

1-1-2013

Hibridación socio territorial para Melgar, Tolima

Juan Pablo Rodríguez Ortiz
Universidad de La Salle, Bogotá

Follow this and additional works at: <https://ciencia.lasalle.edu.co/arquitectura>



Part of the [Architecture Commons](#)

Citación recomendada

Rodríguez Ortiz, J. P. (2013). Hibridación socio territorial para Melgar, Tolima. Retrieved from <https://ciencia.lasalle.edu.co/arquitectura/695>

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Arquitectura by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.



Portafolio de carrera

JUAN PABLO RODRÍGUEZ ORTÍZ

Arquitectura

Portafolio Arquitectura

Arq. Liliana Giraldo Arias
Decana facultad Ciencias del habitat

Arq. Claudia Sánchez Rueda
Secretaria Académica

Arq. Gilda Toro Prada
Directora de portafolio de carrera

Arq. Andrés Cuesta
Director de tesis

El portafolio es un documento personal indispensable para la presentación de un profesional en la materia. El portafolio de carrera es una carpeta gráfica personal y dinámica donde el estudiante realizó una compilación metódica de aquellos proyectos de diseño mas significativos a lo largo de su vida académica. El documento es dinámico por que los trabajos no se presentan tal y como quedaron al día de la ultima sustentación sino que debieron incluir las observaciones corregidas indicadas por el jurado de cada una de las entregas finales. Aprobado mediante resolución numero 014 de Octubre de 2001. Ni la Universidad, ni el jurado calificador son responsables de las ideas expuestas por el graduando Art. 97 del PD código estudiantil.



UNIVERSIDAD DE LA SALLE

Acreditación Institucional

FACULTAD DE CIENCIAS DEL HÁBITAT

Programa de Arquitectura

Re - Acreditación de Alta Calidad



Currículo	
Perfil profesional.....	1
Hoja de vida.....	3
Práctica Profesional	
Contraloría de Bogotá Dep. Control Urbano Auditor.....	7
Merito académico	
Fotografía Arquitectónica.....	11
Convive V.....	21
Estudio urbanístico, Palermo Bogotá.....	33
Proyecto final de carrera	
Hibridación socio - territorial para Melgar Complejo cultural recreativo: folclore de Colombia.....	47
Proyectos	
Gestión de proyectos inmobiliarios Renovación urbana - Corferías, Bogotá.....	75
Convento de la Soledad Revitalización convento - Hotel, Guaduas.....	85

Perfil profesional

Arquitecto egresado del programa de Arquitectura de la Facultad de Ciencias del Hábitat de la Universidad de La Salle, con fortaleza en el campo de la construcción y estructura; conocimientos de diseño urbano y representación de proyectos.

Interesando en adquirir nuevos conocimientos, destrezas y oportunidades para conseguir experiencia laboral, así practicar las experiencias académicas - profesionales adquiridas, en los diferentes campos de acción de la profesión.

Arquitecto de logros y metas, que busca adquirir un mejor perfil para utilizarlo en bien de la población. Disposición para proponer y facilidad para trabajo en equipo.

Professional profile

Architect graduated from the architecture program at the Faculty Habitat Science, La Salle university, with strength in the field of construction and structure; knowledge about urban desing and representations of proyects.

Interesting in gain new knowledge, skills and oportunities to get work experience, so practice the academic experinces - professionals collected, in the diferents fields of the profession.

Architect of archivements and goals, interesting in earn a better profile to use for the welfare population. Disposition for propouse and facility to work in team.



Datos personales

C.C. 1.015.394.855 Bogotá
Edad: Mayo 1986
Teléfono: 3013702776 - 5336726
Correo: jrodriguez45@unisalle.edu.co

Estudios realizados

Universitarios: Arquitecto
Universidad de la Salle - Bogotá, 2013

Secundarios: Bachiller académico
Agustiniano Norte - Bogotá, 2005

Congresos y seminarios

II Congreso Internacional "Vivencias de la vivienda"
UniSalle, Bogotá Colombia. Octubre 25 y 26 de 2007
Día mundial del Hábitat
UniSalle, Bogotá Colombia. UN Hábitat Octubre 5 y 6 de 2009
I Simposio eco-urbanismo
Salón rojo, hotel Tequendama. Abril 23 y 24 de 2010

Idiomas

Ingles certificado B1
Centro de lenguas Universidad de la Salle

Mérito académico

Revista Escala y Sociedad Colombiana de Arquitectos:
Convive V: Concurso binacional universitario (colaborador proyecto Resiliencia urbana) Entre los nueve mejores proyectos a nivel Binacional de 37 propuestas, 24 Universidades.

Publicaciones

CONVIVE V
Concurso binacional universitario
Densificación y Hábitat Social en Bucaramanga
Revista de publicación ganadores del concurso Convive V
Julio 2011

Editorial: Revista Escala
Revista TRAZA 3ar Edición
Facultad Ciencias del Hábitat - Programa Arquitectura
Universidad de La Salle
Investigación y estrategias sobre la participación en el Concurso binacional universitario
CONVIVE V
Agosto 2011
Editorial: Unisalle

Experiencia laboral

- Diseño de apartamentos en hotel campestre Villa Luz - Melgar Tolima, año 2008 : Aptos N°5, 6 y 7 (<http://www.villaluzmelgar.com>)
- Levantamiento de obra, actualización de planos arquitectónicos, elaboración de detalles constructivos y arquitectónicos: Hostal muisca - Candelaria, Constructora Renova Diseño, año 2009 (<http://www.hotelmuisca.com/portal/>)
- Diseño y reforma de apartamentos en hotel campestre Villa Luz, Melgar Tolima, año 2010: Aptos N°3 y 4 (<http://www.villaluzmelgar.com>)

- Auditor Control Urbano - Contraloría de Bogotá, año 2011 **(Practica profesional):**
- Auditoria abreviada: Cumplimiento de la normatividad de antenas de telecomunicaciones.
http://pqr.contraloriabogota.gov.co/intranet/contenido/informes/AuditoriaGubernamental/Control_Urbano/PAD_2011/Abreviadas/Secretaria%20de%20Planeacion.pdf
 - Auditoria abreviada: Construcciones ilegales según polígonos de monitoreo realizado por la administración distrital.
http://pqr.contraloriabogota.gov.co/intranet/contenido/informes/AuditoriaGubernamental/Control_Urbano/PAD_2011/Abreviadas/Secretaria%20de%20Habitat.pdf

