

República de Colombia



MINISTERIO DE CULTURA

RESOLUCIÓN DM NÚMERO

()

Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional.

LA MINISTRA DE CULTURA

En ejercicio de las facultades legales que le confiere el Numeral 1 del Artículo 11 de la Ley 397 de 1997 (modificada por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008) y el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015 modificado y adicionado por el Decreto 2358 de 2019, y

CONSIDERANDO

Que mediante la Resolución No. 0479 del 6 de mayo de 2004, la Casa denominada “Villa Adelaida” ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., fue declarada bien de interés cultural de carácter Nacional, y de conformidad con el artículo 4º de la Ley 397 de 1997, modificada por el artículo 1º de la Ley 1185 de 2008, es bien de interés cultural del ámbito Nacional.

Que, mediante la Resolución No. 0647 del 3 de abril de 2009, expedida por el Ministerio de Cultura se aprobó el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, localizada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-179612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con publicación en el Diario Oficial No. 47.441 del 14 de agosto de 2009.

Que, mediante la Resolución No. 0799 del 5 de mayo de 2009, expedida por el Ministerio de Cultura, se aclaró y adicionó la Resolución 0647 de 2009.

Que, el artículo 2.4.1.1.14 del Decreto 1080 de 2015, prevé las modificaciones y ajustes a los Planes Especiales de Manejo y Protección - PEMP, el cual señala lo siguiente:

“Artículo 2.4.1.1.14. Modificación y ajustes del PEMP. Es la reforma, ajuste o cambio de alguna de las disposiciones del PEMP, sin afectar el logro de sus objetivos y estrategias estructurales.

Podrá realizarse en cualquier momento a iniciativa de las entidades competentes de la declaratoria, propietarios, poseedores, usufructuarios, tenedores y demás sujetos relacionados con el BIC, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación o ajuste”.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.4.1.1.15 del Decreto 1080 de 2015, toda modificación al Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP deberá surtir el procedimiento establecido para la presentación y aprobación de este, y contener lo

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.*

siguiente:

1. Justificación de la modificación: Documento que soporte la modificación con la información urbanística y el diagnóstico respectivo y la cartografía georreferenciada, de ser necesario.
2. Propuesta: Consiste en definir específicamente la modificación planteada al PEMP, justificar, específicamente, la necesidad de la modificación planteada del PEMP y los beneficios que aporta a la protección del BIC. Se debe consignar en un documento técnico de soporte y cartografía georreferenciada, de ser necesario; de igual manera, propuesta concreta de los artículos del Acto Administrativo objeto de modificación.
3. Aprobación: Debe surtir el procedimiento establecido por el Ministerio de Cultura para la presentación y la aprobación de los PEMP.

Que, de conformidad con el Decreto 1080 de 2015 en su artículo 2.3.1.3., el Ministerio de Cultura es la entidad competente para establecer aspectos técnicos y administrativos relativos al contenido general de los Planes Especiales de Manejo y Protección de los bienes de interés cultural.

Los documentos que soportan la modificación del Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP en mención, con la información urbanística y el diagnóstico respectivo, así como la cartografía referenciada se encuentran en los documentos técnicos de soporte.

Que, el artículo 2.4.1.4.9 del Decreto 1080 de 2015, prevé que los actos de englobe o desenglobe que involucren bienes de interés cultural deberán ser autorizados por la autoridad que haya efectuado la declaratoria, en este caso el Ministerio de Cultura mediante la Resolución 0479 de 2004.

Que, el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural- CNPC, de acuerdo con la Ley General de Cultura es el *“órgano de asesoría y consulta del Ministerio de Cultura y del Gobierno Nacional en materia cultural”* (...) y, el artículo 2.2.1.15. del Decreto 1080 de 2015, establece las funciones del – CNPC, en relación con los Planes Especiales de Manejo y Protección- PEMP, como lo es el conceptuar sobre la necesidad y el contenido de los instrumentos de gestión patrimonial.

Que, el señor **ANDRÉS ALBERTO ÁVILA ÁVILA**, en su condición de presidente de la Sociedad de Activos Especiales, solicitó ante el Ministerio de Cultura la modificación del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida” (Resolución 0647 de 2009), quien ostenta un porcentaje de los derechos de propiedad del inmueble en cuestión, a través de la figura de un fideicomiso, situación que acreditó ante el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, lo cual queda en evidencia del contenido del acta No. 2 del 27 de mayo de 2022.

Que, el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural – CNPC, en sesión ordinaria del 27 de mayo de 2022, señaló lo siguiente:

“2. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROECCIÓN (PEMP) DEL INMUEBLE DENOMINADO VILLA ADELAIDA EN BOGOTÁ D.C.

La Ingeniera Beatriz Helena Laverde que representa a los fideicomitentes, inicia la presentación del tema explicando las acciones que se han adelantado respecto al BICN. La Sociedad de Activos Especiales está comprometida con el PEMP de Villa Adelaida para conservar el valor cultural de este emblemático inmueble de la ciudad. Asimismo, se informa que el PEMP cumple ya trece años y requiere de una revisión que dé cuenta de las dinámicas propias del sector. Con el fin de lograr dar cumplimiento a la filosofía del PEMP para el BICNAL en función de la

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

comunidad, se han venido realizando algunas gestiones para definir una propuesta que favorezca a la comunidad dentro del marco del BICNAL:

❖ Mesas de trabajo con la Alcaldía Mayor de Bogotá y con la Dirección de Patrimonio y Memoria para encontrar las medidas necesarias para (sic) la fortalecer el uso, la apropiación social y, sobre todo la sostenibilidad del inmueble.

❖ En estas mesas se presentaron una serie de oportunidades de fortalecer las medidas de protección establecidas en el PEMP mediante la solicitud de modificación que se presenta hoy.

Gracias al funcionamiento de la zona de parqueadero, en el vacío urbano, se logró la restauración del BICNAL, pero ahora se requiere establecer un paso hacia adelante por medio de un proyecto que busque aumentar el beneficio de la casa y el desarrollo urbano del sector.

DESENGLOBE DEL PREDIO.

Solo el inmueble con declaratoria cuenta con valores patrimoniales que requieren ser conservados, sin embargo, actualmente la totalidad del predio se ve afectado por esta declaratoria, lo que hace inminentemente necesario el DESENGLOBE del predio.

