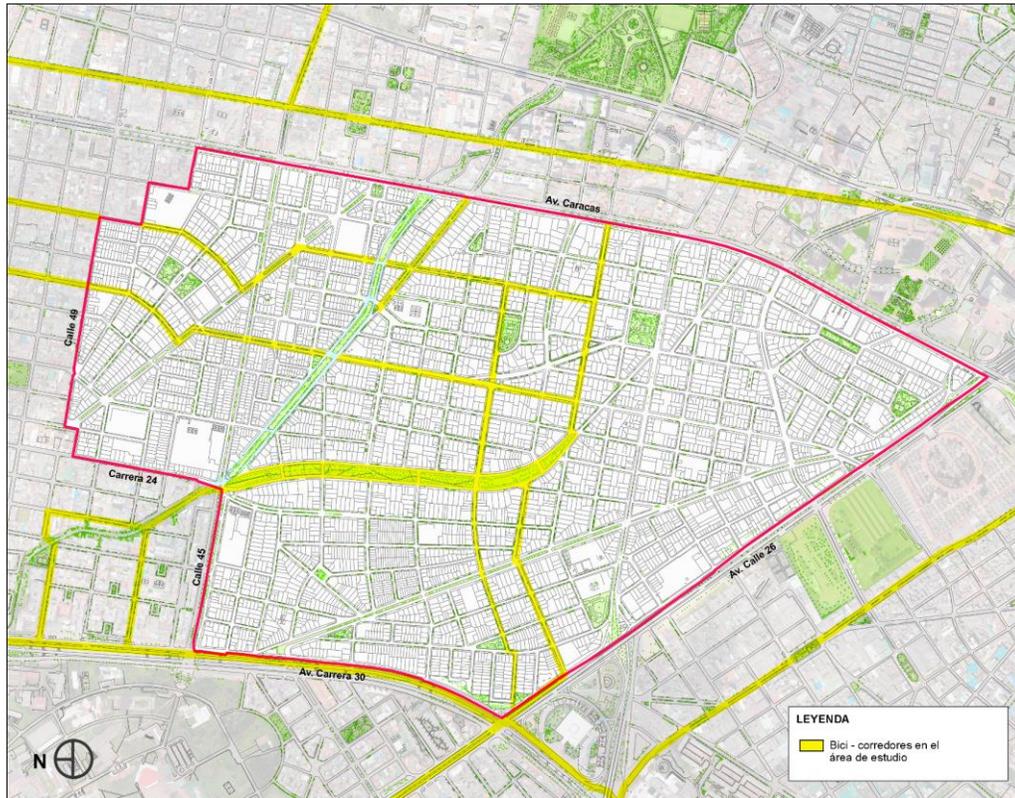
En Bogotá existen tres Bici Recorridos que en algunos de sus tramos coinciden con la localidad y el área de estudio, estos son:

- Bici Recorrido Distrito Grafiti: IDT - Carrera 24 No. 40 – 66 - IDT hasta Distrito Grafiti Puente Aranda
- Ciclovía Turística: Parque El Virrey - Virrey - Parque Bicentenario
- Parque el Virrey La Florida: CAI Parque El Virrey - Virrey - Tibabuyes - La Florida

Sin embargo, en el área de estudio solamente pasa el Bici recorrido Distrito Grafiti, un recorrido de 13 kilómetros ida y vuelta, realizado por el IDT. Con el fin de desarrollar este lineamiento, se deberán realizar las siguientes actividades:

- Diseñar recorridos y atracciones turísticas
- Señalización de puntos turísticos
- Formación de guías turísticos

Plano 37. Bici - corredores en el área de estudio PEMP Teusaquillo

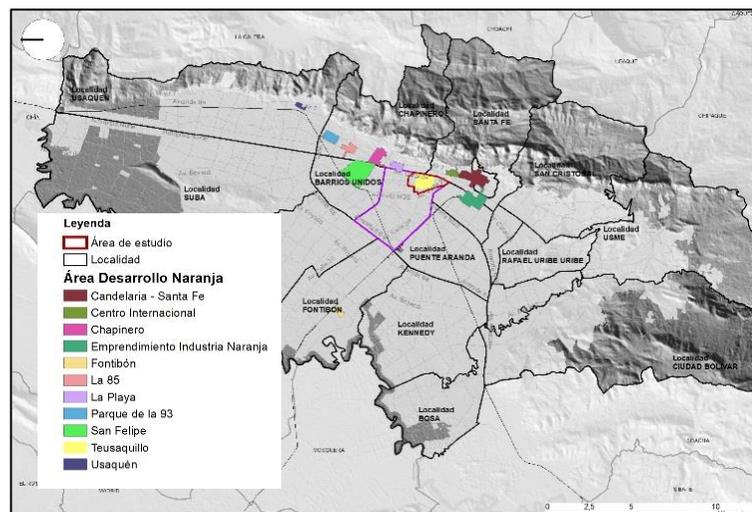


Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

7.1.2.2 Industrias creativas y actividades culturales

Las industrias creativas se enmarcan en los denominados *Distritos Creativos* o *Áreas de Desarrollo Naranja (ADN)*, como áreas de producción y comercialización de bienes y servicios culturales, en zonas consolidadas o que requieren intervención para su reactivación (Alcaldía de Bogotá, 2019). Estas zonas de oportunidad económica también cuentan con una alta concentración de equipamientos e infraestructura estratégica en el sector. (Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, 2019)

Plano 38. Áreas de Desarrollo Naranja identificadas y priorizadas en Bogotá 2020



Fuente: Elaboracion propia (IDPC,2020)

En el área de estudio se identifican 11 polígonos de ADN a priorizar en Bogotá: el Bronx D.C iniciativa del Gobierno Distrital y Fontibón por iniciativa de la Alcaldía Local; y nueve por aglomeración existente.

Para las ADN de la localidad de Teusaquillo se observa en el listado de las industrias creativas que operan para la zona, con su respectivo código CIU y grupo de actividad.

Tabla 17. Clasificación códigos CIU – Áreas de Desarrollo Naranja en la localidad de Teusaquillo 2020

Grupo	Código CIU
Artes escénicas y espectáculos	9006
Artes Visuales	9005
	7420
	9007
Audiovisual y Radio	5911
	5912
	5913
	5914
	6010
	6020
	6391
Creación y Propiedad Intelectual	9001
	9002
	9003
	9004
	7740
	9008
Diseño	7410
Educación Cultural	8553
Juegos y Juguetería	3240
Libros y Publicaciones	5811
	5813
	5819
	9101
Música	5920
	3220
Publicidad	7310

Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico (2020)

Conforme a las industrias creativas de la localidad de Teusaquillo se puede observar que la mayor participación corresponde al grupo de *Audiovisual y Radio* con una participación del 26%, seguido de *Cocreación y Propiedad Intelectual* con el 19%, *Libros y Publicaciones* con un 15% y *Artes Visuales* con un porcentaje del 11%.

Los programas que se realizarán para el desarrollo de este lineamiento son:

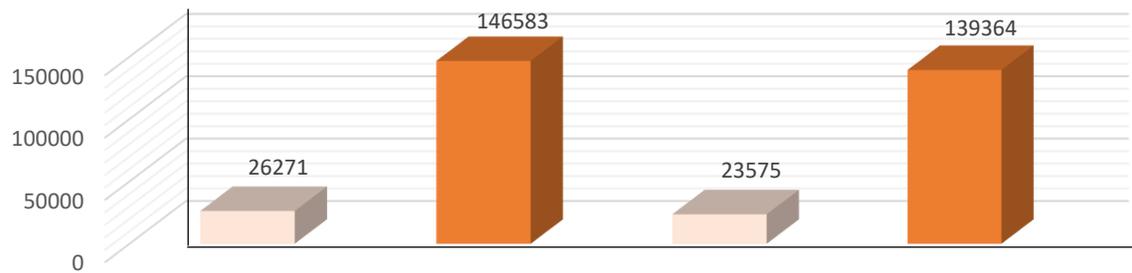
- Capacitación y acompañamiento en la participación de programas de economía naranja.
- Fortalecimiento y agrupación de las industrias creativas.

7.1.2.3 Análisis de grupos poblacionales integrados con los diferentes componentes

Para el área de estudio de Teusaquillo entre los años 2005 y 2018, se cuenta con 26.271 y 23.575 habitantes respectivamente, equivalentes al 17,9 % y el 16,9% de la población de la localidad de Teusaquillo, representado una reducción intercensal del 1% (2696 personas).

Con relación a la localidad, también hubo pérdida de población, de las 146.583 personas en el año 2005 pasó a 139.364 personas para el año 2018, representando una disminución del 4,9% (7.199 personas)

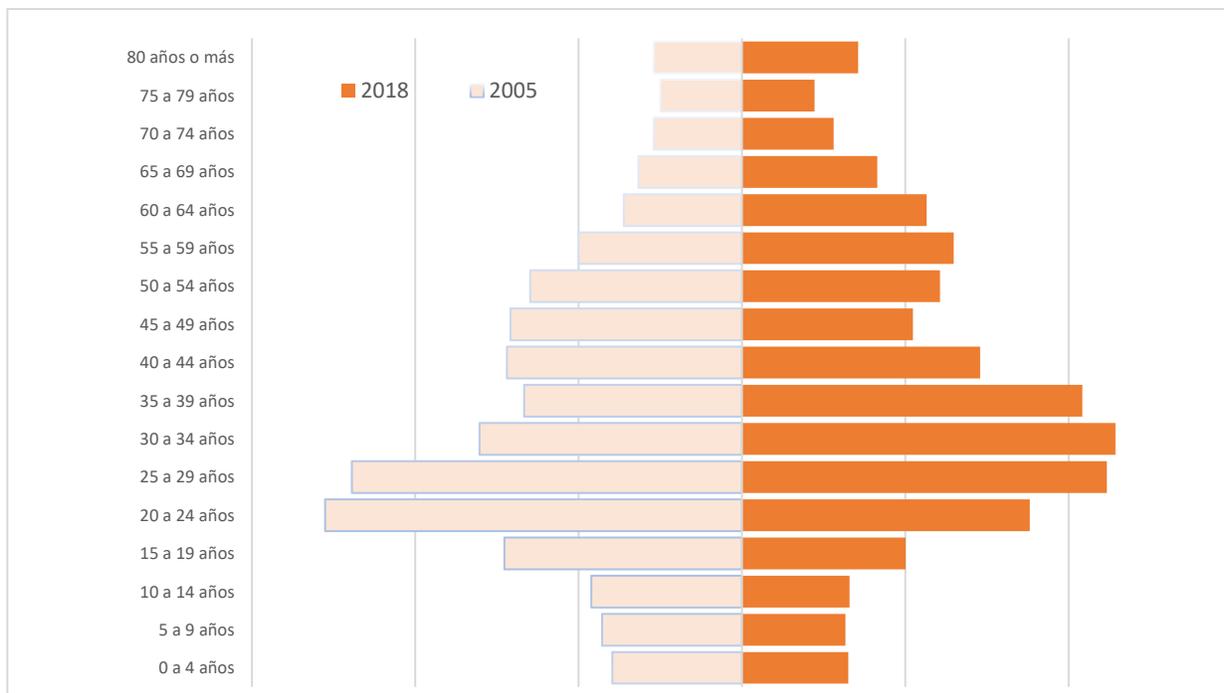
Gráfico 17. Población Censo área de estudio y Localidad de Teusaquillo (2005 – 2018)



Fuente: Censos 2005 - 2018

Asimismo, Se concluye que el área de estudio está presentando un proceso de envejecimiento de la población, en la que disminuye la población joven y comienza a aumentar la población adulta y adulta mayor, esto se observa en la comparación de la pirámide poblacional entre el 2005 y 2018.

Gráfico 18. Pirámide Poblacional censos 2005 – 2018 DANE



Fuente: Censos 2005 – 2018 DANE

Por otro lado, para el año 2017 se observa que Bogotá presenta una densidad urbana de 212 habitantes por hectárea, la localidad que registra la más alta densidad es la de Bosa con 378 personas/ha, le sigue Kennedy que reporta 335 personas/ha. La localidad que registra la menor densidad es Chapinero con 98 personas/ha, seguida por Teusaquillo con una densidad de 99 personas/ha.

Para el caso particular de la localidad de Teusaquillo, el 0,6% de la población se encuentra en pobreza multidimensional. Siendo el componente de mayor peso el de la salud (38,5%) y la dimensión de pobreza multidimensional que menos registra personas es la de vivienda (1,1%).