Software especializado

Dibujo:	Autocad 2d
Modelado 3d:	Autocad 3d, Archicad
Renderización:	Archicad, Artlantis
Edición:	Adobe photoshop
Diagramación:	Corel draw
Programación:	Microsoft project



Personal information

C.C. 1.015.394.855 Bogotá
Age: May 1986
Phone: 3013702776 - 5336726
E-mail: jrodriguez45@unisalle.edu.co

Education

University: Architect
Universidad de la Salle - Bogotá, 2013

High school: Academic bachelor
Agustiniano Norte - Bogotá, 2005

Congresses and seminars

II Congress International "Vivencias de la vivienda"

UniSalle, Bogotá Colombia. October 25 y 26 de 2007

Mundial day Habitat

UniSalle, Bogotá Colombia. UN Habitat October 5 y 6 de 2009

I Symposium, eco-urbanism

red living, Tequendama hotel. Abril 23 y 24 de 2010

Languages

English B1
Languages center La Salle University

Academic recognition

Magazine Escala and Colombian Society Architects:
Convive V: Concourse binational university (coperator proyect urban Resilens)
between the best nine projects at Binational level of 37 proposal, 24 Universities.

Publications

CONVIVE V
Binational concourse academical
Densification and Habitat Social in Bucaramanga
Magazine about winers concourse Convive V
July 2011
Editorial: Magazine Escala

Magazine TRAZA 3rd Edition
Faculty Habitat Science - Architecture program
La Salle University
research and estrategies about participation in the concourse binational academical CONVIVE V
Agust 2011
Editorial: Unisalle

Work experience

- Flats desing in country hotel Villa Luz - Melgar Tolima, year 2008 : flats N°5, 6 y 7 (<http://www.villaluzmelgar.com>)
- Levantamiento de obra, actualización de planos arquitectónicos, elaboración de detalles constructivos y arquitectónicos: Hostal muisca - Candelaria, Constructora Renova Diseño, año 2009 (<http://www.hotelmuisca.com/portal/>)
- Diseño y reforma de apartamentos en hotel campestre Villa Luz, Melgar Tolima, año 2010: Aptos N°3 y 4 (<http://www.villaluzmelgar.com>)
- Auditor Control Urbano - Contraloría de Bogotá, año 2011 **(Practica profesional)**:
Auditoria abreviada: Cumplimiento de la normatividad de antenas de telecomunicaciones.
http://pqr.contraloriabogota.gov.co/intranet/contenido/informes/AuditoriaGubernamental/Control_Urbano/PAD_2011/Abreviadas/Secretaria%20de%20Planeacion.pdf
- Auditoria abreviada: Construcciones ilegales según polígonos de monitoreo realizado por la administración distrital.
http://pqr.contraloriabogota.gov.co/intranet/contenido/informes/AuditoriaGubernamental/Control_Urbano/PAD_2011/Abreviadas/Secretaria%20de%20Habitat.pdf

Especialized software

Draw:	Autocad 2d
Modeling 3d:	Autocad 3d, Archicad
Renderization:	Archicad, Artlantis
Edition:	Adobe photoshop
Layout:	Corel draw
Programation:	Microsoft project

Contraloría de Bogotá
Control urbano



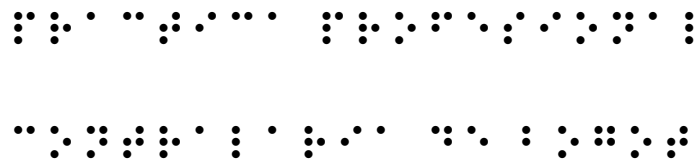
Cargo: Auditor auditorias abreviadas

Actividades realizadas:
Agosto-Diciembre 2011

- Auditoria abreviada.
Cumplimiento de la normatividad de las antenas de telecomunicaciones
 - Auditoria abreviada.
Construcciones ilegales según polígonos de monitoreo realizado por la administración Distrital
- Investigación normativa actual distrital
 - Trabajo de campo referente al tema de auditoria.
 - confrontación de información del distrito (decretos, normas e info. archivo distrital de planeación) y visitas realizadas.
 - Elaboración de fichas informáticas
 - Elaboración informes y conclusiones

Alcaldía de Bogotá
Contraloría de Bogotá
 Departamento de Control Urbano
 Ana Victoria Díaz Garzón
 Subdirectora de Fiscalización Transversal de Control Urbano
 2011

Mayorality of Bogota
Bogota comptroller
 Departament Urban Control
 Ana Victoria Díaz Garzón
 Subdirector of control transversal Urban Control
 2011



- Auditoría abreviada:
Cumplimiento de la normatividad de las antenas de telecomunicaciones

Jefe inmediato: Ana Victoria Díaz Garzón
Subdirectora de Fiscalización Transversal de Control Urbano
Teléfono: 3358888
Correo electrónico: adiaz@mail.contraloriabogota.gov.co

Datos extras del inmueble				
PLANOS DE LOCALIZACION DEL PREDIO	ANEXA	SI	(x)	NO ()
PLANOS DEL INMUEBLE Y LA ESTRUCTURA ESPECIAL O ANTENA	ANEXA	SI	(X)	NO ()
FOTOGRAFÍAS INTERIORES Y EXTERIORES DE LA(S) EDIFICACIÓN (ES) Y ANTENAS O ESTRUCTURAS ESPACIALES	ANEXA	SI	()	NO (x)
VISITA				
FOTOS:				
				
OBSERVACIONES:				
-La altura de la aeronáutica civil no coincide con lo estipulado en el expediente.				
CONCLUSIONES:				
La instalación de la antena es coherente con lo estipulado en el expediente 547 del archivo central de planeación en cuanto a:				
-Instalación en cubierta 8 piso de edificio				
-Aparentemente el edificio se encuentra en buen estado de conservación				
AUDITOR:		FECHA DE INICIACION:		
Juan Pablo Rodríguez Ortiz				
SUPERVISADO POR: PEDRO A. RAMÍREZ O. Líder Grupo Auditor		FECHA DE TERMINACION:		
VISTO BUENO DE LA SUBDIRECTORA : ANA VICTORIAS DIAZ		FIRMA DEL AUDITOR		

Control Urbano:

La Dirección de Control Urbano ejerce la vigilancia a la gestión fiscal de forma posterior y selectiva de la Administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes del Distrito Capital dirigidos al sector Planeación y otros, mediante la aplicación de los procedimientos, sistemas y principios que ha establecido la Ley.