Como se ha demostrado en 13 años de vigencia del PEMP, no ha existido inversionista que plantee un proyecto que responda con los lineamientos para esta área, generando un vacío urbano que en nada beneficia desde el punto de vista arquitectónico o urbano.

VILLA ADELAIDA – ESTADO ACTUAL

La recuperación de la casa es producto del arriendo del parqueadero y los espacios interiores se encuentran listos para uso público – cultural.

(...)

ARTÍCULO 8. NIVELES DE INTERVENCIÓN PARA EL ÁREA AFECTADA. Se establece el Nivel 1 Conservación Integral, según lo dispuesto en el numeral 1 artículo 20 del Decreto 763 de 2009.

1. **La unidad arquitectónica:** La restauración integral de la casa denominada “Villa Adelaida” se realizará de conformidad con el proyecto que autorice el Ministerio de Cultura.
2. **El área circundante:** En dicha área no se permite ningún tipo de construcción, con el fin de preservar la integridad de la casa y el espacio verde que la rodea.
3. **El área de ampliación:** La construcción que se desarrolle, debe buscar poner en valor la unidad arquitectónica, permitiendo su observación y disfrute tanto desde la carrera 5 como desde la carrera 7. Con este mismo propósito, la volumetría que se desarrolle será baja, de dos (2) pisos, en los costados norte y sur del predio.

Deberá preverse una circulación peatonal central, con un ancho mínimo de diez (10.00) metros, la cual busca conectar por el interior del predio los accesos de la carrera 5 y de la carrera 7. Su desarrollo será a cielo abierto y a nivel del terreno, a excepción de la zona sobre la carrera 5, la cual conservará el perfil de la vía, de manera que se consolide la altura existente en los predios colindantes, (8) ocho pisos.

Artículo 9. NIVELES DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA DE INFLUENCIA. Se establece el Nivel 1 Conservación Integral para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y el Nivel 3 Conservación Contextual para los inmuebles sin declaratoria.

PROYECTO DE REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ÁREA DE AMPLIACIÓN = TERRENO DE POTENCIAL DE DESARROLLO.

➤ La ubicación del predio con acceso al corredor vial de la carrera 7ª, su cercanía con el corazón financiero de la ciudad y a los servicios de educación y restaurantes y entretenimiento circundantes, y el estar estratégicamente equidistante al norte y centro de la ciudad, hace que la

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

naturaleza comercial del mismo atienda un mercado de vivienda u oficinas con ritmos interesantes y rotaciones menores.

- Es por esto que la propuesta para la ejecución de un proyecto en el Terreno de Potencial Desarrollo debe enfocarse en la satisfacción de las necesidades del mercado, no solo en términos de habitabilidad sino también de vivencia, constituyendo nodos de desarrollo de usos mixtos en zonas centrales de la ciudad que permitan atender las necesidades de vivienda, trabajo, educación y entretenimiento sin la necesidad de traslados significativos que generan caos y pérdidas de tiempos innecesarios.
- Para lograr esto y que su natural mercado de vivienda y oficinas logre reconocer el valor tasado por el Terreno de Potencial Desarrollo es necesario que dadas las características de volumetría y aislamientos se logre una altura de mínimo 10 pisos, conservando un piso (el primero) para uso comercial.
- Adicionalmente, al pretender atender el mercado con buenos ritmos de ventas (vivienda u oficinas), los costos financieros del proyecto se enmarcan dentro de un margen aceptable que permite viabilizar el desarrollo del Terreno de Desarrollo Potencial permitiendo así mismo darle el valor al terreno respectivo.

ESTA MODIFICACIÓN ESTA CONDICIONADA A MANTENER EL USO PÚBLICO CULTURAL DEL INMUEBLE BICNAL.

- Acuerdo entre la SAE, Min Cultura y el IDPC para que el BICNAL sea para uso público y cultural.
- Que el BICNAL hoy recuperado abra sus puertas para un uso cultural y atención al público, definido entre las oficinas de Patrimonio de Ministerio de Cultura y del IDPC.
- No es un proyecto utópico sino real con un Promotor ya analizado con la SAE.
- Para la sostenibilidad de la casa Villa Adelaida se propone arrendar parte de la misma para usos comerciales (restaurante, café, librería) para recibir ingresos que permitan su mantenimiento.

AL DESENGLOBAR EL PREDIO, LA SAE PUEDE ENTREGAR DE MANERA FORMAL EL BICN HOY RESTAURADO A ENTIDADES OFICIALES: MINCULTURA Y EL IDPC, PARA DISFRUTE DE LA COMUNIDAD EN GENERAL Y ATENCIÓN AL PUBLICO POR PARTE DE ESTAS ENTIDADES.

	Norma UPZ SN 24 MZ 03		Norma PEMP
	Colindantes con BIC	No colindantes con BIC	Norma PEMP
ENGLOBE	Se permite	Se permite únicamente con un predio colindante lateral	No se permite subdivisión predial
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,70	0,70	0,50 Circulación: 10m
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	La del bien de interés cultural	La del bien de interés cultural	8 pisos Cr 5 2 pisos – Cr 7
PARAMENTACIÓN O AISLAMIENTO LATERAL	3- 5,0m	No se exige	Norte: No se exige Sur: 1 piso - 3m
AISLAMIENTO POSTERIOR	4-6pisos – 4m > 7pisos – 5m	4-6pisos – 4m > 7pisos – 5m	N/A
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5,0m	5,0m	5m sobre Cr. 5
CERRAMIENTO	No se permite frente a Cr.7	Se permite	N/A
SÓTANO	No se permite	No se permite	Se permite
USO DOTACIONAL CULTURAL	Se permite	Se permite	Sujeto al Plan Maestro

MODIFICACIONES CON RESPECTO AL PEMP

MODIFICACIÓN PARA PERMITIR EL DESENGLOBE

10 PISOS SOBRE LA CARRERA 5ta Y GENERANDO UN ESCALONAMIENTO A PARTIR DEL SEGUNDO NIVEL DE LA EDIFICACIÓN - CORRESPONDIENTE AL EDIFICIO NUEVO - AISLÁNDOSE O EMPATANDO CON LOS PREDIOS BIC CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LAS NORMAS SOBRE LA MATERIA. SE PERMITE UNA CONEXIÓN TIPO PUENTE EN LOS ÚLTIMOS DOS PISOS GENERANDO UNA PUERTA URBANA

AISLAMIENTO POSTERIOR DE 10 METROS A PARTIR DEL SEGUNDO NIVEL PERMITIENDO POSTERIORMENTE A ESTOS UN ESCALONAMIENTO EN EL PROYECTO.