A nivel general el porcentaje de personas en pobreza multidimensional es bajo, en comparación a las otras localidades (Ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

Tabla 16. Personas en pobreza multidimensional – Localidad de Teusaquillo 2017

Localidad	Educación	Niñez y juventud	Trabajo	Salud	Vivienda	Total
Teusaquillo	3,4	15,1	8,2	38,5	1,1	0,6
Total, Bogotá	22,4	25,5	14,8	57,2	4,4	4,9

Fuente: Monografía 2017 -Diagnóstico de los principales aspectos territoriales, de infraestructura, demográficos y socioeconómicos

Para desarrollar este lineamiento se requerirá realizar la siguiente actividad:

- Gestionar programas de apoyo económico y social para la población vulnerable y residentes en BIC.

7.1.2.4 La seguridad del entorno

Durante el año 2014 en la localidad de Teusaquillo se registraron 2.919 casos de delito de alto impacto; para el 2015, 2.790 casos, en el año 2016, 3.447, y para el 2017, 5.101 casos, lo que representa entre el 2015 y 2017, un incremento del 74%.

Tabla 17. Casos de delitos de alto impacto en la localidad de Teusaquillo y en Bogotá 2014 - 2017

Localidad	Número de Datos			
	2014	2015	2016	2017
Teusaquillo	2.919	2.790	3.447	5.101
Total Bogotá	101.325	97.329	128.751	176.231
% Participación	2,88%	2,87%	2,68%	2,89%

Fuente: SDP Monografía de Localidades – N°13 Teusaquillo (2017) - Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia

Frente al detalle de los delitos de alto impacto, la mayor cantidad de casos se registra en hurto a personas, seguido de lesiones comunes, el hurto a bancos es el delito de alto impacto con menor número de casos, sin embargo, teniendo en cuenta la dimensión del delito y la cantidad de establecimientos bancarios debe tenerse muy en cuenta para explicar la percepción de seguridad y la confianza de la comunidad.

Tabla 18. Casos de delitos de alto impacto en la localidad de Teusaquillo y en Bogotá 2014 - 2017

Delitos de alto impacto	Número de datos			
	2014	2015	2016	2017
Lesiones comunes	303	298	485	439
Hurto a vehículos	75	71	79	48
Hurto a motocicletas	60	92	84	44
Hurto a personas	1.813	1.750	2.376	4.131
Hurto a residencias	198	112	88	127
Hurto a establecimientos comerciales	467	462	335	312
Hurto a bancos	3	5	0	0
Total Teusaquillo	2.919	2.790	3.447	5.101
Lesiones comunes	12.507	12.662	19.771	21.745
Hurto a vehículos	2.294	2.381	2.652	2.414
Hurto a motocicletas	2.779	3.247	3.099	2.614
Hurto a personas	27.753	26.533	37.896	62.502
Hurto a residencias	4.792	3.590	3.651	3.837
Hurto a establecimientos comerciales	6.288	5.971	4.361	4.944
Hurto a bancos	41	44	29	40
Total Bogotá	56.454	54.428	71.459	98.096

Fuente: SDP Monografía de Localidades – N°13 Teusaquillo (2017) - Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia

Se observa que entre los años 2014 y 2017 en la localidad de Teusaquillo, los hurtos a personas se incrementaron en un 127%, seguido de las lesiones comunes con un aumento del 45%, el hurto a residencias disminuyó en el 35% y el hurto a bancos pasó de tres a cero casos.

De lo anterior se puede concluir que en el periodo 2014 al 2017, los únicos delitos que tuvieron tendencia al alza fueron el hurto a personas y lesiones comunes.

Según los reportes de del boletín mensual de indicadores de seguridad y convivencia para los años 2018 y 2019, se puede observar que el hurto a personas es el delito de alto impacto con mayor incidencia, tanto en Bogotá, como en la localidad, con un aumento de 1.088 casos y una participación del 89% en Teusaquillo y en Bogotá con un aumento de 21.732 casos y un peso del 76%. (Secretaría de Seguridad y Convivencia, 2019).

Para los otros tipos de delitos considerados del alto impacto, se observa en la mayoría una disminución, entre 2018 y 2019, en la localidad y en la ciudad, entre los que se destacan los homicidios, lesiones personales y hurto a automóviles, como se observa a continuación:

Tabla 19. Casos de delitos de alto impacto en la localidad de Teusaquillo y en Bogotá 2018 - 2019

Localidad	Delitos de alto impacto	2018	2019
Teusaquillo	Homicidios	6	4
	Lesiones personales	743	407
	Hurto a personas	6.976	8.064
	Hurto a residencias	395	445
	Hurto a automotores	96	91
	Hurto de motocicletas	50	51
	Total Teusaquillo	8.266	9.062
Bogotá	Homicidios	1.064	1.047
	Lesiones personales	27.306	22.101
	Hurto a personas	105.943	127.315
	Hurto a residencias	10.019	9.466
	Hurto a automotores	3.648	3.524
	Hurto de motocicletas	3.997	4.109
	Total Bogotá	151.977	167.562

Fuente: Boletín Mensual de Indicadores de Seguridad y Convivencia – Diciembre de 2019 – Oficina de Análisis de Información y Estudios Estratégicos

La seguridad y convivencia no sólo se mide por indicadores como Hurto, homicidio etc, también y conforme al Boletín de indicadores de seguridad y convivencia 2019 los comportamientos sancionados por el código de Policía son el consumo de sustancias psicoactivas (SPA) con un 22%, el porte de armas con 13%, porte de sustancias 10% y ocupación del espacio 9%, así mismo, estos comportamientos se incrementaron del 2018 al 2019 en 37,6%, 161,2%, 43,1% y 241,2% respectivamente, siendo los más alarmantes en variación el de ocupación de espacio público y el de porte de armas.

Tabla 20. Indicadores de Convivencia localidad de Teusaquillo 2019

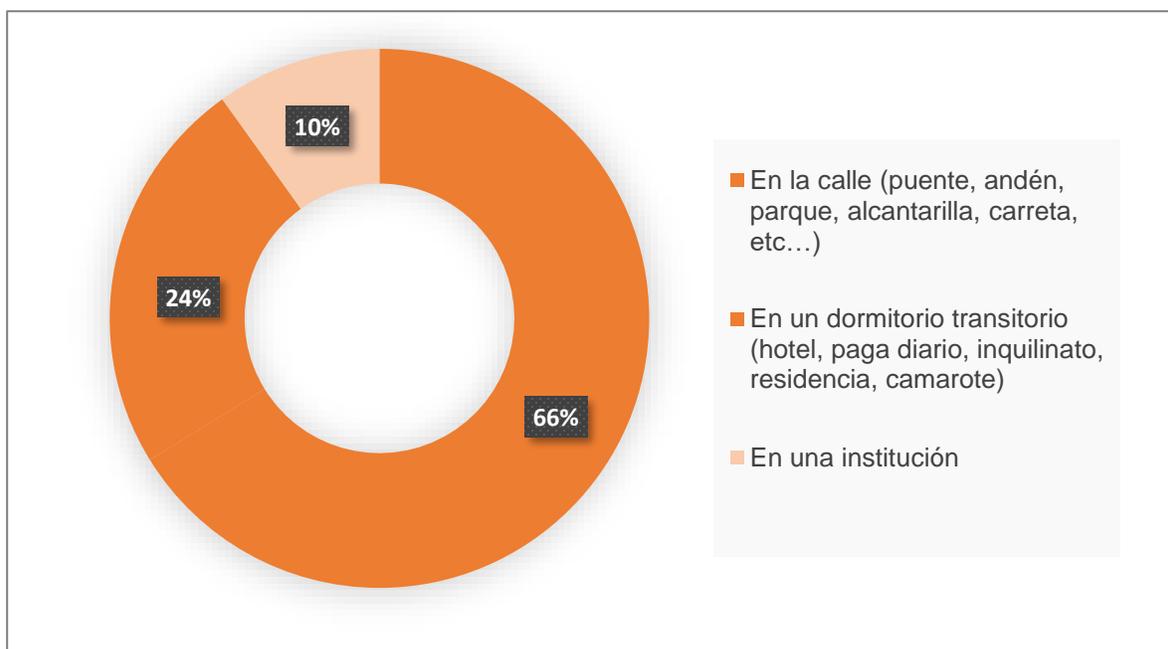
TOP 10 comportamientos sancionados Código de Policía (Teusaquillo)	2018	2019	% 2019	VAR % (2018-2019)
Consumo de SPA	1.249	1.719	22%	37,6%
Evadir pago de transporte	584	565	7%	-3,3%
Porte de sustancias	568	813	10%	43,1%
Porte de armas	392	1.024	13%	161,2%
Necesidades fisiológicas	275	335	4%	21,8%
Confrontaciones violentas	213	130	2%	-39,0%
Ocupación de espacio	204	696	9%	241,2%
Ingreso indebido en transporte	195	243	3%	24,6%
Art 155 (Traslado por protección)	182	215	3%	18,1%
Descartar la función de la Policía	180	145	2%	-19,4%
Totales* los valores restantes corresponden a otros comportamientos sancionados	6.060	7.904	100%	30,4%

Fuente: Boletín Mensual de Indicadores de Seguridad y Convivencia – diciembre de 2019 – Oficina de Análisis de Información y Estudios Estratégicos

- Deterioro general de las infraestructuras por suciedad
- Rutas o concentración de habitantes de calle
- Arrojo clandestino de basura o escombros
- Percepción de inseguridad por la comunidad.

En el mismo censo se muestra que el 66,2 % de los ciudadanos habitantes de calle censados por entrevista directa duermen principalmente en la calle, puede ser un puente, andén, parque, alcantarilla, carreta y similares y el 23,9% duermen en un dormitorio transitorio.

Gráfico 19. Indicadores de Convivencia localidad de Teusaquillo 2019



Fuente: DANE - VII Censo de habitantes de calle de Bogotá, 2017

Tabla 21. Habitantes de Calle por Localidad Censo 2017 DANE

Localidad	Habitantes de Calle	%
Los Mártires	1.750	23,50%
Santa Fe	1.313	18,30%
Kennedy	682	13,80%
Puente Aranda	472	7,20%
Teusaquillo	362	4,90%
Antonio Nariño	333	3,80%
Engativá	316	3,50%
Ciudad Bolívar	292	3,30%

Rafael Uribe	285	3,10%
Chapinero	229	3,00%
Suba	217	2,30%
San Cristóbal	204	2,10%
Barrios Unidos	192	2,00%
Usaquén	144	1,50%
Fontibón	118	1,20%
La Candelaria	115	1,20%
Bosa	111	1,20%
Tunjuelito	93	1,00%
Usme	68	0,70%
Total, General.	9.538	100%

Fuente: DANE - VII Censo de habitantes de calle de Bogotá, 2017

Para lograr el desarrollo del lineamiento, se deberá:

- Diseñar e implementar red de seguridad vecinal
- Gestionar acuerdos que incrementen el pie de fuerza y las medidas de seguridad
- Manejo de la población “habitante de calle”

8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

Para el Plan Especial de Manejo y Protección de Teusaquillo, dada sus características y dinámica inmobiliaria, las cuales son validadas en la fase de formulación, se definirán cuáles son los instrumentos que se pueden utilizar concretamente.

En este documento se presentan los diferentes instrumentos de financiación susceptibles a implementarse.

8.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

8.1.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL O URBANA

Son aquellos que permiten viabilizar, implementar y gestionar las políticas, estrategias, estructuras, sistemas y objetivos que fortalece el modelo de ordenamiento de los Planes de Ordenamiento Territorial – POT-. Se clasifican en tres tipos:

8.1.2 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Son aquellos que complementan y desarrollan el POT, precisando las condiciones del ordenamiento en territorios o sectores específicos de la ciudad, en los cuales se necesitan un proceso de mitigación, prevención y planificación de los impactos ocasionados sobre el entorno urbano, de manera adicional y de forma previa a la autorización de alguna actuación urbanística.

El PEMP, se constituye un instrumento de planificación, que comprende decisiones de carácter administrativo, estrategias de financiación y de gestión del suelo para la salvaguarda del patrimonio.

8.1.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Los instrumentos de gestión son aquellos mediante los cuales se realizan ajustes en la configuración física o jurídica de los predios (ajustes de títulos, integración inmobiliaria, acuerdos entre propietarios) que permita la conformación de unidades de intervención en las cuales se ejecutan operaciones urbanas, garantizando que los aprovechamientos en uso y edificabilidad asignados sobre los predios correspondan de manera proporcional con los costos de la habilitación y desarrollo de los mismos.