El objeto de la labor fiscalizadora que realiza esta Dirección es determinar si los recursos destinados al mencionado sector fueron utilizados con eficacia, eficiencia, economía, equidad y valorando los costos ambientales, de tal forma que hayan contribuido al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Distrito Capital.

Auditoría abreviada:

La Contraloría de Bogotá como máximo ente de control fiscal en la ciudad, tuvo a cargo la verificación de la reglamentación de las antenas de telecomunicaciones instaladas en el distrito. Para esta labor se delegó un equipo auditor encargado de verificar y recopilar la reglamentación existente para la solicitud e instalación de las estaciones de telecomunicaciones. Fue necesario solicitar a las alcaldías locales un inventario de antenas instaladas en la ciudad, además recopilar quejas de vecinos. Del inventario solicitado, fue seleccionada una localidad por auditor y de esta se tomó una muestra. Cada estación de telecomunicación tomada de la muestra, tiene un expediente donde se encuentra la documentación requerida y permisos por parte de diferentes entidades como curaduría, secretaría de hábitat, aeronáutica civil, etc. para la instalación de la estación. Fue necesario consultar estos expedientes en el archivo central de planeación, donde se determinó si cada una de las estaciones seleccionadas contaba con la correcta reglamentación y si tenía permiso para operar en el distrito. Esta información se diligenció en una ficha, donde se pone datos específicos de cada estación.

Con esta información se concluyó que varias antenas estaban operando de manera ilegal, en otros casos no anexaban la documentación requerida para que se les otorgara la licencia de construcción, pero aun así tenían resolución de aprobación. Cada auditor elaboró un informe diciendo que falencias había encontrado en cada una de las estaciones de telecomunicaciones revisadas. Con esto se elaboró un informe grupal del equipo auditor y fue enviado a la dirección de control urbano con los hallazgos encontrados, para luego erradicarlo en la fiscalía y exigir respuesta por parte de las alcaldías locales de no estar al tanto de la situación de ilegalidad en la ciudad, a las curadurías por expedir licencias sin la documentación y normatividad reglamentada y a los operadores ilegales.

- Auditoría abreviada:
Construcciones ilegales según polígonos de monitoreo realizado por la administración Distrital.

		DIRECCION SECTOR CONTROL URBANO AUDITORIA ABREVIADA AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD DE LAS ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION			
FICHA DE DATOS ANEXOS DEL INTERESADO					
SOLICITANTE: Colombia móvil		NOMBRE:		DIRECCIÓN:	TELÉFONO:
DATOS PREDIO A SER ANALIZADO					
NOMBRE DEL PROYECTO: Edificio paseo del chico		DIRECCIÓN ANTIGUA:		DIRECCIÓN ACTUAL: Cra11B N° 103ª-51	
UPZ:	Lote: Rural () Urbano (x)	PLANO LOCALIZACIÓN: SI (x) NO ()	DE IMAGEN DEL PREDIO DONDE SE UBICARA: SI () NO (x)		
ÁREA DE OCUPACIÓN DE LA ESTACIÓN:		MTS	ÁREA TOTAL INTERVENIDA: MTS		
BARRIO: Rincón del chico	MANZANA: 20	CEDULA CATASTRAL:	LOTE:	CHIP:	
LOCALIDAD: Usaquén	LICENCIA ORIGINAL:	DE CONSTRUCCION		OTRAS LICENCIAS:	
DIMENSIONES Y DISTANCIAS CON LOS VECINOS					
 AISLAMIENTOS	 NORTE		 SUR	 ORIENTE	 OCCIDENTE
EXIGIDO	Mts.		Mts.	Mts.	Mts.
PROPUESTO	Mts.		Mts.	Mts.	Mts.
RELACIÓN Y RESUMEN DE LA DOCUMENTACIÓN ANEXA					
VERIFICACIÓN	DOCUMENTO	EXPEDIDO POR:	FECHA	RADICACIÓN	FOLIOS
	Certificado de existencia y representación legal	Camara de comercio			
	Certificado de personería jurídica y representación legal	Alcaldía Local			
	Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria vigente	Oficina de registros públicos			
	Certificado de nomenclatura	Unidad Administrativa Especial del catastro distrital			
X	Plano catastral del predio	Unidad Administrativa Especial del Catastro Distrital			
	Licencia de construcción	Curaduría			
	Acreditación del título habilitante para la presentación del servicio o actividad	Ministerio de Telecomunicaciones			
X	Autorización de la AEROCIVIL	Aeronautica Civil			
Otros:					
VERIFICACIÓN	ESTUDIO TÉCNICO		IDENTIFICACIÓN		
	Estudios de suelos				
	Estudio de cimentación				
	Diseño de la cimentación – estructural – anclaje				
X	Diseño de la torre				
	Estudio de cargas – Sobre edificio reforzamiento				
	Estudio de estructuras prefabricadas				
	Garantía de no causar interferencias				
	Póliza contra terceros				
Otros -Verificar altura de la torre con licencia de aeronáutica civil. -Verificar altura de antena con "elementos previstos por colocar"					
ALTURAS					
Ubicación de la estación		Sobre terreno:		Sobre terraza: 24,75m	
Altura autorizada previo estudio AERONAUTICA CIVIL: 5m					
Altura edificio: 24,75m					
Altura de la torre mástil o monopolo: 5m					
Altura de pararrayos: 3m					
Altura total: 8m					

Auditoría abreviada:

Esta auditoría consiste en el monitoreo de las construcciones ilegales en 13 localidades de la ciudad, información que solicitó la secretaria distrital del hábitat. Esta información tiene el seguimiento de construcciones ilegales durante Enero a Septiembre de 2011 y se clasifican en distintos tipos de ilegalidad:

Consolidada

Construcción edificada en materiales definitivos como concreto, piedra, ladrillo, bloque, adobe, losas prefabricadas, madera trabajada o estructural. Adicionalmente deberá presentar algún tipo de cubierta o placa que contribuya al confinamiento de la construcción.

Para el caso de construcciones en madera, deberá cumplir con ciertas condiciones estructurales como anclajes y en las uniones elementos metálicos los cuales en la mayoría de los casos quedan a la vista y hacen parte del diseño arquitectónico de la construcción, cubierta lujosas o en paja, ornamentación, diseño y fachada.

Provisional

Construcción edificada en materiales provisionales como madera burda o blanda (aglomerados), latas, plástico, lona, polisombra, bahareque o cualquier tipo de material reciclable. En este tipo también se incluyen containers utilizados como oficinas y las viviendas construidas por "un techo para mi país".