EN LA ZONA LÍMITE DEL NUEVO PREDIO CON VILLA ADELAIDA SE ESTABLECE UNA ZONA DE TRANSICIÓN CON CONCESIONES DE COMERCIO, ESTA AFECTARÁ LA VOLUMETRÍA DEL EDIFICIO PARA EVITAR UNA TRANSICIÓN ABRUPTA

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

MODIFICACIONES CON RESPECTO AL PEMP.

- AREA AFECTADA Y ZONA DE INFLUENCIA.

Una vez se realice la subdivisión predial, el área afectada queda conformada por el BICNAL y su área circundante, así mismo, el área de ampliación pasa a ser parte de la zona de influencia sumada al área restante de la manzana.



ÁREA AFECTADA

- BIC NAL

- Área circundante

ZONA DE INFLUENCIA

- Área de ampliación

- ACLARAR QUE EL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR DEFINIDO EN EL PEMP PARA EL ÁREA DE AMPLIACIÓN SE PUEDE APLICAR AL LOTE A “DESENGLOBAR” ASPECTOS DE LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DEL PEMP.

ASPECTOS A AJUSTAR	PEMP ACTUAL	PROPUESTA AJUSTE PEMP
Niveles de intervención	Artículo 9. Niveles de Intervención para la Zona de Influencia. Se establece el Nivel 1 Conservación Integral para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y el Nivel 3 Conservación Contextual para los inmuebles sin declaratoria. Las intervenciones que se pretendan desarrollar en la zona de influencia se regirán por lo dispuesto en el numeral 2 del Artículo 11 de la Ley 397 de 1997 modificado por el numeral 2 el Artículo 7 de la Ley 1185 de 2008. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, las intervenciones que se realicen en los inmuebles pertenecientes a la zona de influencia deben ceñirse a la normativa establecida por el Distrito Capital según sea el caso.	Niveles de Intervención para la zona de influencia. Se establece el Nivel 1 Conservación Integral para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y el Nivel 3 Conservación Contextual y el Nivel 4. Inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico para los inmuebles sin declaratoria, incluye: El área de ampliación: La zona sobre la carrera 5, conservará el perfil de la vía, de manera que se consolide el perfil urbano existente con una altura de hasta diez (10) pisos, aislándose o empatando con los predios BIC conforme a lo establecido en las normas sobre la materia.

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

Ratificar el uso de vivienda multifamiliar y servicios en el lote “área de ampliación”	Artículo 10. USOS Los usos permitidos en el área afectada son los definidos en el siguiente cuadro, en donde el área sombreada señala los usos permitidos para la unidad arquitectónica y el área de ampliación. La asignación de usos está basada en la norma local vigente del Distrito Capital Sector Normativo 24, Zona Especial de Servicios donde se ubica dicha área, UPZ 88/97 - Decreto 059 de 2007.	“USOS, Los usos permitidos en el área afectada y el área de ampliación, son los definidos en el siguiente cuadro, en donde el área sombreada señala los usos permitidos para Área Afectada y el área de ampliación:
--	---	---

- **USOS DEL SUELO**
- *El PEMP no contempla el uso de servicios de la administración pública como uso principal o complementario, lo que implica que es necesario hacer una modificación de PEMP, dado que la UPZ no aplica para este caso.*
- *Para todos los usos dotacionales están supeditados a las disposiciones del Plan Maestro.*
- *El decreto 120 de 2018 “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad” establece que para los Bienes de Interés Cultural con PEMP vigente aplican los usos dotacionales definidos en la Resolución, así como las condiciones de permanencia.*

(...)

ASPECTOS A AJUSTAR	PEMP ACTUAL	PROPUESTA AJUSTE PEMP
	Artículo 12. Normas generales y arquitectónicas aplicables al Área Afectada.	Normas generales y arquitectónicas aplicables al Área Afectada y el Área de ampliación:
Accesibilidad	El acceso y salida vehicular deberán darse por la carrera 5. Los accesos peatonales se localizarán sobre sobre la carrera 7 y la carrera 5.	Se mantendrán los accesos peatonales y vehiculares sobre la carrera 7 y la carrera 5.
Aislamientos laterales	En el área de ampliación: No se exigen sobre el costado norte. Contra el lindero sur se permite el empate en primer piso y a partir del segundo piso se exige un aislamiento de 3 metros. Las terrazas que se generen de este aislamiento no podrán ser utilizadas.	En el área de ampliación: Contra el lindero sur y el lindero norte se permite el empate en primer piso y a partir del segundo piso se exige un 3 metros. Las terrazas que se generen sobre este aislamiento podrán ser utilizadas.
Aislamiento entre edificaciones	Entre la unidad arquitectónica y el área de ampliación se exige un aislamiento de 10 metros.	Diez (10) metros de distancia con respecto a la fachada de la casa de Villa Adelaida en la altura correspondiente a dos niveles, a partir del tercer nivel la volumetría se manejará en escalonamiento para permitir generar visuales de la casa de Villa Adelaida hacia el oriente y así mismo generar una doble fachada en las dos torres con un aislamiento entre fachadas de diez (10) metros.
Altura máxima edificable	En el área de ampliación: 10 Pisos hasta la tercera parte del predio desenglobado y generando un escalonamiento a partir del segundo nivel de la edificación correspondiente al edificio nuevo –aislándose o empatando con los predios BIC conforme a lo establecido en las normas sobre la materia. Se permite una conexión tipo puente en los últimos dos pisos generando una puerta urbana.	Diez (10) Pisos hasta la tercera parte del predio desenglobado contra la carrera 5 y generando un escalonamiento hacia la casa de Villa Adelaida hasta llegar el segundo nivel. Se permite una conexión tipo puente a partir del octavo piso, creando un portón urbano.
Antejardines	Sobre la Carrera 5: Dimensión mínima: Cinco metros. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso de estacionamientos. No se	Sobre la Carrera 5: Dimensión mínima: Cinco metros. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso de estacionamientos. No se permiten estacionamientos en el antejardín.