Al hacer una breve reseña normativa, han ido cambiando en cuanto a los instrumentos de gestión que actualmente conocemos. Un primer referente es la gestión aplicable es el Código Civil Colombiano, expedido mediante la Ley 57 de 1887, artículo 2018 que determina la expropiación por utilidad pública; como mecanismo para adquirir el suelo para el desarrollo de obras de infraestructura vial, equipamientos, y zonas de espacio público.

Posteriormente, el Decreto Ley 2811 de 1974 “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente”, indica explícitamente que “... Para la adecuada protección del ambiente y de los recursos naturales, el Gobierno Nacional establecerá políticas y normas sobre zonificación... Los departamentos y municipios tendrán sus propias normas de zonificación, sujetas a las de orden Nacional, a que se refiere el inciso anterior...”.

En 1989 se expide la Ley 9 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”. Posteriormente, con la Constitución Política de 1991, en el artículo 58 determina que la propiedad deja de ser un derecho absoluto en cabeza de los propietarios y debe tenerse en cuenta su función social esto ayudo a la implementación de algunos instrumentos de gestión del suelo. Finalmente, los Instrumentos de gestión vigentes son definidos desde la Ley 388 de 1997:

- Unidades de Actuación Urbanística y sus modalidades; Integración inmobiliaria, reajuste de tierras y cooperación entre partícipes
- Derecho de Preferencia
- Banco de Tierras
- Enajenación voluntaria
- Expropiación por vía administrativa o judicial
- Derecho de construcción prioritaria

Sin embargo, en diferentes planes de ordenamiento territorial, por ejemplo en el POT de Bogotá, Medellín y Barranquilla se establecen otros instrumentos tales como:

- Unidades de Gestión
- Anuncio de Proyecto
- Reajuste de Tierras
- Declaratoria de desarrollo y construcción prioritario
- Asociación público privada (APP)
- Compensaciones ambientales

8.1.4 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Los instrumentos de gestión de suelo y de financiación del desarrollo urbano son conceptos recién incorporados en la legislación colombiana, introducidos por Ley 388 de 1997 como uno de los pilares de los Planes de Ordenamiento Territorial – POT- municipales. Fundamentalmente dichos instrumentos buscan concretar el derecho colectivo a la ciudad (acceso a vivienda, servicios y espacios públicos, entre otros bienes), cuya oferta históricamente se había encontrado restringida por el tamaño del estado, el erario disponible, el crecimiento explosivo de la población urbana y la apropiación privada de los beneficios del desarrollo.

De esta manera la Ley 388 de 1997 además de definir nuevos instrumentos para financiar las inversiones en infraestructura, fortaleció e integró otros instrumentos de vieja aplicación en el país, como por ejemplo, la contribución de valorización, mediante la cual se les cobra a todos los habitantes de un territorio delimitado los costos de una obra de infraestructura.

La Ley 388 también dotó a las entidades municipales de herramientas para mejorar su capacidad de gestión administrativa y descentralización fiscal, como por ejemplo, la expropiación por vía administrativa para adquirir terrenos en donde concretar las inversiones en infraestructura o vivienda por motivos de utilidad pública; igualmente incorporó como principio el reparto de cargas y beneficios en unidades de actuación para repartir de manera proporcional entre todos los beneficiarios de la norma urbanística los costos asociados a las inversiones requeridas para urbanizar los suelos.

Sin embargo, antes de la Ley 388 de 1997, se fue gestando dada la evolución normativa que llevo a los conceptos que hoy conocemos de los instrumentos. Vale la pena resaltar la Ley 9 de 1989 en la que no solo buscaba la gestión del suelo, sino que determinó una posibilidad de financiar esta gestión, a través del Instituto de Crédito Territorial – IDCT; hoy liquidado, del Banco Central Hipotecario – BCH, hoy liquidado; la expedición de pagarés y bonos de reforma urbana; la obligación de contribución de desarrollo municipal, hoy denominado participación en plusvalía; la fijación del impuesto predial, delineación urbana y valorización.

Finalmente, los instrumentos contenidos en la Ley 388 de 1997 constituye alternativas a los impuestos locales, como alternativas para financiación del desarrollo urbano con cargo a los propietarios de la tierra, cuando estos obtienen beneficios de las normas urbanísticas que mejoran la condición de sus predios. Los instrumentos más destacados son:

- Participación en plusvalía
- Contribución por valorización
- Títulos representativos de derechos construcción
- Reparto de cargas y beneficios
- Pignoración de Predial
- Derechos de construcción y desarrollo
- Compensaciones
- Derechos adicionales de construcción y desarrollo
- Obligaciones urbanísticas
- Aprovechamiento del espacio público

En términos generales, para llevar a cabo su aplicación es necesario adelantar los siguientes pasos:

1. Definición y articulación de los instrumentos con la norma urbanística en el Plan de ordenamiento territorial – POT- .
2. Programación del desarrollo de la infraestructura e inversiones a realizar con los recursos obtenidos de los instrumentos de financiación – Plan de desarrollo municipal y plan de ejecución del POT.
3. Adopción por parte de los concejos municipales de los elementos estructurales de los diferentes instrumentos de financiación, tales como: base gravable, tarifa, sujeto pasivo y destinación específica.
4. Reglamentación por parte de las autoridades administrativas municipales de la operatividad del instrumento.

En relación con los instrumentos de gestión se requiere la definición por parte de las autoridades administrativas municipales de los arreglos institucionales necesarios para garantizar la adquisición efectiva del suelo requerido tales como: delimitación de unidades de actuación urbanística o del reajuste de terrenos; elaboración del modelo de reparto de cargas y beneficios; constitución de una entidad gestora o fiduciaria para administrar los recursos del reparto de cargas y beneficios; elaboración y concreción de los actos administrativos que motivan la enajenación o expropiación de terrenos en los casos que se requieran.

Por otra parte, frente instrumentos que se han considerado para los PEMP, está la transferencia de derechos de construcción, sin embargo, este no ha sido posible implementarlo, por la discusión en la propiedad de los derechos adicionales, ya que se considera, que son propiedad del dueño del predio, lo cual limita su aplicación efectiva en el patrimonio. Lo que se revisa es la forma en la que maneja la edificabilidad adicional que generaría la norma del PEMP, en las acciones, programas y proyectos del patrimonio que se determinen.

Finalmente, un avance importante se dio con la expedición de la Decreto Nacional 2358 de 2019, por medio del cual: "...por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial...". Este Decreto permitió incluir la definición de carga patrimonial como una fuente de ingresos en los PEMP, en el artículo 2.4.1.2.10:

"...4.4.4. La previsión de efectos económicos y financieros del PEMP en la escala de la ciudad como pueden ser, valorización, definición de cargas patrimoniales, empleo, turismo cultural, oferta de comercio y servicios.

Los impuestos por valorización, cargas patrimoniales y otros tipos de ingresos en el ámbito de aplicación del PEMP serán determinados como parte de su modelo de financiación.

Todos los ingresos por estos conceptos deberán reinvertirse en la protección, la conservación, el mantenimiento y la salvaguardia del SIC enmarcados en los planes, programas y proyectos del PEMP..."

Esto nos da la posibilidad de definir las cargas patrimoniales, en la fase de formulación, e incorporarlas como una fuente de financiación del PEMP.

9. PROCESO SOCIAL Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El proceso de participación ciudadana contó con reuniones informativas con instituciones e instancias de participación⁷, jornadas informativas virtuales, ejercicios de cartografía social y, talleres de construcción de visión de futuro y de diagnóstico urbano con perspectiva de género. A cada uno de ellos asistieron diversos actores sociales, lo cual representó un valioso insumo para la etapa de formulación.

Se partió de los escenarios de construcción de confianza generados y se tradujeron los sentires y las ideas de la comunidad en la identificación de las diversas condiciones que se dan al interior del área de estudio.

Tabla 22. Talleres de construcción de cartografía participativa



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

⁷ Alcaldía Local de Teusaquillo; Consejo de Planeación Local (CPL); Consejo Local de Arte, Cultura y Patrimonio (CLACP); Juntas de Acción Comunal (JAC): Alfonso López, Armenia, La Magdalena, La Soledad, Palermo, Quesada, Santa Teresita y Teusaquillo.

Con el diagnóstico participativo se constató el compromiso ciudadano que existe en estos barrios en relación con su conservación, algo coherente con las necesidades de un sector patrimonial. Es consecuente y significativo cuidar el lugar que se habita, por sus valores, significados e historias.

Transitar por este sector de Teusaquillo permite ver dinámicas de apropiación que hablan de la cotidianidad y de una permanente construcción cultural, parte de las características del sector. Así mismo, se destaca el hecho de que, si bien en los encuentros las personas refieren la necesidad de mejorar el ordenamiento territorial, también se identifica el potencial del territorio.

Teusaquillo es un espacio que se caracteriza por su centralidad en la ciudad, y quien vive allí goza de un escenario de buena calidad para desarrollar la vida urbana. Hay parques, servicios, ofertas culturales y diversos escenarios de encuentro, enmarcados en un trazado urbano particular, con valores arquitectónicos y ambientales que dan cuenta de una idea de ciudad que privilegia el uso residencial, sin que esto signifique una ventaja o goce exclusivo para los residentes, pues los visitantes también disfrutan sus bondades. Por ejemplo, espacios como el Parkway se han convertido en un referente de la ciudad y un punto de encuentro para la expresión de ideas y acciones por parte de sujetos y colectivos sociales.

Sin embargo, son las iniciativas ciudadanas las que también dan valor al territorio, y terminan propendiendo por la conservación de sus características ambientales y espaciales, que en su conjunto fortalecen la concepción del buen vivir. Corporaciones cívicas de propietarios para la defensa de los bienes de interés cultural (BIC), como Corpopatrimonio y Corpobienes, o de defensa del espacio público, como la Red de cuidadores del Parkway, dan cuenta del compromiso y el arraigo de los habitantes, al igual que Paquerxs Bogotá⁸, el Circuito Artmenia y la red de huertas, que además generan acciones urbanas que en últimas cuidan y resignifican los valores culturales del sector.

De los lugares con aciertos en su planificación suele creerse que carecen de problemáticas. Infortunadamente, la realidad es contraria a esta noción. Por ello es indispensable, entre otras consideraciones, implementar un Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) para este sector de Teusaquillo, en el que, por ejemplo, para posibilitar el manejo y mantenimiento de los 1767 BIC declarados, deben incluirse conceptos como la subdivisión de inmuebles y el fortalecimiento de los incentivos a sus propietarios. Así, se revalida la vocación residencial como principal uso y al mismo tiempo se responde a las necesidades habitacionales que demandan los nuevos modelos de familia y de demanda de vivienda.

Imagen 17. Talleres de construcción de cartografía participativa



Fuente: Elaboración propia (IDPC, 2020)

⁸ Red que apoya la gestión y el manejo de residuos orgánicos a partir de la tecnología de la paca Digestora Silva en Bogotá región.

Proyectos de ciudad, como la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o la construcción y puesta en funcionamiento de la primera línea del Metro, alarman a los residentes del sector porque temen la inestabilidad física⁹ que las grandes infraestructuras puedan generar en los bienes del sector o la carga que los cambios puedan representar para las redes de servicios y de vías, que fueron pensadas para otras escalas. Estas inquietudes se fundamentan en la experiencia de actores sociales que han sido testigos, en los últimos 50 años, de las consecuencias que han conllevado las rupturas del trazado urbano original o la implementación del sistema de transporte masivo.

De otro lado, los espacios carentes de actividad¹⁰; los flujos peatonales interrumpidos por grandes avenidas o por intersecciones viales; el alumbrado público deficiente; el mal estado de las vías, los andenes y la infraestructura de los parques barriales; la comercialización y el consumo de sustancias psicoactivas, entre otros aspectos, generan problemas de inseguridad, así como los escenarios de conflicto, por ejemplo, entre actores viales o, entre residentes y población flotante.

La pérdida de valores arquitectónicos, a causa del abandono de los BIC y la presión inmobiliaria, ha dejado entrever problemas sociales, como el fenómeno de pobreza oculta. Familias o propietarios que gozaban de estabilidad económica para conservar sus bienes caen en ruina y no tienen otro camino que dejar de cuidar la propiedad, lo que da pie a que el mercado inmobiliario dicte el destino de estos inmuebles en barrios patrimoniales. Dicha dinámica, entonces, afecta las características que dan valor al sector.