Para considerar una ocupación provisional como enramadas, gallineros, cocheras en áreas consolidadas o en estratos altos, se debe considerar su área construida la cual debe superar los 4 m2.

En proceso

Ocupación que se encuentra en proceso de construcción, ya sea activo o detenido; llevado a cabo en el primer nivel. Este deberá evidenciar la presencia y/o utilización de materiales de construcción (vigas de amarre, bloques, ladrillos, placas de piso, etc).

Estos datos fueron corroborados en sitio visitando las localidades de:

Bosa, Chapinero, Ciudad Bolívar, Engativa, Fontibón, Kennedy, Rafael Uribe, San Cristóbal, Santa Fe, Suba, Tunjuelito, Usaquén y Usme.

De los datos suministrados y la salida de campo, se corrobora que las localidades más afectadas en el distrito son Ciudad Bolívar, Usme, Usaquén y Rafael Uribe. Estas localidades por tradición han sido desde hace 18 años las que mayor ilegalidad reúnen.

La información se analizó mediante gráficas y se elaboraron conclusiones de por localidad y datos consolidados de ilegalidad.



Fuente: <http://www.elspectador.com/impreso/bogota/articuloimpreso-217480-radiografia-de-vivienda-ilegal>



Fuente: http://farm4.static.flickr.com/3576/4558953876_0731ee006e.jpg



Fotografía Arquitectónica

Convive V

Estudio urbanístico, Palermo Bogotá

Fotografía Arquitectónica
Composición y abstracción



Colombia



Bogotá D.C.



Candelaria

Architectural photograph
Composition and abstraction



THESE
THESE



Catedral Primada, desde centro cultural García Márquez



Cielo raso, cafetería biblioteca Luis Ángel Arango



Bobeda de crucería, iglesia UniSalle - Chapinero



Monumento Simón Bolívar, Puente de Boyacá



Vista exterior - interior, centro cultural García Márquez



Ventana Unisalle, sede centro



Celosía Unisalle, sede centro



Monumento angeles, puente de Boyaca



Agua, Unisalle centro



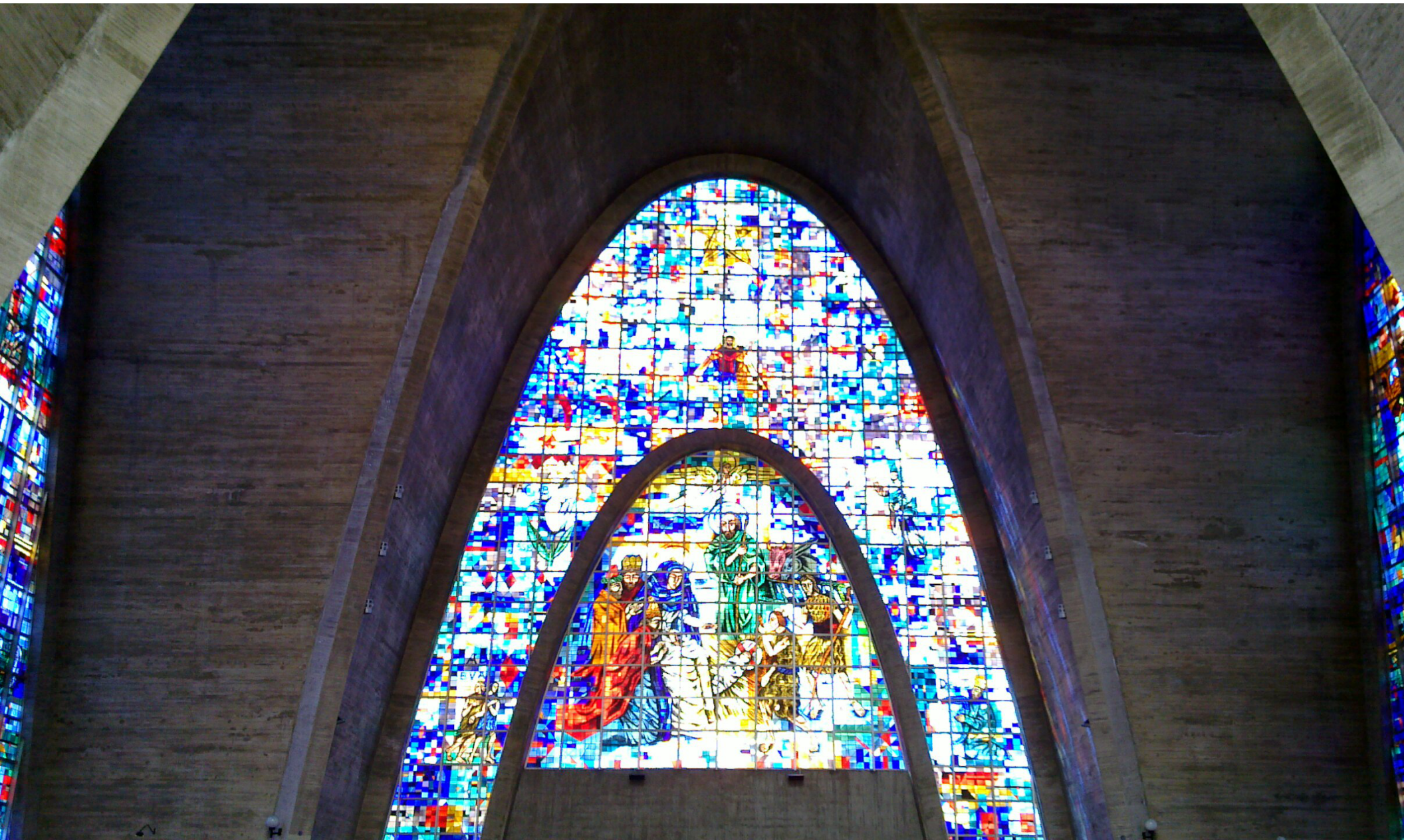
Vista a Monserrate desde la Candelaria



Sublime, parque en Boyaca



Espejos, fachada biblioteca Luis Ángel Arango



Catedral Unisalle sede chapinero

Convive V

Concurso binacional universitario
Densificación y hábitat social
Bucaramanga

Integrantes:

María Fernanda Espitia
Erika Méndez
Joao Galindo
Lucas Mejía
Ximena Bello
Juan Pablo Rodríguez - Colaborador



Colombia



Bucaramanga



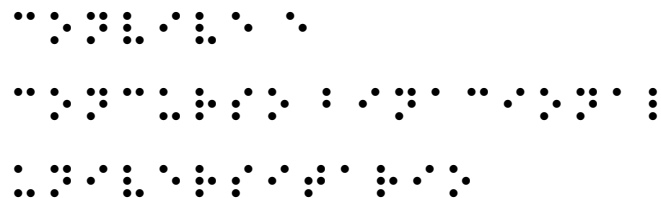
Sector chapinero

Convive V

Binational concourse academical
Densification and social habitat
Bucaramanga

Team:

María Fernanda Espitia
Erika Méndez
Joao Galindo
Lucas Mejía
Ximena Bello
Juan Pablo Rodríguez - assistant



Qué?