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.*

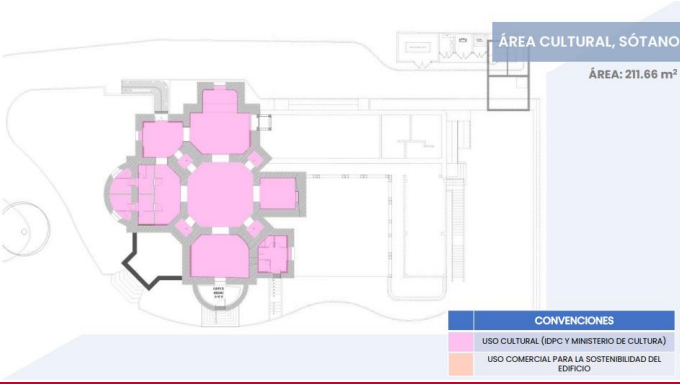
	permiten estacionamientos en el antejardín. En ningún caso puede ser cubierto.	
Circulación peatonal central	En el área de ampliación: Mínimo 10 metros. Su desarrollo será a cielo abierto y a nivel del terreno.	Mínimo diez (10) metros. Su desarrollo será a cielo abierto con excepción del portón urbano.
Empate	En el área de ampliación: La profundidad de la construcción que se localice sobre la Carrera 5 será definida por el estricto empate con las culatas de los edificios colindantes: Al sur con el inmueble localizado en la Calle 70 No. 5 -22 y al norte con el inmueble localizado en la Calle 70 No. 5 – 11. Se busca el respeto de los patios existentes.	En el área de ampliación: Se permiten únicamente empates a nivel de primer piso con los edificios colindantes y a partir del segundo piso se deberá respetar los aislamientos laterales de 3 metros en los linderos sur y norte.
Estacionamientos	Para definir la cuota de estacionamientos, se aplicara lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.	La cuota de estacionamientos aplicable será así: i) para la Casa de Villa Adelaida 10 estacionamientos, ii) para el comercio máximo 1 estacionamiento por cada 20 m2 del área generadora y iii) para los demás usos máximo 1 estacionamiento por cada 45 m2 del área generadora.
Índice de construcción	En el área de ampliación: Sera el resultante de la correcta aplicación de las normas contenidas en la presente resolución.	Es la resultante de la correcta aplicación del índice de ocupación y la altura máxima permitida, sin sobrepasar ninguno de los dos y cumpliendo las disposiciones sobre aislamientos y empates.
Índice de ocupación	En el área de ampliación: El índice de ocupación máximo permitido será de 0,5	En el área de ampliación: El índice de ocupación máximo permitido será de 0,6
Subdivisión Predial	Se permite únicamente la subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal que incluye todo el predio	Se permite la subdivisión del predio
Voladizo	No se permite	Se permite voladizo de 0,8 metros contra la Carrera 5.

CONCEPTO SOBRE PERTINENCIA DE LA POSIBLE MODIFICACIÓN, COMO UNA INICIATIVA EN BUSCA DE:

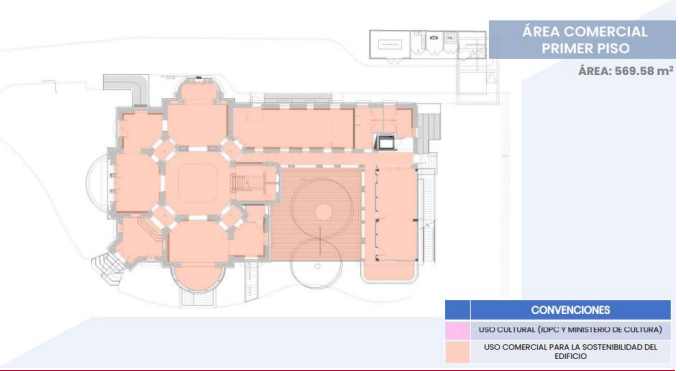
- *Recuperar un BICNAL para ser apropiado y usado por los habitantes de Bogotá y visitantes.*
- *Proteger los valores culturales del inmueble BICNAL.*
- *Garantizar la Sostenibilidad del BICNAL.*
- *Proveer un uso cultural y de atención al público en lo relacionado con el Patrimonio cultural Nacional y Distrital, dando solución a las necesidades del sector, garantizando mayor accesibilidad dada su localización.*
- *Garantizar un mayor conocimiento y apropiación social de la Villa Adelaida, de su historia, de sus valores y de sus cualidades arquitectónicas y funcionales.*
- *Fortalecer la articulación de las tres entidades que están en las Mesas de trabajo en pro del BICNAL de manera tal que se convierta en ejemplo de gestión de patrimonio y de referencia para casos similares en Bogotá y en el resto del país.*

ÁREA CULTURAL SÓTANO

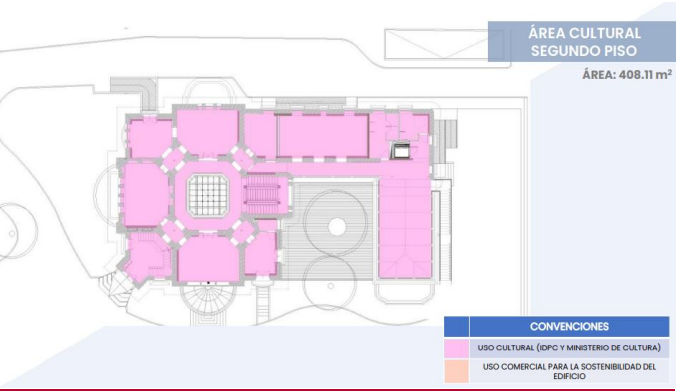
Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.



ÁREA COMERCIAL PRIMER PISO.



ÁREA CULTURAL SEGUNDO PISO.



VILLA ADELAIDA: BICNAL con las puertas abiertas para su uso, goce y disfrute por parte de la ciudad. Entidades localizadas en un solo espacio que es patrimonio de todos. Asimismo, se aclara que el uso de vivienda multifamiliar definido en el PEMP para el área de ampliación se puede aplicar al lote a “desenglobar”.

(...)

CONCLUSIONES DE LA PRESENTACIÓN

- ❖ Estas medidas son formuladas de acuerdo con estudios financieros realizados por la SAE a diferentes alternativas, todas ellas encaminadas a permitir la sostenibilidad del inmueble propuesto y el traspaso del BICNAL para uso público cultural.