Además, en los encuentros con la comunidad es recurrente escuchar a los propietarios de los BIC manifestar la necesidad de fortalecer la equiparación a estrato 1, beneficio que existe pero que no todas las personas lo conocen. El trámite para su acceso es dispendioso¹¹ y debe actualizarse cada tres años. Por esta razón, proponen la ampliación del periodo. También se ha expresado la importancia de los descuentos en impuestos y de la intervención del IDPC en el mantenimiento de los BIC, ya que resulta costoso para los propietarios hacerlo y sería pertinente contar con la asesoría de personal especializado. Otra sugerencia de la comunidad es revisar la propuesta de derechos de edificabilidad que, si bien está normalizada, no se ha regulado en Bogotá.

La comunidad ha planteado propuestas que responden tanto a las problemáticas mencionadas como a algunos requerimientos nuevos y específicos de la población habitante de los distintos barrios. En ellas, se ha resaltado la importancia de:

- Organizar las ciclorrutas con mejores trazados y señalizaciones;
- Incluir en el área de estudio a los barrios Alfonso López y Quesada para crear un borde que amortice el cambio de actividad. A la petición, se une el barrio Las Américas. Así, se reconocería su importancia patrimonial;
- Aumentar el espacio público adoptando la plazoleta del Concejo de Bogotá como parte activa del mismo;
- Plantear rutas interpretativas vinculadas a los valores patrimoniales o ambientales del territorio; y

⁹ La mayoría de los inmuebles construidos en el área de estudio data de la primera mitad del siglo XX, época en la que los sistemas constructivos no fueron pensados frente a las exigencias actuales de sismorresistencia o a la vulnerabilidad sísmica de Teusaquillo.

¹⁰ Se refiere a las culatas y los remanentes de obra presentes en la avenida Calle 26, la avenida Caracas y el canal del río Arzobispo.

¹¹ Este requerimiento está supeditado a una realidad inherente al territorio: su población es predominantemente adulto mayor, razón por la cual no está familiarizada con las plataformas digitales ni con los canales habilitados para adelantar el trámite.

- Crear un espacio físico a la manera de equipamiento cultural o casa de la cultura de Teusaquillo.

En cuanto al Parkway, la Red de cuidadores¹² junto con otros actores sociales defiende este espacio público como un corredor ecológico que amerita ser declarado patrimonio natural de la ciudad. De esta manera, se valora su función como hábitat para la avifauna y los polinizadores que acoge aves migratorias en su tránsito por Bogotá. Adicionalmente, la protección al monumento del almirante Padilla es otra acción de la que se ocupa este grupo ciudadano. Estas acciones se anclan a la necesidad de regular las actividades que se desarrollan en el Parkway, ya que al convertirse en un referente de ciudad se han afectado las zonas verdes, el mobiliario urbano y las plataformas del monumento. Asimismo, se ha señalado una pérdida de tranquilidad en el sector a causa del incremento en el flujo de población flotante, ocasionando desencuentros entre residentes y visitantes.

Teniendo en cuenta el conjunto de características que se identificaron durante el diagnóstico, la presencia institucional resulta fundamental, empezando por el IDPC y pasando por la Secretaría Distrital de Planeación, la de Ambiente, la de Cultura y la de Movilidad, así como por el Jardín Botánico y la Empresa Metro, principalmente¹³. Esta presencia debe basarse en una articulación institucional permanente que garantice de mejor manera el control urbano, la correcta definición normativa del Parkway, el cumplimiento de las distintas normas y de los Planes de Regularización y Manejo (PRM) para el caso de los equipamientos, y que muestren una conexión entre instituciones e instrumentos de planificación. Al respecto, se resalta la importancia del PEMP Teusaquillo, pues será el que determine, entre otros, lo referente a índices de ocupación y construcción, usos del suelo y actividades permitidas en el territorio.

Es así como el IDPC deberá entrar a liderar esta presencia institucional, vinculada al tema patrimonial, creando canales de comunicación efectivos con la comunidad a través de los cuales se informe sobre los cambios que se contemplan dentro del PEMP Teusaquillo en materia de niveles de intervención, declaratorias y exclusiones, área afectada y zona de influencia. Por solicitud de la comunidad, el IDPC debería contar con una oficina de atención permanente dentro del territorio y la etapa de formulación del PEMP, contemplar planes, programas y proyectos que atiendan todas las necesidades e ideas expuestas por la comunidad.

9.1 ÁRBOL DE PROBLEMAS

De igual manera, se elaboró un árbol de problemas que en su analogía entendió las raíces como las causas y las ramas, como los efectos de cada una de las problemáticas del territorio. La suma de las causas y los efectos arrojó un problema central como resultado del diagnóstico. La información sistematizada en este ejercicio se puede apreciar en la siguiente imagen.

¹² Conformada por residentes comprometidos con el cuidado y la conservación de los bienes naturales y patrimoniales del Parkway.

¹³ También debe tenerse en cuenta a las empresas de servicios públicos, pues ellas crean otro tipo de proyectos de inversión, como la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, entidad a cargo del corredor ambiental del río Arzobispo. Y también son ellas las que deben controlar y vigilar sus redes, y son las responsables por su correcta disposición.

aspectos socioeconómicos; así como, las variables identificadas en el proceso de participación ciudadana; a fin de trazar líneas de acción dirigidas al manejo y protección del patrimonio del ámbito PEMP, que aborde las problemáticas identificadas en el árbol de problemas, como se presenta a continuación:

MATRÍZ DOFA INTEGRAL PEMP TEUSAQUILLO – ETAPA DE FORMULACIÓN			
COMPONENTE URBANO			
Objetivo: Consolidar las estrategias para la intervención, mantenimiento y conservación del espacio público en el área de estudio.			
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • El trazado histórico urbano se conserva, en gran parte por su declaratoria como Sector de Interés Cultural y su tratamiento urbanístico de conservación. • Existe una buena apropiación del territorio por parte de sus residentes en términos patrimoniales. • Hay un buen mantenimiento de los parques del área de estudio. • La presencia de antejardines y franjas de paisajismo aún constituye el diseño original de espacio público y de las tipologías arquitectónicas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechar la apropiación ciudadana de los residentes para ejercer un control urbano efectivo en los barrios del PEMP. • La posibilidad de crear una norma acorde a las dinámicas que soporta actualmente el área de estudio en inmuebles y espacio público. • Posibilidad de plantear un balance de usos del suelo coherentes con los bienes y servicios del área de estudio y acorde con los instrumentos de gestión del suelo existentes. • Posibilidad de cambio de clasificación del 	<ul style="list-style-type: none"> • No existe una norma específica para la intervención del espacio público en Sectores de Interés Cultural. • Falta de capacidad económica de las familias para mantener, restaurar y conservar los Bienes de Interés Cultural. • Falta de incentivos o ayudas al patrimonio para los propietarios de BIC. • Falta de educación patrimonial y conocimiento del patrimonio cultural material, inmaterial y natural. 	<ul style="list-style-type: none"> • Afectaciones a espacio público a partir del proyecto de la primera línea de metro. • Demora en los procesos de control urbano a inmuebles y espacio público por procedimientos administrativos e institucionales. • Apropiación indebida del Parkway por consumo de sustancias psicoactivas, alcohol y altos niveles de ruido. Genera vandalismo en monumentos y espacio público. • Intervenciones en el espacio público por parte de la comunidad/colectivos sin ningún tipo de seguimiento o regulación por parte del distrito. Que a su vez disminuye el indicador de m² de espacio público por habitante.

	Parkway como un parque cultural.		<ul style="list-style-type: none"> No hay continuidad en franjas peatonales ni accesibilidad universal al espacio público.
ESTRATEGIAS			
<p>Estrategia Éxito – FO ¿De qué forma podemos usar nuestras fortalezas para aprovechar nuestras oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> Definición de competencias y responsabilidades que tendrán los actores públicos y privados en el manejo del PEMP. Recuperar antejardines endurecidos y franjas de paisajismo a través de intervenciones reguladas por la norma urbana. Acciones controladas de mantenimiento en el Parkway por parte de los residentes a partir de posibles alianzas público-privadas. 	<p>Estrategia de adaptación – DO ¿Cómo podemos aprovechar las oportunidades para corregir nuestras debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> Creación de campañas educativas en torno al patrimonio material, inmaterial y natural. Creación de una norma que brinde nuevos incentivos a los propietarios de BIC para su mantenimiento y conservación. Establecer un manual o cartilla de espacio público para la intervención en el PEMP o en contextos patrimoniales. 	<p>Estrategia de reacción – Estrategia FA ¿Cómo se pueden usar nuestras fortalezas para mitigar las amenazas?</p> <ul style="list-style-type: none"> Aprovechar la apropiación de la ciudadanía para hacer más efectivos los procedimientos de control urbano en el sector. Creación de mesas de trabajo con la empresa Metro de Bogotá para minimizar el impacto urbanístico y patrimonial de la primera línea del metro en el área PEMP. Clasificación del Parkway como un eje ambiental y cultural que regule las actividades en el espacio público a través de un nuevo administrador público o privado. Seguimiento efectivo a las intervenciones que realicen en espacio público e inmuebles una vez haya terminado la obra. 	<p>Estrategia de supervivencia – Estrategia DA ¿Cómo podemos mantenernos en pie aún con las amenazas vistas?</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecimiento del trabajo con comunidad con campañas educativas y de salvaguardia de los patrimonios. Fortalecimiento de las relaciones entre instituciones y comunidad para la creación de canales efectivos en la intervención y conservación del patrimonio. Facilitar procesos de incentivos existentes a propietarios de BIC.

COMPONENTE AMBIENTAL

Objetivo: Mantenimiento y conservación del bien natural y mitigar o prevenir impactos ambientales sobre el área de estudio

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • El bien natural está presente y conservado. • Existen grupos sociales comunitarios que les interesa el bien y actúan. • Existe conocimiento específico que sustenta su conservación. • Las zonas presentan potencial para integrarse a la estructura ecológica principal. Se cuenta con 133.207 m² de espacio verdes disponible, es decir solo el 6,4% del área de estudio corresponde a espacio verdes disponible. • En andenes, el 9% son verdes, teniendo la mayor área La Soledad, Teusaquillo y La Magdalena, y la menor, Sucre y Alfonso López. • En antejardines, el 22% son verdes, demostrando la mayor área en La Soledad, Palermo y La Magdalena, y la menor en 	<ul style="list-style-type: none"> • Existen varias entidades distritales que por competencia pueden consolidar acciones en torno del bien natural de manera coordinada. • La posibilidad de divulgar el conocimiento asociado a los bienes naturales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Personas que usan el sector, causan impactos ambientales sobre este que deterioran su estado. • No hay monitoreo ni control sobre los impactos generados sobre el bien natural. • Aunque existen iniciativas sociales interesada en el bienestar del área PEMP, estas adolecen de acompañamiento del distrito y pueden incluso no ser sostenibles, ni alcanzar impactos integrados. • Deficiente gestión de residuos sólidos que afectan patrimonio natural y cultural especialmente en la ronda del canal río Arzobispo y en los Parques. • Bajos índices de zonas verdes y arbolado urbano en comparación a la localidad. • Contaminación visual y del espacio público. Especialmente en la calle 45, la 	<ul style="list-style-type: none"> • Que no se forme una mesa de trabajo técnica en torno al patrimonio natural, para organizar acciones frente al bien natural. • Que no haya suficientes recursos para invertir.