Se busca potencializar aspectos que se han venido perdiendo en el tiempo, que generen identidad, estructura y significado al lugar. Basado en cuatro aspectos : Ecológico - Ambiental; Socio - Cultural; Económico-Político y Arquitectónico - Urbano. Enfocándose en las posibilidades que nos brinda el territorio e integrando estos sistemas, se logrará un proyecto integral sostenible.

Por qué?

Aplicando el concepto de resiliencia a la estructura ecológica principal de la ciudad es posible potencializar la presencia de parques, zonas verdes y fuentes hídricas, la escarpa y los cerros orientales, con el fin de recuperar la identidad que integre a la ciudad con su contexto.

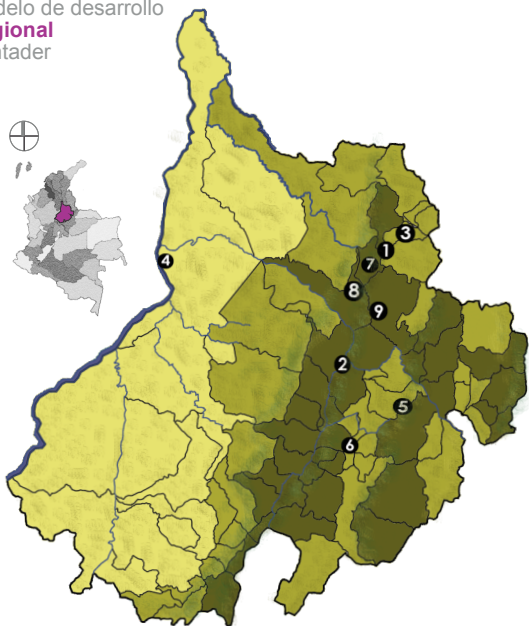
Para qué?

Siendo Bucaramanga una ciudad de estructuras articuladas, es necesario para el desarrollo sostenible de la misma, integrar a la sociedad en su futuro progreso. Para poder así, hacer de ella un centro focal de desarrollo a nivel regional y nacional.

Como?

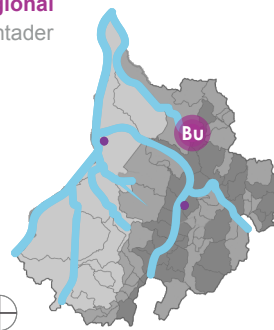
Recuperando sectores ambientales en deterioro, generando anillos de integración ambiental. creando un punto de partida para optimizar el futuro que estos nodos ambientales

Modelo de desarrollo
Regional
Santander

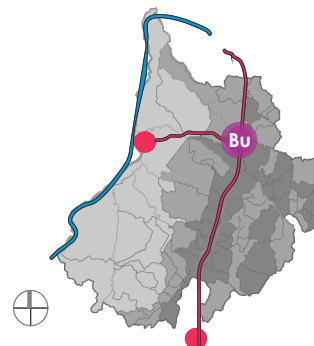


Propuesta escala

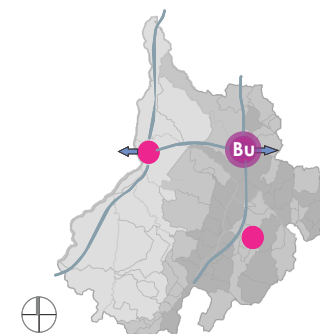
Regional
Santander



enlace ambiental
resiliente urbana



recuperando las potencialidades de Bucaramanga



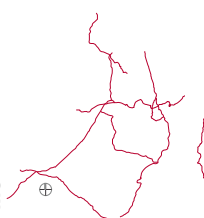
Sistema Hídrico



Corregimientos



Movilidad



recuperación y rehabilitación

Utilizar las fuentes hídricas como **enlaces potenciales**, se recuperará las que presenten un alto grado de contaminación por industrias cercanas, buscando un beneficio económico, a través del turismo Ecológico o Alternativas de Agricultura que no afecte los recursos hídricos de la región.

vías arteriales

Potencializar dos ejes principales como lo son, la vía panamericana y el río Magdalena, ambos con un gran **potencial Ecológico y Ambiental**, para que funcionen como enlaces que articulen e integren la ciudad con el resto del país.

Puntos Ambientales

Generar dos puntos de **desarrollo económico-turístico** para Santander, a través de intervenciones en su estructura ambiental, consolidándolos como los receptores de turismo y los exportadores. Estos puntos son Bucaramanga y Barrancabermeja, Bucaramanga apoyado de morrorico, las escarpas y el parque Chicamocha y Barrancabermeja, como centro Industrial, responsable con el medio ambiente.