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

- ❖ La sostenibilidad del BICNAL se obtiene con el uso mixto institucional y comercial de la Casa de Villa Adelaida que podrá destinarse para el uso cultural – patrimonial definido entre las partes (Mincultura e IDPC).
- ❖ Se plantea que los beneficios se activen cuando se realice la negociación donde se traspase la titularidad del inmueble principal de Villa Adelaida para que quede en propiedad del Estado en una gestión compartida entre el Ministerio de Cultura y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, para el uso cultural y el disfrute público del inmueble y su entorno inmediato.
- ❖ La modificación del PEMP, propende por garantizar la protección de los valores culturales del BICNAL, fortalecer su relación con su entorno y sus dinámicas, contando, además con un uso que potenciará su valoración y manejo adecuado para disfrute del público tanto del uso como del inmueble, logrando su apropiación social.
- ❖ Por otra parte, el uso de vivienda u oficinas para el espacio del predio a desenglobar también beneficiará al BICNAL y a todo el sector.

COMENTARIOS.

El arquitecto Martínez sugiere que esta aprobación quede supeditada a que el proyecto que se propone desarrollar en el lote que se desenglobará sea presentado ante el CNPC para su aprobación, dada la importancia de estudiar su volumetría, la altura y el impacto en la zona.

El Secretario de Cultura, Recreación y Deporte de la Secretaría de Cultura, Nicolás Montero, observa la importancia de este inmueble y su significación de progreso para la sociedad. Por ello el uso público del inmueble permite potenciar y entender el patrimonio vivo, creando apropiación social de este espacio y su importancia en la cotidianidad de la gente.

El arquitecto Naranjo señala que es una propuesta extraordinaria provee el beneficio que es una ganancia para todos, con acceso para toda la ciudadanía. Igualmente señala que la propuesta de conectar la 6ta y la 5ta es muy acertada y clave en el desarrollo de ciudad. También agradece la propuesta presentada del desarrollo ya que permite recrear visualmente lo que se propone así no sea su versión final y pregunta si el portal es una condición obligatoria del proyecto, o si puede dejarse como algo opcional, ya que el impacto en la casa podría ser significativo. Por último, los felicita por el proyecto.

El director de la Sociedad de Activos Especiales señala que para esta institución este es un proyecto de alta importancia dada la transformación que se generará en el inmueble y sus alrededores dando un nuevo significado y representatividad al espacio, convirtiéndose en la oferta pública que se pretende entregar a los colombianos. Adicionalmente, esta transacción permitirá el saneamiento financiero del predio, liberando recursos que favorecerán la sostenibilidad del inmueble.

El representante de las universidades agradece la presentación y felicita al arquitecto restaurador por el trabajo realizado.

CONCLUSIÓN.

La Ministra de Cultura agradece al director de la SAE el apoyo recibido y los equipos de trabajo que han hecho esto posible. Dicho lo anterior, somete a consideración de los miembros del CNPC la solicitud de modificación al Plan Especial de Manejo y Protección, PEMP del inmueble denominado Villa Adelaida en Bogotá D.C. La cual recibe **concepto favorable por unanimidad**”. (Subrayado fuera del texto).

Que al tenor de lo dispuesto en el numeral 4.2.2 del artículo 2.4.1.2.10 del Decreto 1080 de 2015, señala que en esta clase de instrumentos de gestión se deben definir las competencias y responsabilidades de los actores públicos y privados sobre el manejo del bien y su zona de influencia, así como los mecanismos de coordinación necesarios.

Que en cumplimiento del Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 270 de 2017, y los artículos 3° y 8° de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de resolución fue publicado para la participación ciudadana en el Sistema Único de Consulta Pública- SUCOP.

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

Que, con base en las anteriores consideraciones,

RESUELVE

ARTÍCULO 1.- Modificar el Artículo 2 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.- DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN. Hacen parte integral del presente PEMP los siguientes documentos:

Plano No.	DENOMINACIÓN	ESCALA
N-01 /05	Delimitación área afectada y zona de influencia.	1:750
N-02 /05	Niveles permitidos de intervención.	1:750
N-03 /05	Condiciones de Manejo –Usos.	1:750
N-04 /05	Condiciones de Manejo –Edificabilidad.	1:750
N-05 /05	Condiciones de Manejo –Espacio público.	1:750

Los planos acá relacionados se modifican respecto de la resolución 0647 de 2009, en la medida en que se actualizan en su contenido conforme a lo dispuesto en la presente resolución.

PARAGRAFO 1. Los planos arriba listados forman parte integral de la presente resolución.

PARÁGRAFO 2. Los documentos técnicos y cualquiera otro de soporte o de procedimiento, sirven como orientadores a efectos de apoyar la implementación y resolver inquietudes que puedan presentarse en la presente resolución.

ARTÍCULO 2.- Modificar y adicionar el Artículo 5 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 5.- ÁREA AFECTADA Y SOSTENIBILIDAD DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL AMBITO NACIONAL. El área afectada de la Casa Denominada “Villa Adelaida” comprende un área de 2885,75 m2, la cual se delimita según lo consignado en el plano No. N-01/05 “DELIMITACION DEL AREA AFECTADA Y SU ZONA DE INFLUENCIA”.

- Norte: En setenta y ocho metros con sesenta centímetros (78.60 m) y línea recta de N.M. el predio H.I que es, o fue de propiedad de la Compañía Urbanizadora Minerva.
- Oriente: En treinta y siete metros con sesenta y seis centímetros (37.66 m) y siguiendo la línea N.M. con el límite del área de ampliación.
- Sur: En setenta y ocho metros con treinta centímetros (78.30 m) siguiendo la recta O.P. con el predio que es, o fue de José María Piedrahita. (SIC).
- Occidente: En treinta y siete metros con sesenta y seis centímetros (37.66 m) y siguiendo la línea P.N.O. (Hoy carrera 7).

El área afectada comprende:

1. Unidad arquitectónica: Constituida por la casa denominada “Villa Adelaida”.

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.*

2. Área circundante: Entendida como el área libre alrededor de la casa denominada “Villa Adelaida”

PARÁGRAFO 1: La sostenibilidad del Bien de Interés Cultural del ámbito nacional se obtiene con el uso mixto institucional y comercial de la Casa Villa Adelaida que podrá destinarse para el uso cultural – patrimonial definido entre las partes (que apruebe el Ministerio de Cultura e Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, IDPC), conforme a las directrices dadas sobre el particular por el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural.

Con el fin de garantizar la mencionada sostenibilidad, se deben adelantar los negocios jurídicos que permitan generar una rentabilidad periódica para cubrir los gastos relacionados con el mantenimiento del inmueble y su área circundante (BICNa).

En consecuencia con lo anterior, está prohibida la venta total o parcial del inmueble Casa Villa Adelaida y su área circundante (área afectada), salvo que exista autorización para modificar el PEMP en el sentido de eliminar la mencionada prohibición.