<p>Quesada y Alfonso López del área de estudio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hay instancias que pueden controlar vertimientos y corrección de conexiones erradas en el canal río Arzobispo y se podría convertir este afluente en modelo de recuperación (EAAB) y la gestión de riesgos asociados al cambio climático. 		<p>carrera 17 y el Parkway.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falta de control ante cambio de uso y edificabilidad por encima de la dotación de zonas verdes y espacio público. La consecuencia directa es el incremento del tamaño poblacional y el parque automotor y la pérdida de antejardines. 	
<p>• ESTRATEGIAS</p>			
<p>Estrategia Éxito - FO ¿De qué forma podemos usar nuestras fortalezas para aprovechar nuestras oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Estrategia socio cultural</u> • Fortalecer los procesos de apropiación activos brindándoles apoyo y complementar con programas de apropiación hacia la visibilización y valoración de los bienes naturales. • Establecer una mesa técnica entre entidades y sociedad civil, difundir avances de ambas partes en torno al bien natural y trabajar conjuntamente. 	<p>Estrategia de adaptación - DO ¿Cómo podemos aprovechar las oportunidades para corregir nuestras debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Estrategia de preservación y recuperación</u> • Establecer las acciones y proyectos necesarios para la recuperación y preservación del bien en las áreas que han sufrido deterioro y para el manejo de las actividades que impactan negativamente al bien. • Concertar acciones en la mesa técnica de trabajo por áreas programáticas con metas específicas. 	<p>Estrategia de reacción - Estrategia FA ¿Cómo se pueden usar nuestras fortalezas para mitigar las amenazas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Estrategia de gobernanza</u> • Establecer los mecanismos de coordinación requeridos para que las acciones sobre el bien, tanto desde lo institucional como desde los actores colectivos sean articuladas y complementarias. • Definir un plan de trabajo y secretaría técnica en el IDPC y estrategias de consecución de recursos financieros 	<p>Estrategia de supervivencia - Estrategia DA ¿Cómo podemos mantenernos en pie aun con las amenazas vistas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Estrategia de divulgación</u> • Establecer los mecanismos de divulgación sobre el bien, institucionales y reactivos colectivos

	<ul style="list-style-type: none"> Ejercer control y monitoreo de las actividades que afectan las coberturas vegetales y la fauna silvestre presentes. 		
--	---	--	--

INFRAESTRUCTURA DE REDES HÚMEDAS

Objetivo: Analizar las debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas detectadas en la etapa de diagnóstico de los sistemas hidrosanitarios presente en el área de estudio.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> La red de acueducto y alcantarillado que se encuentra instalada en la zona de estudio es un sistema consolidado y que se encuentra en óptimo funcionamiento. La inclusión de nuevos materiales en la red menor de acueducto, como el PVC en reemplazo de materiales como el hierro fundido y el hierro galvanizado. La capacidad instalada en la red de acueducto y alcantarillado es amplia y suficiente para los requerimientos del área de estudio, soportando incluso incrementos sustanciales de magnitud en las densidades 	<ul style="list-style-type: none"> La ejecución del proyecto de actualización y renovación de la red troncal de alcantarillado de la zona de estudio. Cualquier línea de formulación del PEMP Teusaquillo también es la oportunidad para la renovación y actualización de redes de acueducto la modernización de los sistemas de alcantarillado e incluso la implementación de otros sistemas de alcantarillado. La actualización de la red troncal de alcantarillado reduciría la generación de conexiones erradas, lo que garantizará mantener la calidad del agua del río Arzobispo, 	<ul style="list-style-type: none"> Las redes de acueducto en su equipamiento están compuestas por accesorios en materiales como hierro galvanizado, hierro fundido y hierro dúctil, materiales que son obsoletos y de difícil adquisición en el mercado. La edad de la red troncal de alcantarillado sanitario de la zona de estudio, el material predominante en la red troncal de alcantarillado es el ladrillo lo que demuestra que es una red demasiado vieja. El desconocimiento de los materiales y algunos diámetros en que se encuentran construidos los equipamientos como pozos y 	<ul style="list-style-type: none"> La edad del sistema de alcantarillado sanitario. La presencia de materiales como el hierro fundido, hierro galvanizado y hierro dúctil en la red de acueducto. La fragilidad del gres por desplazamientos que se pueden convertir, en fracturas en la red ocasionando posibles conexiones erradas. Taponamientos generados por la acumulación de residuos en la red de alcantarillado que puedan afectar el funcionamiento del sistema de alcantarillado. La EAAB como propietario y operador de las redes son renuentes al uso de nuevas tecnologías que no se encuentren dentro de sus

<p>permanentes y la población flotante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La actualización que está realizando por la EAAB de materiales y diámetros en la tubería de acueducto y alcantarillado en nuevos proyectos y obras en la zona de estudio. • La actualización del sistema troncal de alcantarillado del Interceptor Izquierdo del Arzobispo, lo que puede reducir las conexiones erradas. • La presencia de un sistema pluvial en la zona del PEMP – Teusaquillo. • La normatividad existente y generada para la protección y recuperación de las quebradas de los cerros orientales. 	<p>que es la red principal de alcantarillado pluvial existente en la zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existencia de tecnologías de instalación de redes sin zanja, así como materiales de uso reciente como el PEAD para las redes de agua potable o el PVC y el GRP para los sistemas de alcantarillado. • También la falta de corredores para las redes es la oportunidad para disminuir diámetros nominales de redes de alcantarillado mediante el uso de estructuras para atenuar los caudales pico de crecientes. • El proyecto del corredor ecológico del río Arzobispo de la EAAB. • La participación y compromiso de la comunidad en el desarrollo de los proyectos que incentiven la apropiación del corredor ecológico del río Arzobispo. 	<p>sumideros en la red local de alcantarillado sanitario y la línea lateral de la zona de estudio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El sistema de alcantarillado es combinado. • La posible generación de conexiones erradas por fallas en la red de alcantarillado, por su edad y malas conexiones de los constructores. • La falta de sistemas de retención de sólidos en los sumideros de la zona de estudio. • La generación y presencia de residuos en la ronda y ZMPA del río Arzobispo. • La presencia y habitabilidad de habitantes de calle en la ronda del río. • Falta de mantenimiento de la red de alcantarillado que deteriora la calidad del agua, que llega al río Arzobispo. • La no continuidad de los proyectos para la protección y recuperación de las quebradas de los 	<p>estándares de operación y mantenimiento. Así mismo, la implementación de estructuras hidráulicas adicionales representa costos de operación y mantenimiento permanentes para ellos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El deterioro de la calidad del agua del río Arzobispo por la presencia de residuos en la ronda del río. • La acumulación de residuos en la red local de alcantarillado debido a la falta de un sistema de retención de sólidos, que puede causar fracturas en la red ocasionando taponamientos y posibles conexiones erradas. • El aumento de habitantes de calle en la ronda del río Arzobispo, lo que puede generar el aumento de residuos en la ronda del río, y lo que ocasiona el deterioro paisajístico de la zona y la calidad del agua.
---	---	---	--

		Cerros Orientales y en especial de la localidad de Chapinero.	
ESTRATEGIAS			
<p>Estrategia Éxito - FO ¿De qué forma podemos usar nuestras fortalezas para aprovechar nuestras oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • La continuidad y el desarrollo del proyecto de actualización de la red troncal de alcantarillado sanitario, permitiría desarrollar proyectos de desarrollo urbanístico y garantizaría la cobertura de la zona y fallas en la operación del sistema de alcantarillado. Además aumentar la vida útil del sistema y mejorara su operación. • La articulación de la EAAB, SDA, otras entidades de orden distrital en compañía de la comunidad, con el fin de crear estrategias para proteger el río Arzobispo en el área correspondiente al PEMP – Teusaquillo. 	<p>Estrategia de adaptación - DO ¿Cómo podemos aprovechar las oportunidades para corregir nuestras debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuar con la actualización de materiales y diámetros de la tubería, tanto de la red alcantarillado sanitario, como la red de acueducto. Con el fin de prevenir posibles fracturas y daños en las redes. • Desarrollar una estrategia para la implementación de sistema de captación y separación de redes internas de los BIC que se encuentran en la zona afectada por el PEMP. • Articular a las entidades correspondientes para controlar la problemática de los habitantes de calle en la ronda del río Arzobispo. • Desarrollar acciones con la SDA, para la implementación de la Política de Construcción Sostenible, en el desarrollo de 	<p>Estrategia de reacción - Estrategia FA ¿Cómo se pueden usar nuestras fortalezas para mitigar las amenazas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizar un continuo seguimiento a los proyectos de actualización de redes tanto de acueducto como de alcantarillado, que viene desarrollando la EAAB en la zona de estudio. • Continuar con el seguimiento de la EAAB a las conexiones erradas, que se encuentran en la zona y que se puedan llegar a generar. • Desarrollar campañas de limpieza con la comunidad y las entidades que corresponda, para garantizar el adecuado uso del sistema pluvial, que en este caso sería el río Arzobispo. • Desarrollar campañas para el uso adecuado del sistema de 	<p>Estrategia de supervivencia - Estrategia DA ¿Cómo podemos mantenernos en pie aun con las amenazas vistas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizar solicitud a la EAAB de la implementación de sistemas de retención de sólidos en los sumideros de la zona, con el fin de evitar taponamientos en la red de acueducto sanitario. • Desarrollar una campaña con integración de la SDA, la Alcaldía Local y la empresa de aseo de la zona, con el fin de realizar la adecuada gestión de los residuos tanto de RCD, como domiciliarios, que se generen en la zona y garantizar que no terminen en la red alcantarillado, ni en el río Arzobispo. • Continuar con el proceso de actualización de las redes de alcantarillado por parte de la EAAB.

	<p>nuevos proyectos de desarrollo urbano y de expansión de vivienda.</p>	<p>alcantarillado sanitario.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprovechar la normatividad existente para la protección de las quebradas y ríos urbanos con el fin de proteger el río Arzobispo y garantizar la calidad del agua. • Desarrollar campañas con los constructores que se encuentren interesados en desarrollar proyectos en la zona, para la implementación de la Política de Construcción Sostenible. 	
--	--	---	--

ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Objetivo:

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Buena cobertura de rutas y paraderos - estaciones de transporte público colectivo y masivo. • Infraestructura vial unidireccional con sección transversal superior a 5 metros. • El 72% de las intersecciones semaforizadas de la zona cuentan con fases que 	<ul style="list-style-type: none"> • Posibilidad de coordinación y cooperación de los PRM de los equipamientos de la zona. • Población objeto de ser atraída por el sistema de transporte masivo Metro y los modos no motorizados. • La zona presenta oferta de infraestructura vial vehicular de la malla vial arterial 	<ul style="list-style-type: none"> • Existen estacionamientos públicos que se encuentran localizados en Bienes de interés cultural. • Escaza oferta de estacionamientos fuera de vía. • Reglamentación no permite el estacionamiento en vía. • Alta accidentalidad sobre los 	<ul style="list-style-type: none"> • Existencia de equipamientos principalmente de uso educativo que no autogestionan la demanda. • La capacidad del sistema de transporte público puede verse saturado, pues la demanda de usuarios se concentra principalmente en horas de la mañana con los usuarios que salen del sistema y en horas de la tarde con

<p>permiten la circulación peatonal segura.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La administración distrital se encuentra ampliando el cubrimiento de infraestructura para bici usuarios en la zona. • Varios puntos implementados y diseñados de pacificación de tránsito. 	<p>que redunda en condiciones deseables de accesibilidad en la zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Red de ciclorutas continua e interconectada al interior de la zona de estudio. • Cambio de vehículos de transporte público a tecnologías limpias. 	<p>corredores principales de la zona de estudio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existe correlación directa entre la contaminación y el volumen vehicular. 	<p>los que entran al sistema.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilización del espacio público para estacionamiento de vehículos. • Sobre señalización que genera contaminación visual y afectación paisajística. • Las medidas de mitigación deben garantizar que no generen vibraciones, de tal manera que no afecten estructuralmente los inmuebles patrimoniales.
---	---	--	--

ESTRATEGIAS

<p>Estrategia Éxito - FO ¿De qué forma podemos usar nuestras fortalezas para aprovechar nuestras oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incentivar el cambio de modo de transporte, del vehículo particular a los modos no motorizados y metro. • Creación de pasos seguros sobre las arterias, ya sea a nivel o desnivel, de forma que las vías arterias no representen cicatrices infranqueables para los peatones y bici usuarios. 	<p>Estrategia de adaptación - DO ¿Cómo podemos aprovechar las oportunidades para corregir nuestras debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coordinación y gestión con las instituciones y entidades con PRM para el manejo adecuado de estacionamiento fuera de vía y priorizar la conservación de BIC a su cargo. • No fomentar la implementación o creación de nuevos estacionamientos fuera de vía en la zona, creando condiciones que 	<p>Estrategia de reacción - Estrategia FA ¿Cómo se pueden usar nuestras fortalezas para mitigar las amenazas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reducción en el número de rutas disponibles con el fin de aumentar la frecuencia de la zona, de forma que haya una mayor capacidad por ruta y se evite la subutilización de la capacidad total del sistema. • Administrar la malla vial como PEMP permitiendo el estacionamiento en vía con cobro y de esta forma reducir velocidades 	<p>Estrategia de supervivencia - Estrategia DA ¿Cómo podemos mantenernos en pie aun con las amenazas vistas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generar pedagogías de gestión de demanda de estacionamiento del vehículo particular en la comunidad estudiantil de la mano de las instituciones educativas del sector. • Fomentar la distribución horaria en los equipamientos y atractores de la zona, evitando la aglomeración de viajes en el pico de la mañana y de la tarde. • Revisión normativa en cooperación con la
---	--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Generar planes de atracción a bici usuarios a la zona, que presenta usos comerciales diurnos y nocturnos, apoyándose en la política de bicicleta del distrito capital. 	<p>vuelvan más atractivo el uso de transporte público en la población flotante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manejo de zonas seguras y reducción de velocidad mediante control electrónico, de manera que se reduzca la accidentalidad en los corredores sin perjudicar la accesibilidad del territorio. • Creación de zonas de baja emisión y electrolineras que incentiven el uso de vehículos de tecnología limpia en la zona, sin que se afecte el volumen vehicular actual en las vías arterias. 	<p>en los corredores locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proponer zonas de baja velocidad y texturización del pavimento para evitar afectaciones por el tránsito vehicular a los inmuebles patrimoniales. • Evaluación de intersecciones semaforizadas que puedan ser reemplazadas por pompeyanos y revisión de la señalización orientada a los peatones. 	<p>Secretaría Distrital de Movilidad, de manera que pueda administrarse el espacio público de la mejor manera.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proponer alternativas de señalización no invasivas y de métodos alternativos de control con el fin de reducir los accidentes en la zona y la afectación paisajística.
--	---	---	--