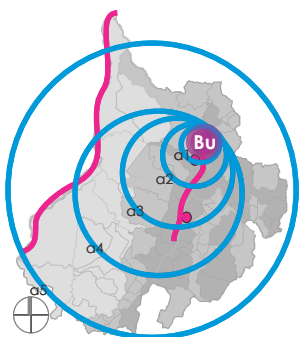


Visión del Río Magdalena como eje Turístico



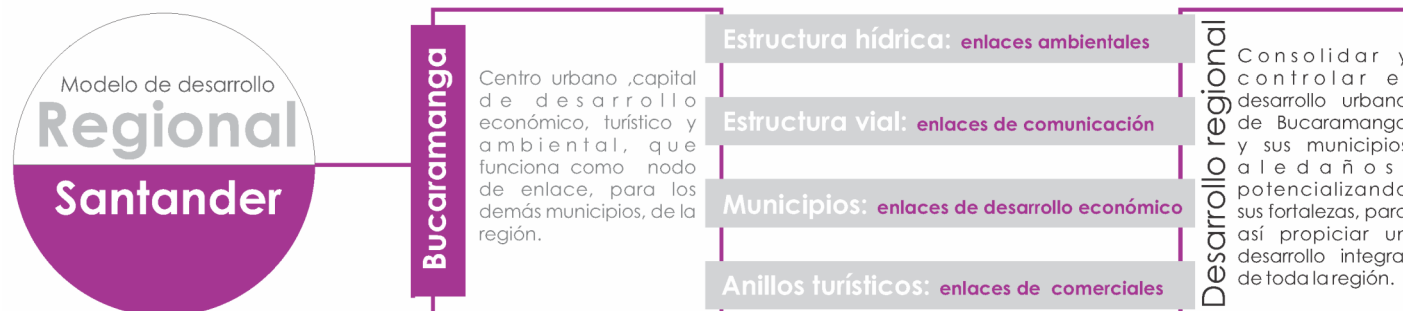
Visión de la vía panamericana

El eje metropolitano de Bucaramanga y el punto Industrial -Petrolero serán los **puntos de enlace de Impacto Ambiental**, donde la Provincia de Mares y la Provincia de Soto posean una identidad. La **provincia de Mares** siendo un corregimiento **Agro Industrial** se basará en plantas de tratamiento ambiental, de carácter: Físico, Químico y biológico. Por otra parte la **Provincia de Soto**, tendría una identidad **Comercial** y sería el corregimiento capital por tener el eje metropolitano de Bucaramanga. El fortalecimiento de estos corregimientos, ordenaría la región de Santander, impulsando sus dos ejes principales, de **enlace regional**, el Río Magdalena, y la Vía Panamericana, que comunica la ciudad con el resto del País.



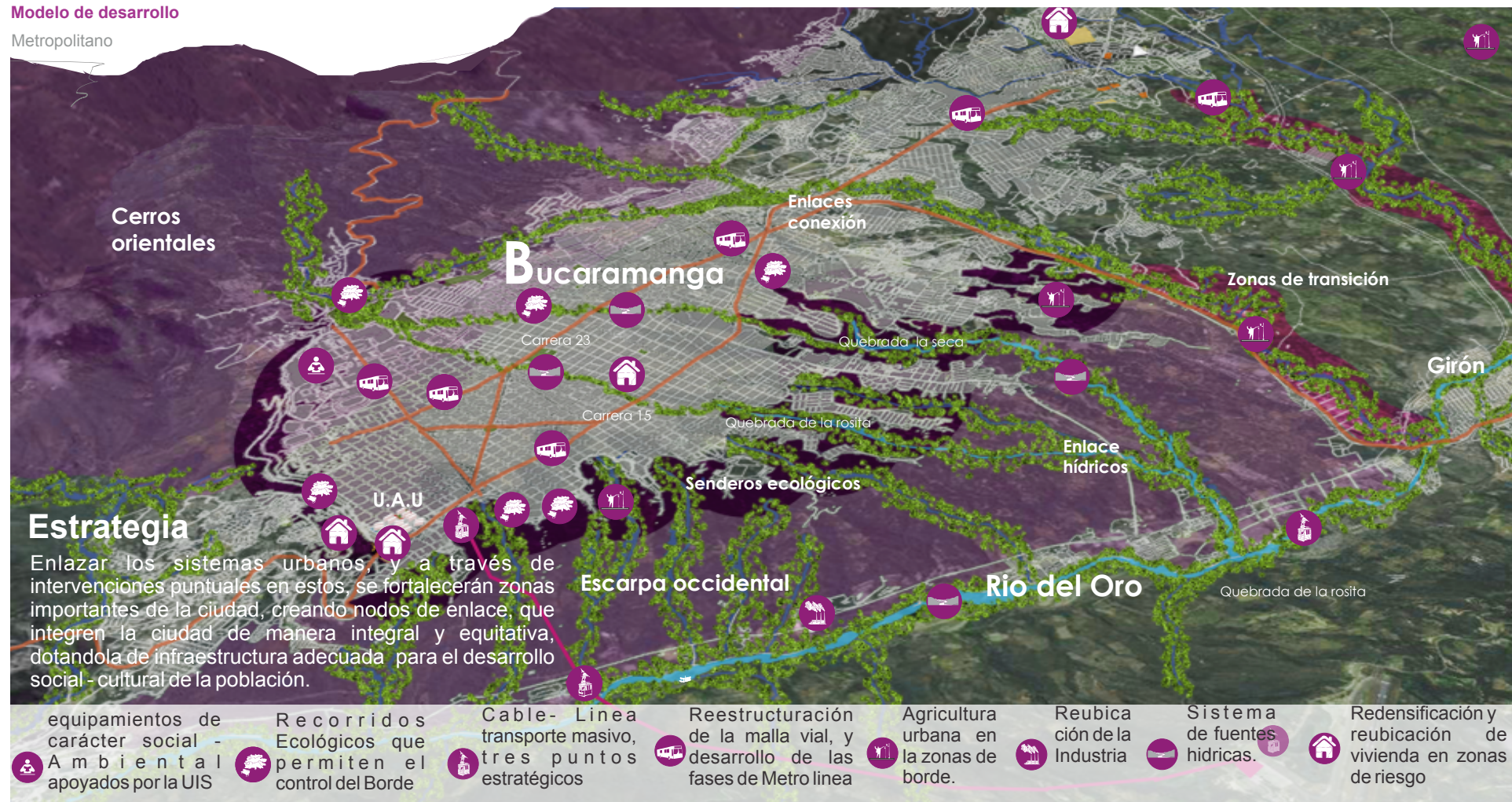
Bucaramanga y Turismo

Crear **anillos turísticos** posicionando a Bucaramanga como núcleo dentro de la región, y a partir de este se creen enlaces que articulen todo el territorio. El primer anillo abarcará a Bucaramanga y su municipio aledaño Girón, el segundo anillo comprenderá el área metropolitana, el tercer anillo articulará otro punto turístico como lo es Barichara y el cuarto anillo se integrará al desarrollo turístico de el Río Magdalena y el quinto anillo comprenderá la región completa.