PARÁGRAFO 2: Las modificaciones mencionadas en la presente resolución están condicionadas a que se realice la transferencia del derecho de dominio del área afectada conformada por la unidad arquitectónica (inmueble denominado Villa Adelaida) y el área circundante, al Estado en cabeza del Ministerio de Cultura y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, para el uso cultural y disfrute de la comunidad en general, así como para la atención institucional que se predique de la misionalidad de estas Entidades, conforme con las áreas dispuestas para estos efectos por parte del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural.

Las Entidades públicas acá señaladas, con el fin de generar una adecuada administración del inmueble, suscribirán un convenio interadministrativo que permita entender las obligaciones y derechos que se predicen de la sostenibilidad del inmueble.

ARTÍCULO 3.- Modificar el Artículo 6 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 6. ZONA DE INFLUENCIA. La zona de influencia comprende el área de ampliación y los inmuebles que conforman la parte restante de la manzana conformada por el polígono establecido por la línea trazada en el eje de las siguientes vías de la ciudad de Bogotá D.C., entre la Calle 70 A, Carrera 5ta, Calle 70 y Carrera 7ª y el predio que conforma el área afectada (Casa “Villa Adelaida”).

Se delimita, como queda consignado en el plano No. N-01/05 denominado “DELIMITACION DEL AREA AFECTADA Y SU ZONA DE INFLUENCIA”. La zona de influencia se regirá por las normas de que trata el Título IV, Capítulo II de la Resolución 647 de 2009, que remite al artículo 9 de la mencionada norma.

La zona de influencia comprende:

1. Área de ampliación: Es el área libre ubicada entre el área circundante de la casa denominada “Villa Adelaida” y la carrera 5.

2. Polígonos restantes de la manzana con los siguientes límites:

Norte:	Costado sur desde el eje de la calle 70A entre carreras 5 y 7.
Sur:	Costado norte desde el eje de la calle 70 entre carreras 5 y 7.
Oriente:	Costado occidental desde el eje de la carrera 5 entre calles 70 y 70A.
Occidente:	Costado oriental desde el eje de la carrera 7 entre calles 70 y 70A.

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

ARTÍCULO 4.- Modificar el Artículo 7 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 7. APLICACIÓN DE LOS NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN.
Para efectos de la presente resolución aplican los niveles de intervención fijados en el Decreto 1080 de 2015 (modificado por el Decreto 2358 de 2019), especialmente los referidos con los niveles 1 y 4 a propósito de los predios incluidos en el área afectada y la zona de influencia, los cuales se encuentran indicados en el plano N- 02/05, denominado “NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN”, y que son:

Cuadro N° 02. Niveles permitidos de intervención en el área afectada y la zona de influencia.

NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN	INMUEBLES	VALORACIÓN	SITUACIÓN
Nivel 1. Conservación Integral	Carrera 7 No. 70 – 40	Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional	Área Afectada
Nivel 1. Conservación Integral	Calle 70 A No. 5 – 99	Bien de Interés Cultural del ámbito Distrital	Zona de influencia
	Calle 70 A No. 5 – 85		
	Calle 70 A No. 5 – 71/81		
	Calle 70 A No. 5 – 65/67		
	Calle 70 A No. 5 – 53/55		
	Calle 70 A No. 5 – 37		
Nivel 4. Inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico	Calle 70 No. 6 – 76 Calle 7 No. 70 – 06/ 08/16/18/24/26/34/36	Inmuebles sin declaratoria	
	Calle 70 No. 6 – 02/04/ 10/22/32		
	Calle 70 No. 5 -60/78		
	Calle 70 No. 5 – 22/38		
	Carrera 5 No. 70ª – 07		
	Carrera 5 No. 70ª – 15, Calle 70ª No. 5 – 11/13		
	Calle 70 A No. 5 -15/33		
	Calle 70ª No. 6 – 03/11/ /23		
	Calle 70ª No. 6 – 49, Carrera 7 No. 70 – 96/ 94/90/88/82/80		
	Carrera 5 No. 70 – 41 (Predio a desenglobar conforme con las recomendaciones fijadas por e CNPC)		

ARTÍCULO 5.- Modificar el Artículo 8 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 8. NIVELES DE INTERVENCIÓN PARA EL ÁREA AFECTADA. Se establece el Nivel 1 Conservación Integral a las edificaciones y áreas señaladas en el artículo 2 de la presente resolución, y según lo dispuesto en el Artículo 2.4.1.2.4 del Decreto 1080 de 2015.

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

PARÁGRAFO: Las intervenciones para los bienes ubicados en el área afectada deberán ser autorizadas por el Ministerio de Cultura.

ARTÍCULO 6.- Modificar el Artículo 9 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 9. NIVELES DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA DE INFLUENCIA. Se establece el Nivel 1 Conservación Integral para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital y el Nivel 4 Inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico, para los inmuebles sin declaratoria presentes en la zona de influencia, según lo dispuesto en el Artículo 2.4.1.2.4 del Decreto 1080 de 2015.

PARÁGRAFO: Las intervenciones catalogadas como obra nueva y ampliación en la zona de influencia o en predios colindantes con el BIC Nacional deberán ser autorizadas por el Ministerio de Cultura. Los demás tipos de obra deberán surtir el procedimiento establecido por el Distrito Capital.

ARTÍCULO 7.- Se modifica el Artículo 10 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 10. USOS. Los usos permitidos en el área afectada y el área de ampliación*, que entró a formar parte de la Zona de Influencia, son los definidos en el siguiente cuadro, en donde el área sombreada señala los usos permitidos para cada una de ellas.