COMPONENTE HABITACIONAL

Objetivo: Recuperar y preservar el patrimonio cultural a partir del fortalecimiento de la actividad residencial, a través de la generación de mecanismos que revertan la tendencia al desplazamiento de los residentes tradicionales, y de la promoción de soluciones habitacionales acordes con las necesidades sociales y económicas de la población que busca residir en este sector.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • La ubicación de la zona respecto al resto de la ciudad que cuenta con todos los servicios y condiciones necesarias para el desarrollo de actividades residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> • El carácter urbano significativo de la zona y los valores urbanos de cada uno de los barrios. • La posibilidad de adecuar las viviendas de la zona a las nuevas 	<ul style="list-style-type: none"> • La falta de "conciencia patrimonial" o conocimiento del valor de sector por parte de los algunos habitantes de la zona. 	<ul style="list-style-type: none"> • El alto valor de las propiedades y del suelo de la zona podría generar que sea muy difícil que las personas puedan mantener sus casas. • La presencia de instituciones y

<ul style="list-style-type: none"> • Se encuentra que el uso residencial es el uso que presenta mayor área construida frente a todos los usos presentes en la zona, lo cual da cuenta de la permanencia relativa de la vocación original residencial del sector. • La posibilidad de vivir en construcciones que tienen altos valores culturales e históricos. • La oferta tipológica que puede existir en el sector evidencia un aumento de unidades de vivienda en Propiedad Horizontal, lo cual contribuye a fortalecer el uso residencial al igual que darle variedad tipológica y densidad poblacional al sector. • La fácil conectividad y acceso al sector a través de transporte público. • La presencia de parques de barrio, parques de bolsillo, zonas verdes y 	<p>necesidades del mercado inmobiliario y la presencia de algunos proyectos destacados de transformación de las edificaciones que han sido adecuadas a las nuevas necesidades de la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La disminución de hogares que viven en arriendo en la zona manifiesta la intención de compra de vivienda en el sector, lo cual da cuenta de las oportunidades inmobiliarias de proyectos con este tipo de localización central en Bogotá. • El área de estudio tiene un déficit de vivienda excepcionalmente bajo (menos del 1%) con relación al número total de hogares. Por su parte, hay una disminución del déficit de vivienda en la localidad mayor que en Bogotá. • La presencia de instituciones o entidades que permitirían la articulación con las comunidades del área de estudio para la protección 	<ul style="list-style-type: none"> • La presencia de otros usos diferentes al residencial que se han venido apropiando del sector desplazando a su población residente actual. • La falta de estrategias que incentiven la conservación del uso residencial del sector. • La presencia de vivienda nueva que ha modificado el paisaje urbano del sector. • Se presenta una disminución de área construida en No Propiedad Horizontal (NPH), lo que indica la reducción en la participación de casas como tipología predominante, y que por su parte señala la posible pérdida de habitantes tradicionales en el sector. • Los costos altos de arriendos para inquilinos con relación a sobrecostos derivados de la antigüedad de la propiedad pueden ser un desestimulo para el uso residencial en 	<p>servicios que tienen facilidad para comprar este tipo de propiedades y cambiar su uso residencial original a otro.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La pérdida de habitantes debido a la presencia e incremento de otros usos. • Algunos sectores catastrales, como Santa Teresita tienen usos comerciales y residenciales en el mismo lote. Algunos de ellos están declarados Bien de Interés Cultural (BIC), lo cual demuestra la transformación de la vocación original de algunos de los inmuebles, posiblemente poniendo en riesgo los valores patrimoniales, en el caso que los cambios de uso modifiquen de manera sustancial la configuración espacial y fachadas de los BIC. • La presencia de usos que promueven el deterioro de las casas y cuyos usos no son compatibles con la vocación del sector o de sus edificaciones. • Existe un aumento en la proporción de apartamentos frente a otras tipologías de vivienda, lo cual sería un factor de expulsión de algunos de los
---	---	---	---

<p>anteparcos que le dan condiciones ambientales relevantes al sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sectores catastrales como La Magdalena y Teusaquillo, presentan una alta proporción de construcciones que, siendo residenciales, tienen la condición de BIC, indicando el estado de conservación de la vocación original de estos barrios, a pesar de su baja ocupación en términos de población. • Aún se conservan sectores netamente residenciales, lo cual representa un valor agregado para todo el sector en términos de la preservación arquitectónica y urbanística. 	<p>del tejido residencial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las condiciones ambientales (estructura ecológica, vegetación, río arzobispo, jardines) de la zona y la posibilidad de generación de espacios públicos adecuados a las necesidades de los residentes. • La presencia de grupos y comunidades de residentes preocupados por la conservación del tejido residencial de la zona. • La proporción de apartamentos frente a otras tipologías podría presentar un fenómeno de relevo tipológico y de tipos de hogares que ahora buscan habitar el área de estudio, en el marco de un urbanismo de proximidad. 	<p>propiedades de gran valor patrimonial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El aumento de hogares unipersonales indica una posible modificación de la conformación social de los barrios, cuyos habitantes originales o familias se han venido transformando en el tiempo. 	<p>habitantes tradicionales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El alto precio del suelo y la estratificación vigente no posibilitarían construcción de vivienda de bajo costo como VIS y VIP, así como también el incremento del precio del suelo y la especulación inmobiliaria que pueden detonar fenómenos de expulsión, e igualmente de gentrificación.
ESTRATEGIAS			
<p>Estrategia Éxito - FO ¿De qué forma podemos usar nuestras fortalezas para aprovechar nuestras oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capacidad de repensar y 	<p>Estrategia de adaptación - DO ¿Cómo podemos aprovechar las oportunidades para corregir nuestras debilidades?</p>	<p>Estrategia de reacción - Estrategia FA ¿Cómo se pueden usar nuestras fortalezas para mitigar las amenazas?</p>	<p>Estrategia de supervivencia - Estrategia DA ¿Cómo podemos mantenernos en pie aun con las amenazas vistas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortalecimiento del carácter e identidad residencial a partir del

<p>redefinir la norma y el régimen de usos del sector de acuerdo con sus dinámicas urbanas y a las necesidades de los residentes actuales y a la nueva población que puede llegar a habitar la zona de estudio en el futuro.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolidar estrategias para el control de la subdivisión de viviendas y de las intervenciones que se generan al interior de los inmuebles BIC para suplir las demandas del mercado. • Definir estrategias de control a los usos del suelo en aquellos usos que generan desplazamiento de la población residente (dotacional, comercial o de servicios). • Consolidar la oferta de vivienda para la población que usa los servicios educativos o institucionales en el área de estudio y que pueden convertirse en población residente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oportunidad única de revalorización del patrimonio moderno y de asignación de unas normas coherentes y consecuentes con la historia y el contexto urbano del sector. • Oportunidad para el desarrollo y consolidación de proyectos de vivienda nueva (o adecuaciones de inmuebles existentes para actividad residencial multifamiliar o colectiva) que aprovechen proyectos urbanos de conectividad como el metro, corredor verde de la séptima y proyectos de vivienda sobre la 26. • Oportunidad de articulación de los proyectos de vivienda nueva que se están generando con el entorno patrimonial en el cual están inscritos para fortalecer el carácter residencial del área de estudio. • Oportunidad de articulación de las acciones, programas y 	<ul style="list-style-type: none"> • Simplificación y/o flexibilización de la normativa en las edificaciones de uso residencial. • Incentivos de permanencia en el sector a través de la protección y fortalecimiento de las industrias artesanales y creativas a partir de un proceso de construcción colectiva con la comunidad. • Incentivos a la subdivisión de vivienda de interés cultural para que mantenga su uso residencial y las personas puedan conservar sus inmuebles y sacar algún tipo de beneficio de los mismos. • Incentivos para la conservación y protección del patrimonio por compensación por mantenimiento e inversión. • Estrategia de mitigación de impactos que propendan por una convivencia sana entre el uso residencial y los usos productivos y de servicios. 	<p>reconocimiento y protección del patrimonio mueble e inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recuperación de los valores patrimoniales de aquellas edificaciones que han sido transformadas o están en riesgo y han sido declaradas BIC. • Fortalecimiento articulado con la alcaldía local y la comunidad residente para el control a los usos del suelo y a los impactos urbanísticos en favor de la comunidad residente. • Estrategia de fortalecimiento de la imagen del distrito creativo Teusaquillo junto con el IDT y la Secretaría de Cultura. • Estrategias para la búsqueda de equilibrio entre la vivienda nueva que se está generado (edificios multifamiliares de más de 15 pisos de altura) y las edificaciones con condiciones patrimoniales relevantes.
---	---	---	---

<ul style="list-style-type: none"> Trabajar de manera articulada con el componente ambiental para consolidar estrategias de aprovechamiento de espacio público y parques por parte de la población residente. 	<p>proyectos propuestos con las estrategias planteadas desde el Plan de Ordenamiento Territorial en formulación.</p> <ul style="list-style-type: none"> Oportunidad de trabajo desde el componente normativo para la asignación de un régimen de uso residencial consecuente con las dinámicas y con los otros usos presentes en el área de estudio. 	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilidad normativa en pro del mantenimiento y restauración de los inmuebles de interés cultural. Articulación con el componente urbano para evaluar opciones que permitan la oferta de vivienda de bajo costo con el fin de diversificar la oferta residencial en el área de estudio. 	
--	---	--	--

PATRIMONIO INMUEBLE

Objetivo: Recuperar y poner en valor las características de las distintas propuestas urbanas y arquitectónicas del sector entre las cuales fue posible construir un espacio armónico / Garantizar la conservación y la sostenibilidad de los bienes inmuebles de interés cultural.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> Reconocimiento de rasgos particulares de las edificaciones y los espacios urbanos, de determinados usos y actividades en las edificaciones y en los espacios urbanos; así como, de determinados usos y actividades por parte de la comunidad residente y usuario del sector. Repertorio de respuestas arquitectónicas (volumétricas y de ocupación) que es 	<ul style="list-style-type: none"> Apertura de espacios a través de los que se generen mecanismos para poner en valor el patrimonio inmueble tomando como base los escenarios de participación ya construidos. Presencia de inmuebles no declarados y con valores patrimoniales que podrían aportar a la conformación y la conservación de espacios con características 	<ul style="list-style-type: none"> Percepciones negativas sobre espacios verdes en los imaginarios de la población residente (relación recíproca entre elementos naturales y elementos construidos) que conduce a transformaciones en antejardines. Efectos negativos (inseguridad, falta de apropiación, falta de mantenimiento de espacios públicos, cambios físicos en los inmuebles) de 	<ul style="list-style-type: none"> Factores limitantes de la participación por parte de la población del sector. (aplicación estricta de protocolos de distanciamiento físico; disparidad de los intereses de la población y los objetivos propuestos). Marcado impacto negativo para la conservación de los inmuebles en áreas próximas a ejes viables de alta afluencia vehicular. Líneas normativas actuales que pueden llegar a poner en riesgo los inmuebles