Modelo de desarrollo

Metropolitano

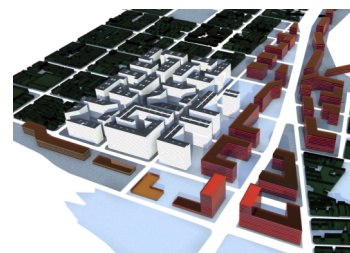


Visión de Agricultura Urbana



Visión de cable línea

Unidad de actuación urbana



Área útil:
53.171,23 m²
5,31 ha

Cantidad de viviendas:
3250 viv



Densidad
personas:

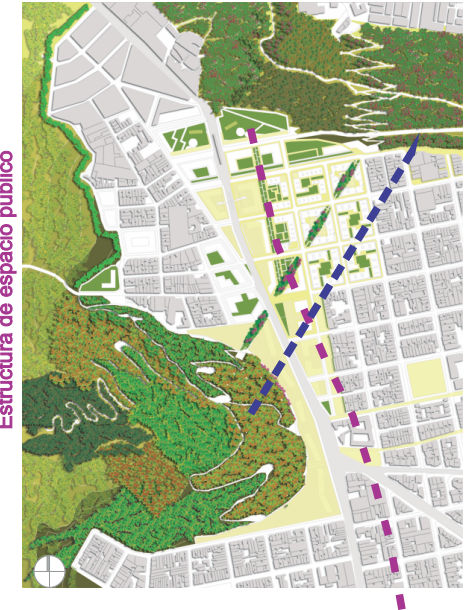
1811 hab
ha

Modelo Propuesta **Plan Parcial**

Componentes urbanos del plan parcial



Relación Topografía con el contexto



Estructura de espacio público

La topografía permite la generación de corredores que conectaran los barrios no consolidados con el resto de la ciudad.

De igual forma se generara un enlace ambiental entre el parque chapinero y el río del oro, también dará paso a la creación a un sistema de transporte masivo llamado Cable linea que conectara el río del oro, el parque chapinero y el aeropuerto palo negro.



Perfil urbano del plan parcial

Enlace ambiental

resiliencia urbana
recuperando las potencialidades
de Bucaramanga

Propuesta escala

U. A. U.
unidad de
actuación

Objetivo

Renovar y redensificar la vivienda de bajos ingresos, dando una solución apropiada a la necesidad de vivienda en la meseta, enlazando los mecanismos gubernamentales para hacer posible un proyecto de vivienda integral, tanto a nivel espacial arquitectónico como urbano y espacio publico, generando desde su diseño una respuesta ambiental y sostenible, entrelazandolo con los sistemas estructurantes de la ciudad.



Unidad de actuación urbanística

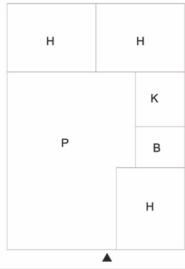


Visión parque chapinero

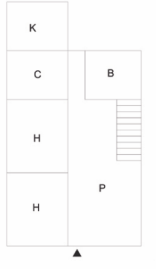


Visión del paseo de la calle de la diagonal

Relación con la comunidad



Entrevistada 1
Arendataria
La casa cuenta con 3 habitaciones y un patio central, en el cual realizan actividades para su sustento.
Esta de acuerdo con la realización de un proyecto que mejore la calidad de vida.



Entrevistada 2
Propietaria
La casa cuenta con 2 habitaciones y un patio central, en el cual se realizan actividades domésticas.
En esta casa reside el líder comunal, y se muestran reacios a una renovación del sector.



Entrevistada 3
Visitante del sector
Conoce el sector y esta totalmente de acuerdo con la renovación, ya que este sector "es muy inseguro y desagradable" dice la entrevistada.



Entrevistada 4
Propietaria y trabajadora
Vive del sustento que le da su pequeño negocio.
Muestra una postura neutral ante un proyecto de renovación, y dice que aceptaría dicho cambio siempre y cuando pueda seguir teniendo un negocio del cual vivir.

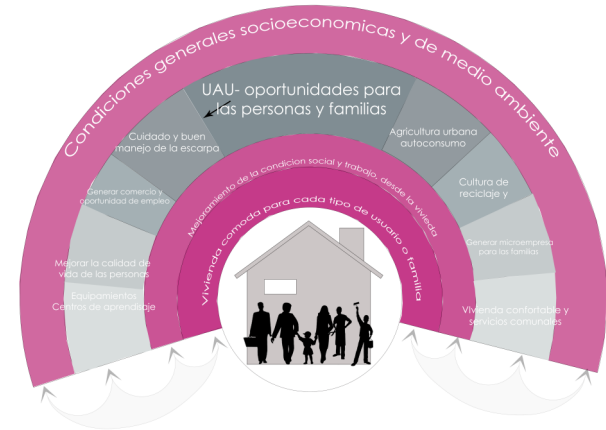


Entrevistada 5
Propietaria y trabajadora
Esta dispuesta a participar en un proyecto de renovación del sector siempre y cuando sea equitativo los beneficios que se les ofrecen al desarrollar el proyecto.



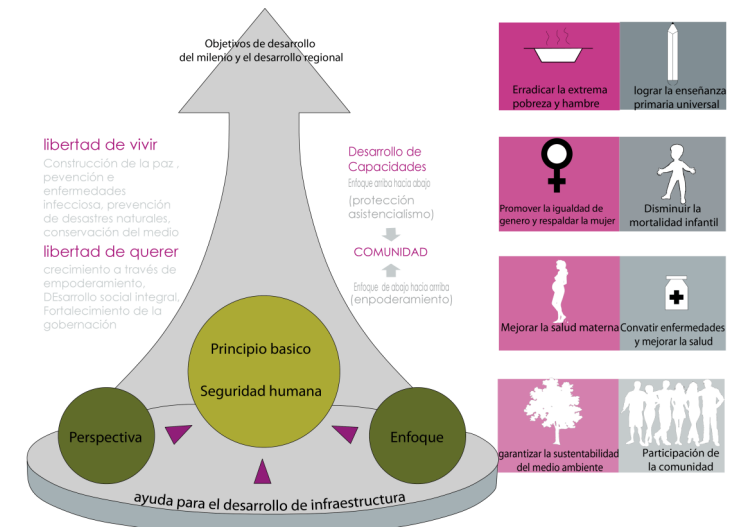
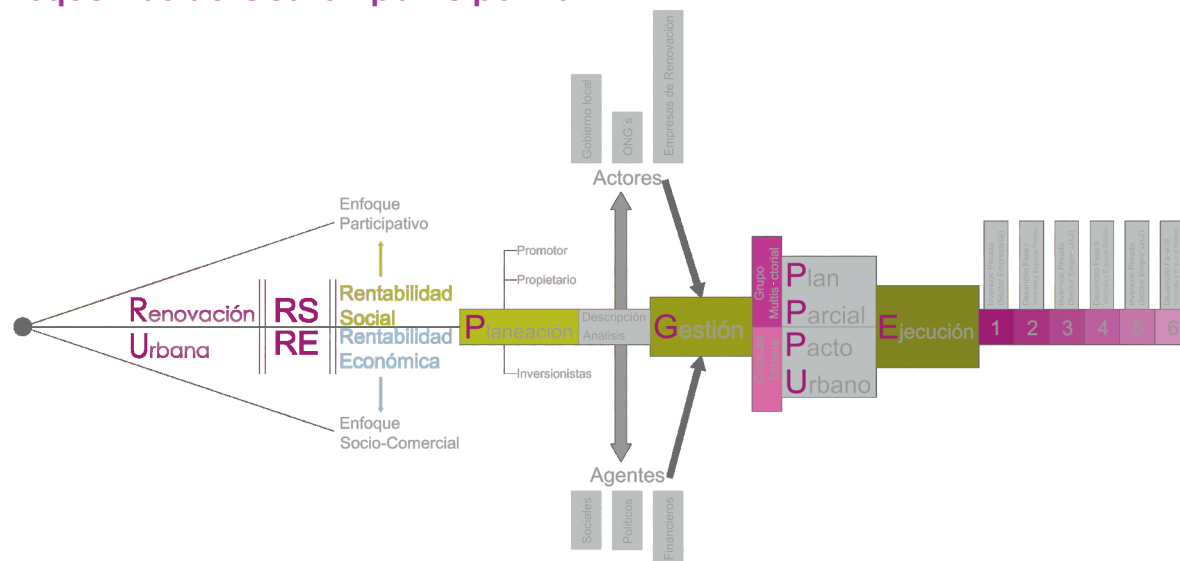
Entrevistada 6
Propietario
Esta completamente en desacuerdo con un proyecto de renovación en este sector. dice que jamás venderá su propiedad y que este no es el lugar adecuado para realizar este tipo de proyectos.