USOS PERMITIDOS DEL ÁREA AFECTADA Y EL ÁREA DE AMPLIACIÓN				Área Afectada	Área de Ampliación
VIVIENDA					
Usos		Clasificación			
Vivienda		Unifamiliar - Bifamiliar			
		Multifamiliar			
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
Tipo de equipamiento		Escala	Descripción de unidades de servicio		
Servicios urbanos colectivos	Cultural	Urbana	Bibliotecas, galerías, salas de exposición, centro cívico, cultural, científico y artístico.		
SERVICIOS					
Usos específicos		Escala	Descripción de unidades de servicio		
Servicios empresariales	Servicios financieros	Urbana	Sucursales de bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio.		
		Zonal	Cajeros automáticos		
		Servicios a empresas inmobiliarias	Urbana	Oficinas especializadas de finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría y contabilidad.	
Servicios personales	Servicios de parqueadero	Urbana	Estacionamientos subterráneos.		
	Servicios alimentarios	Zonal	Restaurantes se permiten para el área afectada y el área de ampliación. (En amabas áreas se deberá plantear solución para controlar sus impactos en		

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

			materia de ruido (insonorización), así como el control de olores, basuras, descargue de suministros.		
	Servicios profesionales técnicos especializados	Zonal	Oficinas y consultorios, agencias de viajes, asociaciones gremiales, profesionales, labores, estudios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, venta de telefonía celular.		
	Comunicación y entretenimiento masivo	Urbana	Auditorio y sala de audiovisuales.		
COMERCIO Y SERVICIOS					
Usos específicos		Escala	Descripción de unidades de comercio		
Almacenes por departamentos y locales comerciales cuya área total no supere 3900 m2.		Urbana	Solo se permite este uso para el área de ampliación. Restaurantes y productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, rancho, licores, droguerías, perfumerías, papelería, librerías, lencería, floristerías, telas, cortinas, discos, venta bicicletas, patinetas o vehículos de micro movilidad.		
Comercio y servicios básicos		Menor a 500 m2 de uso	Corresponde a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela. Esta categoría incluye los servicios de parqueadero, servicios alimentarios, venta de productos artesanales, oficinas. No se permiten los establecimientos de servicios al automóvil, hoteles, servicios logísticos, juegos localizados de suerte y azar y los usos industriales.		
SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES					
Subcategorías		Escala	Descripción de unidades de servicio		
Sistema Distrital del Cuidado	Cultura	Menor a 4.000m2 del uso	Aquellos destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales a la custodia, transmisión y difusión de conocimientos y fomento de la cultura y el arte, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, la escultura, incluyendo los de propagación cultural y científica, tales como museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros, y los de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación, entre otros.		

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

Servicios Sociales	Administración Pública	Menor a 500m2 del uso	Aquellas destinadas a las actividades administrativas o atención al público, de todos los niveles del Estado, así como los servicios diplomáticos, cooperación internacional y organismos multilaterales. Las actividades referidas con los cooperantes y organismos multilaterales no se consideran como servicios de administración pública.		
--------------------	------------------------	-----------------------	--	--	--

*Área de ampliación: Es el área libre ubicada entre el área circundante de la Casa denominada “Villa Adelaida” y la carrera 5.

PARÁGRAFO 1. Para polígonos restantes de la manzana que conforma la zona de influencia, y que no se contemplan en el cuadro anterior, se aplican los usos permitidos por la norma local que se encuentre vigente para el Distrito Capital al momento de la expedición de la presente resolución.

PARÁGRAFO 2. La normativa del Distrito Capital aplicable a los usos del suelo de la zona de influencia, deberá estar alineada con la normatividad que en materia de patrimonio cultural expida el Gobierno Nacional y en particular el Ministerio de Cultura, así como a la prevalencia de las disposiciones sobre patrimonio cultural que se expida para estos efectos por parte del Ministerio de Cultura, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.1.1. del Decreto 1080 de 2015 modificado por el artículo 9 del Decreto 2358 de 2019.

ARTÍCULO 8.- Se modifica el Artículo 11 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 11. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO. Los usos permitidos en el área afectada y el área de ampliación a los que se refiere el Artículo 10 de la presente resolución, deben ajustarse a las siguientes condiciones:

1. En el área afectada se deberá plantear una solución para controlar los impactos en materia de ruido (insonorización), así como el control de olores, basuras, descargue de suministros y soluciones en materia de parqueaderos.
2. La circulación peatonal central a desarrollar en el área de ampliación, tendrá un uso privado afecto al uso público y permitirá el libre paso peatonal entre la carrera 5ta y la carrera 7ª, y los usos y actividades urbanas que en este eje se incorporen.
3. Los usos que se desarrollen en el área de ampliación conforme a lo señalado en el artículo anterior, deberán propender por el disfrute y apropiación del bien de interés cultural.
4. El área de ampliación deberá armonizar los usos del suelo que se desarrollen con la implementación de un diseño urbano - arquitectónico sostenible, que optimice aspectos como la iluminación y ventilación natural, aproveche las condiciones climáticas, energías renovables y genere condiciones de seguridad en relación con el bien de interés cultural y su entorno inmediato.
5. Todas las actividades permitidas se encuentran sujetas a las disposiciones generales del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 1801 de 2016 y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 9.- Se modifica el artículo 12 de la Resolución No. 0647 del 2009, el cual quedará así:

ARTÍCULO 12. NORMAS GENERALES Y ARQUITECTÓNICAS APLICABLES AL ÁREA AFECTADA Y EL ÁREA DE AMPLIACIÓN. Las normas generales y arquitectónicas aplicables al área afectada son las indicadas en el siguiente cuadro.

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

Cuadro No. 04. Normas generales y arquitectónicas aplicables al área afectada y el área de ampliación.