<p>posible reforzar entre los residentes y los usuarios, tanto para poner en valor lo construido como para plantear mecanismos, maneras y procesos de intervención.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usos y actividades diversas que en algunas áreas contribuyen a mantener la vitalidad del sector y cuyo desarrollo demanda un mantenimiento continuo de las edificaciones. • Sistema de áreas verdes privadas y públicas que conforman un conjunto de elementos naturales relacionados dentro de la propuesta original. 	<p>espaciales ambientales destacadas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existencia de áreas perimetrales en algunos bordes del sector (barrio La Estrella, franja occidental) dispuestas entre ubicaciones de Bienes de Interés Cultural y ejes viales que podrían llegar a generar un considerable impacto en la conservación de los inmuebles. 	<p>las transformaciones y del desplazamiento de usos sobre el residencial original.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existen pocas áreas no desarrolladas en las cuales puedan recogerse determinadas demandas de usos y ocupación. • Definición de límites de SIC que no parece contemplar posibles impactos de dinámicas sobre los bienes inmuebles declarados ubicados en los bordes de los sectores. 	<p>declarados BIC y/o que pueden abrir rutas para la transformación de algunas áreas urbanas del sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Posibles problemas en el ejercicio del control urbanístico y en la acción de las instituciones encargadas.
<p>• ESTRATEGIAS</p>			
<p>Estrategia Éxito F-O ¿Cómo pueden ser empleadas las fortalezas para aprovechar las oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formación de mecanismos que permitan la aplicación de criterios desde los que tanto la comunidad residente como la población usuaria del sector perciben 	<p>Estrategia de adaptación. D-O ¿Cómo pueden ser aprovechadas las oportunidades para corregir las debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recuperación, puesta en valor y transformación de algunas áreas en los imaginarios de la población mediante los espacios de 	<p>Estrategia de reacción. F-A ¿Cómo se pueden emplear las fortalezas para mitigar las amenazas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evidenciar dentro y fuera de escenarios de participación la incidencia de la conservación del patrimonio inmueble, así como de los procesos de 	<p>Estrategia de supervivencia D-A ¿Cómo lograr condiciones mínimas posibles para el cumplimiento del objetivo considerando las amenazas y las debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concreción de acciones institucionales con efectos físicos sobre espacios públicos y los bienes contenidos en ellos que contribuyan a generar

<p>el patrimonio material ligado al patrimonio inmaterial, así como a las prácticas y las formas de desarrollo y sus impactos. (Repertorios de respuestas – Patrimonio de conocimientos sobre el espacio y su producción).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementación de medidas para consolidar perfiles urbanos, contener formas de desarrollo contrarias a las características del conjunto y configurar “zonas de amortiguación”. • Recuperación, puesta en valor y transformación de algunas áreas en los imaginarios de la población gracias al uso y permanencia de la población residente y no residente del sector. (relación recíproca espacios naturales públicos – espacios naturales privados). 	<p>participación ya construidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Integración de zonas no declaradas, así como de predios no declarados y que no cuentan con valores patrimoniales a las dinámicas y usos que mayor impacto negativo tienen sobre los inmuebles declarados con la posibilidad de plantear formas de desarrollo particulares en cada caso y que ayuden a preservar los valores del conjunto. • Fomentar acuerdos interinstitucionales que tengan por objeto la posibilidad de desarrollar determinados usos teniendo en cuenta la conservación de los inmuebles. 	<p>planeación dirigidos a este fin en la consolidación de metas sectoriales, comunitarias y particulares.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construir un repertorio de respuestas endógenas destacadas que puedan servir de base y ejemplo para construir lineamientos de desarrollos localizados con el fin de conservar las características del conjunto. • Fortalecer las relaciones comunidad – instituciones con base en los procesos de puesta en valor del patrimonio para los residentes y los usuarios del sector. 	<p>transformaciones en las experiencias y percepciones tanto de la comunidad residente como la población usuaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aplicación de mecanismos que permitan la ampliación de criterios desde los que tanto la comunidad residente como la población usuario del sector perciben el patrimonio material, logre ponerlo en valor y evidencia la incidencia de la conservación del patrimonio inmueble. • Concreción de medidas institucionales ejecutadas en el marco de las respectivas competencias con el fin de garantizar la restitución y la conservación de los valores de los BIC.
---	---	--	---

COMPONENTE PATRIMONIO MUEBLE

Objetivo: Definir estrategias para la protección del patrimonio mueble identificado en el área PEMP.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Bienes muebles identificados en buen estado de conservación. • Fortaleza institucional: existen competencias específicas frente a la conservación de los BMu en espacio público en cabeza del IDPC. Por lo que se cuenta con recurso humano, materiales y capacidad de reacción a corto plazo para realizar acciones de emergencia y mantenimiento en estos. • Se cuenta con el programa “adopta un monumento” como herramienta para la divulgación y conservación de los BMu. • Existe interés por parte de la comunidad frente al cuidado de espacio público y los BMu que allí se encuentran. 	<ul style="list-style-type: none"> • El área cuenta con bienes muebles y colecciones con características artísticas, históricas y simbólicas importantes. • Se tiene un potencial adoptante para el Monumento del Almirante Padilla con interés y capacidad para financiar acciones de mantenimiento o intervención. • Posibilidad de vincular el patrimonio mueble con iniciativas turísticas o recreativas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de educación patrimonial y conocimiento del patrimonio cultural y natural (desconocimiento y falta de apropiación por el patrimonio cultural mueble). • Baja capacidad de control frente a las acciones negativas contra los bienes muebles. • Segmentación del patrimonio mueble por diversidad de competencias en su manejo. • Bienes y colecciones poco conocidas, con baja difusión y en algunos casos con difícil acceso. 	<ul style="list-style-type: none"> • Problemas de inseguridad asociados al espacio público donde se emplazan algunos BMu. • Actos de vandalismos sobre los bienes (especialmente monumentos), relacionados con apropiación indebida del espacio público y a que los monumentos son percibidos como la representación de narrativas o elementos impuestos por el Estado. • Intervenciones en los bienes muebles por parte de la comunidad /colectivos son conocimiento, seguimiento o regulación específica por parte del distrito. • Crecimiento de movimientos que legitiman y buscan la eliminación de bienes muebles conmemorativos en el espacio público, como acción de protesta o de descolonización.
ESTRATEGIAS			

<p>Estrategia Éxito F-O ¿Cómo pueden ser empleadas las fortalezas para aprovechar las oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer las acciones del programa Adopta un Monumento en el área PEMP, buscando la vinculación de nuevos adoptantes. • Incluir la información de los bienes muebles como parte del inventario turístico de la ciudad y en los recorridos que se realizan por la zona (bicirecorridos). • Proponer un plan de acción frente para la posible adopción del monumento al Almirante Padilla. 	<p>Estrategia de adaptación. D-O ¿Cómo pueden ser aprovechadas las oportunidades para corregir las debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creación de campañas educativas en torno al patrimonio cultural y natural. • Constitución o fortalecimiento de grupos de vigías del patrimonio de la zona como estrategia para la protección del patrimonio local, especialmente en acciones dirigidas a la sensibilización y divulgación del patrimonio. • Generar alianzas interinstitucionales para identificar, investigar, conservar y divulgar las colecciones patrimoniales. 	<p>Estrategia de reacción. F-A ¿Cómo se pueden emplear las fortalezas para mitigar las amenazas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Involucrar a la comunidad en acciones de sensibilización, pedagogía y mantenimiento preventivo de los bienes muebles. • Aprovechar el interés de los vecinos en el cuidado de los BM como mecanismo de alerta en casos de deterioro o intervenciones inadecuadas que pongan en riesgo el patrimonio mueble (ya sucede). • Aprovechar la propuesta institucional de patrimonios integrados y de construcción participativa para generar estrategias o actividades que permitan la visibilización, reinterpretación y apropiación del patrimonio mueble en espacio público. • Retomar los acuerdos o conclusiones resultantes de las mesas de diálogo 	<p>Estrategia de supervivencia D-A ¿Cómo lograr condiciones mínimas posibles para el cumplimiento del objetivo considerando las amenazas y las debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortalecimiento del trabajo con comunidad con campañas educativas y de salvaguardia de los patrimonios. • Planeación anual de acciones de monitoreo y mantenimiento de los bienes muebles y fortalecimiento del equipo que las realiza (BAM). • Fortalecimiento de las relaciones entre instituciones para generar intervenciones integrales y coordinadas del espacio público.
---	---	---	---

		<p>abiertas por el IDPC en torno a la resignificación y nuevas valoraciones de los bienes muebles en espacio público.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proponer lineamientos generales respecto a la implantación de nuevos bienes en el espacio público del área PEMP. 	
--	--	--	--

ASPECTOS SOCIOCULTURALES. PCI

Objetivo:

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Existen colectivos en la zona previamente identificados que son conscientes de la importancia de la identificación, activación y salvaguardia del PCI como acciones que aportan al bienestar y desarrollo de sus barrios. • Hay experiencias vigentes que funcionan como ejemplo de la posibilidad de la transformación positiva del espacio público a partir de la activación de prácticas 	<ul style="list-style-type: none"> • La comunidad ya ejerce prácticas de autogestión para la activación de algunas de las manifestaciones culturales identificadas y que pueden ser potenciadas para la articulación de planes de salvaguardia. • Las acciones dirigidas a la identificación, activación y salvaguardia de manifestaciones de PCI en espacios públicos hostiles e inseguros, puede contribuir a una transformación positiva y 	<ul style="list-style-type: none"> • Precariedad en la remuneración de algunos oficios y profesiones vinculados con el arte que dificultan a quienes las ejercen, gozar de bienestar. • Gestión precaria para la divulgación de manifestaciones y prácticas culturales. • Tensiones intergeneracionales y en algunos casos con la administración distrital, respecto a la idea del buen uso del espacio público, que 	<ul style="list-style-type: none"> • Tensiones relacionadas con prejuicios de algunos miembros de la comunidad alrededor de prácticas como el grafiti, el teatro callejero e incluso las pacas digestoras. • Cierres a causa de la cuarentena. • Posibilidad de migración de los habitantes del sector. • Inseguridad vinculada con la delincuencia común, consumo de alcohol y sustancias psicoactivas, entre otros factores.

<p>culturales, una de ellas es el Umbral de la reconciliación con el Circuito Artmenia.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El interés de la administración distrital por proteger y avalar la salvaguardia del patrimonio cultural y su eco en proyectos, incluidos instrumentos oficiales de ordenamiento territorial. • La existencia de amplios corredores y otros espacios con potencial físico y cultural para el desarrollo de proyectos patrimoniales integrales como los parques barriales, el ParkWay y el río Arzobispo. 	<p>sostenible de estos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El uso activo de las redes sociales puede contribuir a potenciar la valoración del PCI de la zona y difundirlo al resto de la ciudad. • La comunidad e Instituciones competentes pueden coordinar acciones en torno a la salvaguardia de los patrimonios integrados en la zona. 	<p>pueden dificultar consensos.</p>	
--	--	-------------------------------------	--

ESTRATEGIAS

<p>Estrategia Éxito F-O ¿Cómo pueden ser empleadas las fortalezas para aprovechar las oportunidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promover proyectos integrales con respaldo institucional, que tengan en cuenta la potencialidad física y cultural del territorio y que permitan a la 	<p>Estrategia de adaptación. D-O ¿Cómo pueden ser aprovechadas las oportunidades para corregir las debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer una metodología colaborativa para la identificación, activación y salvaguardia del patrimonio, que promueva el diálogo y el entendimiento 	<p>Estrategia de reacción. F-A ¿Cómo se pueden emplear las fortalezas para mitigar las amenazas?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generar espacios de encuentro para la activación de corredores y parques barriales, en los que tanto la comunidad como las instituciones distritales formulen 	<p>Estrategia de supervivencia D-A ¿Cómo lograr condiciones mínimas posibles para el cumplimiento del objetivo considerando las amenazas y las debilidades?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acompañar y fortalecer ejercicios de autogestión para la identificación, activación y salvaguardia del patrimonio cultural.
--	---	---	--

<p>comunidad reconocer y apropiar su patrimonio en pro del bienestar y el desarrollo del sector de interés cultural en el contexto de la ciudad.</p>	<p>entre los diferentes actores, aprovechando las acciones de auto gestión existentes y posibilitando nuevos espacios en función de la memoria y el territorio, en pro de la formulación de propuestas para la activación de entornos socioculturales seguros y sostenibles.</p>	<p>estrategias y apropien roles que aporten al entendimiento, el bienestar y la pluralidad en función de la protección y divulgación del patrimonio cultural.</p>	
--	--	---	--