ITEM	ÁREA AFECTADA	ÁREA DE AMPLIACIÓN
Accesibilidad	Se mantendrán los accesos peatonales y vehiculares sobre la carrera 7 y la carrera 5.	
Aislamientos laterales	No aplica	Contra el lindero sur y el lindero norte se permite el empate en primer piso y a partir del segundo piso se exige un aislamiento de 3 metros. Las terrazas que se generen sobre este aislamiento podrán ser utilizadas.
Aislamientos entre edificaciones	Diez (10) metros de distancia con respecto a la fachada de la casa de Villa Adelaida en la altura correspondiente a dos niveles, a partir del tercer nivel la volumetría se manejará en escalonamiento para permitir generar visuales de la casa de Villa Adelaida hacia el oriente y así mismo generar una doble fachada en las dos torres con un aislamiento entre fachadas mínimo de ocho (8) metros.	
Altura de piso	La existente	Máximo 3.80 metros, entre placas, medidos entre sus afinados superiores.
Altura libre entre placas	La existente	Mínimo 2.40 metros.
Altura máxima edificable	La existente	Diez (10) pisos hasta la tercera parte del predio desenglobado (en su área de ampliación) contra la carrera 5 y generando un escalonamiento hacia la casa de Villa Adelaida hasta llegar el segundo nivel. Se permite una conexión tipo puente a partir del octavo piso, creando un portón urbano.
Antejardines	Sobre la Carrera 7: Debe conservar sus condiciones originales y su diseño este sujeto a aprobación del Ministerio de Cultura.	Sobre la Carrera 5: Dimensión mínima: Cinco metros. El antejardín no puede ser tratado como zona dura, a excepción de las áreas requeridas para el acceso peatonal y el acceso de estacionamientos. No se permiten estacionamientos en el antejardín.
Cerramiento y Paramento	Sobre la carrera 7: El enrejado del cerramiento debe tener en cuenta su diseño original. El cerramiento del antejardín debe coincidir con los alineamientos del paramento de construcción de las edificaciones permanente colindantes al norte y sur del predio.	De requerirse cerramiento sobre la carrera 5, el mismo debe permitir la visual sobre la circulación peatonal (cerramiento con transparencia del 90%). En el área de ampliación sobre la carrera 5, se conservará el perfil de la vía, de manera que se consolide el perfil urbano existente con una altura de hasta diez (10) pisos.
Circulación peatonal central	Nota: debe permitirse la circulación entre la carrera 5 y la 7.	Mínimo ocho (8) metros. Su desarrollo será a cielo abierto con excepción del portón urbano.
Empate	No aplica	En el área de ampliación: Se permiten únicamente empates a nivel de primer piso con los edificios colindantes y a partir del segundo piso se deberá respetar los aislamientos laterales de 3 metros en los linderos sur y norte.
Estacionamientos	La cuota de estacionamientos aplicable será así: i) para la Casa de Villa Adelaida 10 estacionamientos, ii) para el comercio en el área de expansión máximo 1 estacionamiento por cada 20 m2 del área generadora y iii) para los demás usos máximo 1 estacionamiento por cada 45 m2 del área generadora (expansión).	
Fachada	Las existentes	Los materiales de las fachadas serán presentados en el proyecto específico que se someta a consideración del Ministerio de Cultura, los cuales, en todo caso, deberán armonizarse con el contexto.

Continuación de la Resolución: “Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.

Índice de construcción	La existente	Es la resultante de la correcta aplicación del índice de ocupación y la altura máxima permitida, sin sobrepasar ninguno de los dos y cumpliendo las disposiciones sobre aislamientos y empates.
Índice de ocupación	El existente	En el área de ampliación: El índice de ocupación máximo permitido será de 0,6 sin sobrepasar los aislamientos previstos en la presente resolución.
Mantenimiento	Las obras de mantenimiento de la Unidad Arquitectónica se deberán realizar de conformidad con el manual que se elabore por parte de la Dirección de Patrimonio y Memoria del Ministerio de Cultura.	Las obras de mantenimiento del área de ampliación se deberán realizar de conformidad con los reglamentos normativos aplicables a la copropiedad, una vez construida la obra.
Avisos	Cualquier tipo de aviso en el área afectada estará sujeto a aprobación del Ministerio de Cultura.	La instalación de avisos comerciales se debe ceñir a las disposiciones generales establecidas por el Distrito Capital. En todo caso, los avisos instalados deben ser armónicos con el lenguaje que transmite el Bien de Interés Cultural. El Ministerio de Cultura hará el respectivo seguimiento sobre el particular.
Rampas y escaleras	Las rampas y escaleras se definirán dentro del proyecto específico que se presente. Se debe asegurar la movilidad y accesibilidad de personas con movilidad reducida. (Ley 361 de 1997 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.).	Deben desarrollarse a partir del paramento de construcción hacia el interior de la edificación. Se debe asegurar la movilidad y accesibilidad de personas con movilidad reducida. (Ley 361 de 1997 o la norma que lo complemente, modifique o sustituye).
Semisótanos	No se permiten	
Sótanos	Se permite únicamente los existentes	Se permiten sótanos en el área de ampliación. No se permiten sótanos en el área de antejardín.
Subdivisión Predial	No se permite. (Se pueden valorar excepciones siempre y cuando exista un análisis técnico por parte del Ministerio de Cultura.	Se permite la subdivisión del predio.
Voladizo	No se permite.	Se permite voladizo contra la Carrera 5.

Parágrafo 1. Para los polígonos restantes de la manzana que conforman la zona de influencia, y que no se contemplan en el cuadro anterior, se aplica la edificabilidad de la norma local que se encuentre vigente para el Distrito Capital al momento de la expedición de la presente resolución.

Parágrafo 2. El Ministerio de Cultura señala que la edificabilidad aprobada para la zona de influencia será la regulada en la norma vigente al momento de la publicación del presente PEMP en el Diario Oficial, la cual tendrá prevalencia frente a disposiciones que sobre el particular se expidan por parte del Distrito Capital. Lo anterior, conforme lo dispuesto en el artículo 2.4.1.1. del Decreto 1080 de 2015 modificado por el artículo 9 del Decreto 2358 de 2019.

Parágrafo 3. En el área circundante no se permite ningún tipo de construcción, con el fin de preservar la integridad de la casa y el espacio verde que la rodea.

Parágrafo 4. El desenglobe o subdivisión predial deberá registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 179612 y será formalizada ante la Oficina de Registro de

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se modifica el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de la Casa denominada “Villa Adelaida”, ubicada en la carrera 7ª No. 70-40, inmueble localizado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado bien de interés cultural de carácter nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito Nacional”.*

Instrumentos Públicos de la Oficina Zona Centro de Bogotá, tanto para el área afectada y la zona de influencia.

ARTÍCULO 10.- COMUNICAR. Comunicar la presente Resolución al señor **ANDRÉS ALBERTO ÁVILA ÁVILA**, en su condición de representante legal de la Sociedad de Activos Especiales.

ARTÍCULO 11.- VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente acto administrativo rige a partir de su publicación en el Diario Oficial, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Los demás aspectos y artículos de la precitada Resolución continúan sin modificación alguna.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D. C.

ANGÉLICA MARÍA MAYOLO OBREGÓN
Ministra de Cultura

Aprobó: Walter E. Asprilla C -Jefe Oficina Asesora Jurídica
Alberto Escobar WW -Director de Patrimonio y Memoria
Revisó: Mauricio Herrera B -Coordinador de Conceptos Oficina Asesora Jurídica
Carlos Amézquita M -Coordinador Grupo de Patrimonio Cultural Arquitectónico
Elaboró: Beatriz Guzmán I -Asesor Grupo de Patrimonio Cultural Arquitectónico/ Esther Cristina Castro Mejía, abogada
Oficina Asesora Jurídica.