ASPECTOS SOCIECONÓMICOS

Objetivo:

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • La localidad de Teusaquillo se encuentra en el puesto número nueve entre las localidades de Bogotá con presencia de establecimientos registrados de carácter formal. • A pesar de que existen vendedores y comercio informal, hay un gran interés por parte de estos comerciantes en ser relocalizados, constituir su propio negocio y obtener un empleo formal, lo cual permitirá a largo plazo el incremento de actividades 	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivar el comercio formal en los BIC estructurando condiciones para su desarrollo y de paso la no afectación de los mismos. • Reorganizar o reubicar el comercio informal de la zona, capacitando a los comerciantes interesados. • Profundizar en la difusión de los programas existentes de economía naranja del sector, para fomentar su crecimiento y atracción por parte de nuevas 	<ul style="list-style-type: none"> • El crecimiento de la localización de empresas formales e informales en Teusaquillo ha propiciado que muchos de los Bienes de Interés Cultural, BIC, sean remodelados y adaptados para actividades comerciales, financieras, industriales y de otro tipo. • En lo relacionado con la infraestructura de alojamiento hotelero, entre 2016 y 2018 hubo un aumento de los Airbnb, lo cual ha ocasionado una disminución del interés por parte de 	<ul style="list-style-type: none"> • El aumento de las actividades comerciales ha incentivado las aglomeraciones y por lo tanto el incremento de vendedores informales alrededor de sus zonas de localización, al punto que desde el 2013 al 2019 han crecido en un 84%. • Si bien la localidad de Teusaquillo es concurrida, los visitantes y la comunidad sienten temor por la presencia de habitantes de calle. • La presencia de habitantes de calle hace que se incrementen las confrontaciones violentas, el porte de

<p>formales en la zona.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuenta con Bici Recorridos los cuales constituyen un factor de atracción para la localidad. • Teusaquillo cuenta con actividades de industrias creativas relacionadas con el desarrollo de programas de economía naranja. 	<p>personas interesadas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programar mesas de trabajo con otras entidades para incentivar y fomentar programas en BIC. • Lograr una mayor comunicación a nivel vecinal para aumentar las medidas de seguridad. 	<p>la población visitante con respecto a los hoteles formales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se cuenta con información sobre recorridos turísticos o puntos de atracción turística, así mismo, faltan guías o centros de información que provean este servicio cultural a las personas visitantes. • No obstante, aunque en la localidad de Teusaquillo se localiza un conjunto importante de BIC, parques y sitios con potencial turístico, los visitantes no disponen de información de valor para generar puntos de atracción. 	<p>sustancias psicoactivas, SPA, y su consumo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre los años 2014 y 2017 se han incrementado los delitos de alto impacto, lesiones personales y hurto a personas y residencias.
ESTRATEGIAS ADICIONALES			
<p>Estrategia Éxito F-O ¿Cómo pueden ser empleadas las fortalezas para aprovechar las oportunidades?</p>	<p>Estrategia de adaptación. D-O ¿Cómo pueden ser aprovechadas las oportunidades para corregir las debilidades?</p>	<p>Estrategia de reacción. F-A ¿Cómo se pueden emplear las fortalezas para mitigar las amenazas?</p>	<p>Estrategia de supervivencia D-A ¿Cómo lograr condiciones mínimas posibles para el cumplimiento del objetivo considerando las amenazas y las debilidades?</p>
COMPONENTE SOCIAL Y DE PARTICIPACIÓN			
<p>Objetivo: Reconocer y sistematizar la relación de la comunidad con el territorio, su medio natural y el patrimonio.</p>			

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Los actores sociales que participaron en el diagnóstico del PEMP están comprometidos con la conservación de los patrimonios y con la defensa del Parkway como corredor ecológico y patrimonio simbólico, y con la conservación de valores arquitectónicos y del trazado urbano como memoria histórica de la ciudad. • El área de estudio cuenta con un significativo patrimonio natural (Parkway, río Arzobispo, arborización urbana, presencia de especies de flora y fauna, entre otros). • Asimismo, tiene iniciativas ciudadanas, como las pacas biodigestoras y los proyectos de agricultura urbana. • El área de estudio es central en relación con la ciudad y la oferta de servicios. • La Alcaldía Local de Teusaquillo se 	<ul style="list-style-type: none"> • Protección del trazado urbano y el espacio público. • Preservación y recuperación de las zonas verdes, como antejardines, patios y andenes. • Planificación que da respuesta al cambio climático. • Retoma del proyecto del Centro Cultural Jorge Eliécer Gaitán. • Articulación con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) para revisar el estado jurídico de los predios a su cargo y proponer nuevos usos y actividades (salón comunal o Casa de la Cultura). • Aumento del espacio público efectivo. • Actualización de la normativa de los BIC para afrontar el fenómeno de subdivisión que se presenta. • Creación de recorridos de interpretación patrimonial que 	<ul style="list-style-type: none"> • La Alcaldía Local de Teusaquillo ha identificado el fenómeno de pobreza oculta. • Hay escasos incentivos para los propietarios de los BIC (el trámite es poco eficiente, en el caso de la equiparación a estrato 1). • El Parkway, una zona verde que se adecuó como zona de esparcimiento por la comunidad, figura como separador vial en la normativa urbana. • Se incumplen los Planes de Regularización y Manejo. • Hay pérdida de las zonas verdes en los andenes, antejardines o patios. • Se han afectado los BIC por el paso del tiempo (es visible en fachadas, cubiertas o bajantes, entre otros). • Se identificó vulnerabilidad sísmica de los bienes inmuebles debido al tipo de construcciones o a 	<ul style="list-style-type: none"> • Afectación del espacio público por inseguridad, disposición inadecuada de basuras o consumo de sustancias psicoactivas. • Pérdida de BIC por intervención parcial o demolición total. • Ineficiente control urbano de los BIC (obras ilegales y cambios en los diseños aprobados). • Estacionamiento en la vía (teatros, Centro Cultural Jorge Eliécer Gaitán y comercio). • Proyecto Metro (obras civiles, vibración, desvíos por tráfico). • Afectación de los planes parciales. • Proyectos de desarrollo inmobiliario. • Malinterpretación del alcance del PEMP por parte de la ciudadanía.

<p>articula con la Junta Administradora Local (JAL), las Juntas de Acción Comunal (JAC), el Consejo de Planeación Local (CPL) y el Consejo Local de Arte, Cultura y Patrimonio (CLACP). Esto, en torno al PEMP.</p>	<p>incluya la visita a los BIC asociados a la vida de personas ilustres (sitios históricos) o la visita a los diversos ecosistemas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reglamentación del uso y la conservación del patrimonio natural (río Arzobispo y Parkway) por parte del sistema de patrimonio cultural. • Articulación de los Planes de Regularización y Manejo, los Planes Parciales y las operaciones estratégicas con el PEMP. • Creación de corredores grafiti (arte urbano). • Necesidad de pensar en medios de transportes amigables con los sectores patrimoniales y el medioambiente. • Creación de una cartilla de intervención para los BIC (p. ej.: definición de paleta de colores para fachadas o remplazo de elementos de cubiertas). 	<p>las características del suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La relación entre población flotante y residente es desequilibrada. • No hay parqueaderos de uso público. • Falta mantenimiento a los espacios públicos como parques y andenes. Además, estos últimos no cumplen con las condiciones necesarias de movilidad universal. • Las instituciones educativas como equipamiento predominan. • Las ciclorrutas del sector no cuentan con el diseño adecuado y son inseguras. • Falta apropiación colectiva de los patrimonios. • El cableado de los servicios públicos es visible. • Los bienes muebles presentes en el sector están en mal estado. 	
---	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de consolidación al barrio La Soledad. • Inclusión como BIC del grupo arquitectónico a aquellas construcciones que cuentan con una tipología especial pero que aún no cuentan con este tratamiento. • Regulación del uso del suelo de los barrios Alfonso López y Quesada para evitar afectaciones sobre los barrios patrimoniales (análisis normativo). • Delimitación de las zonas de comercio y conservación de los BIC ante la posibilidad de cambiar el uso residencial del suelo (esto no excluye el desarrollo de actividades comerciales en espacios acordes al SIC, entre ellas, galerías, salas de teatro, editoriales y talleres de arte). • Concertación de espacios adecuados para las ventas informales. 		
--	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Revisión y fortalecimiento del plan de estímulos para los propietarios de los BIC. • Transferencia de derechos de edificabilidad. 		
ESTRATEGIAS			
<p>FO: Estrategia de éxito (¿cómo usar nuestras fortalezas para aprovechar nuestras oportunidades?)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crear una mesa de trabajo con los actores sociales interesados y comprometidos en recuperar las zonas verdes y otras iniciativas ambientales del territorio (pacas biodigestoras, agricultura urbana, entre otras). • Crear recorridos de interpretación de los patrimonios (natural, material e inmaterial) con los actores y organizaciones sociales involucrados o interesados en actividades turísticas. • Crear un plan de divulgación para dar a conocer los valores patrimoniales del área de estudio, con el objetivo de 	<p>DO: Estrategia de adaptación (¿cómo aprovechar las oportunidades para corregir nuestras debilidades?)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crear una mesa de trabajo con los propietarios de los BIC para revisar cómo pueden desarrollarse actividades comerciales (local comercial e inquilinatos) sin afectar el espacio público o la integridad de los bienes. • Generar un diálogo desde las distintas formas en que se asume el Parkway como un espacio de ciudad, para su disfrute y su cuidado colectivo. • Crear espacios de participación ciudadana donde se fomente el cumplimiento de los Planes de Regularización y Manejo de Equipamientos, 	<p>FA: Estrategia de reacción (¿cómo usar nuestras fortalezas para mitigar las amenazas?)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promover la conservación de los valores arquitectónicos presentes en el sector a través de los canales de comunicación planteados por el componente. • Garantizar la incidencia de los actores sociales en la formulación del PEMP y promover la participación en la fase de formulación. • Fortalecer los escenarios de participación ciudadana con el fin de presentar los planes, los programas y los proyectos formulados en el PEMP para precisar su alcance. 	<p>DA: Estrategia de supervivencia (¿cómo mantenernos en pie aun con las amenazas identificadas?)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer el compromiso ciudadano con la defensa de los patrimonios que habita y lo habitan, identificando y potencializando el liderazgo. • Revisar la existencia de manuales o cartillas que indiquen maneras prácticas de atender las necesidades de mantenimiento de los BIC para compartirlas con sus propietarios. • Identificar la posibilidad de hacer pactos ciudadanos e institucionales que velen por el cumplimiento de los marcos legales vigentes que protegen los BIC. • Crear una mesa de trabajo entre los propietarios de BIC y el IDPC para acercar los programas del

<p>fortalecer los procesos de apropiación en la comunidad y fomentar una cultura de cuidado y conservación de los patrimonios existentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementar una mesa de trabajo con la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte (SCRD) y los artistas urbanos para definir y diseñar corredores de grafiti. • Concebir un encuentro ciudadano para la socialización de las ventajas y las dificultades que implica la inclusión de un bien como parte del inventario de los BIC. 	<p>como las instituciones de educación (básica, secundaria y superior).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Articular el Consejo Local de la Bicicleta y Consejo Local de Deportes, Recreación, Actividad Física, Parques y equipamientos recreodeportivos (DRAFE) para revisar los espacios, las actividades y las prácticas con respecto al espacio existente. • Propiciar el encuentro con entidades de orden nacional y distrital, con el fin de hacer un plan de reactivación del Centro Cultural Jorge Eliécer Gaitán. • Crear e implementar una estrategia pedagógica que reivindique el valor histórico que tienen los monumentos o demás bienes muebles presentes en el sector, para que la ciudadanía los reconozca y vele por su protección y cuidado. 	<ul style="list-style-type: none"> • Atender y apoyar las necesidades de encuentro con la comunidad que surjan a partir de los distintos componentes del PEMP. • Acompañar procesos de participación ciudadana que estén relacionados con proyectos inmobiliarios o de ciudad que se desarrollarían en el sector. • Diseñar e implementar en el territorio una feria de servicios del IDPC en articulación con la Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio y la Subdirección de Divulgación y Apropiación del Patrimonio. 	<p>IDPC a esta área de estudio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crear escenarios de encuentro entre los diversos habitantes del área de estudio para que exista un reconocimiento entre quienes habitan el territorio y quienes lo usan; esto, con miras a trabajos conjuntos en torno al cuidado de los patrimonios y al cuidado mutuo.
--	---	--	--