Esquema de sostenibilidad



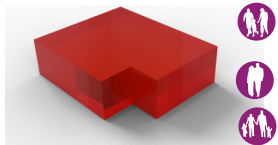
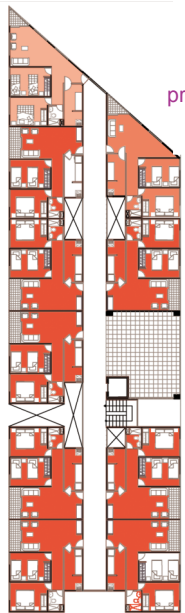
Realizando un presupuesto para la construcción de este proyecto y teniendo en cuenta los diferentes capítulos (estructura, instalaciones, carpintería, pintura, zonas comunes, urbanismo, etc.), dio como resultando un valor por m2 de \$841.348, los cuales se encuentran en un rango aceptable teniendo en cuenta el tipo de proyecto. Pero aun así se busca financiación por parte de entidades que asuman el costo de ciertos capítulos (por ejemplo el Banco Interamericano de Desarrollo), como podrían ser la estructura y/u otros capítulos, para de esta manera sacar un costo neto de construcción de \$600.000, y un valor de venta de \$850.000. de esta manera el proyecto generará una utilidad de \$6.329.890.751.99. Lo que no es una utilidad muy alta, pero se acepta en cierto modo por ser vivienda de estratos bajos.

Esquemas de Gestión participativa

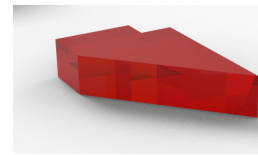


tipologías de Bloques

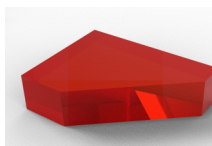
propuesta Arquitectónica



Área por planta
simplex:
51.21 m2



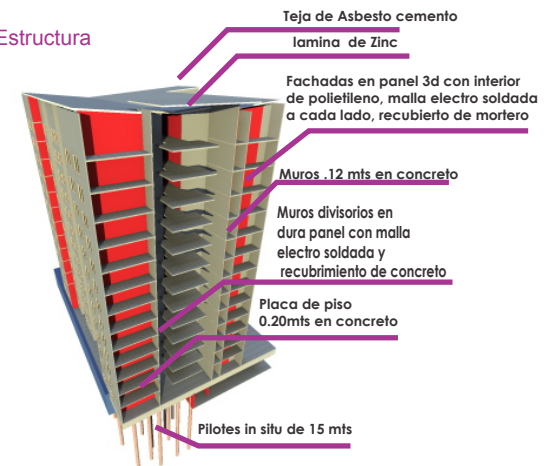
Área por planta
simplex:
50.69 m2



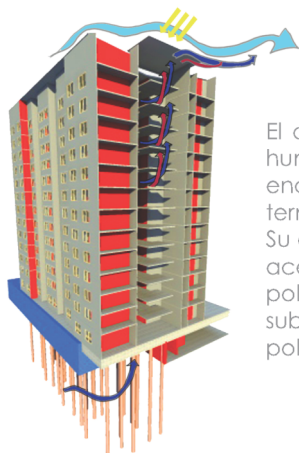
Área por planta
simplex:
51.40 m2



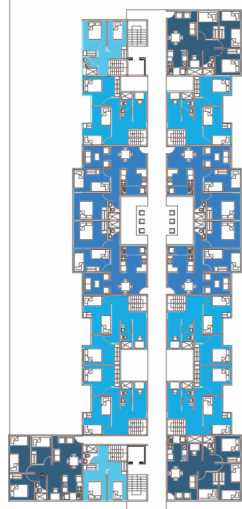
Esquema de Estructura
por bloque



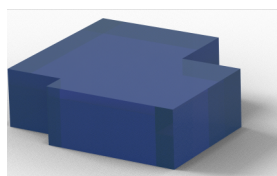
Bioclimática



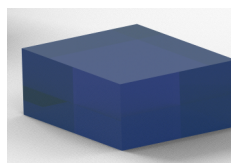
El aire es tomado desde un pozo residual de aguas lluvias, este aire es humidificado por este "tanque" con un paso de aire ascendente al encontrarse directamente con vacíos que presentan el fenómeno de termosifón, este efecto se genera al tener una chimenea de más de 6 pisos. Su efecto es dado a el calentamiento de una lamina ya sea en aluminio o acero en su superficie, que genera presión negativa ascendente del aire polucionado, así que este aire que viene desde el tanque de aguas lluvias subterráneo pasa por ductos enfriando placas, y limpiando el aire ya polucionado que busca salir a través de este efecto de chimenea.



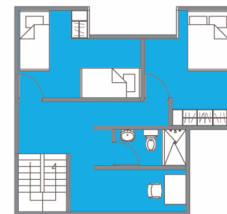
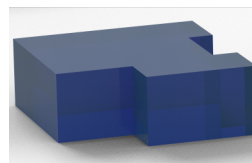
Opción 1 - Simplex
Área por planta: 51.21 m2



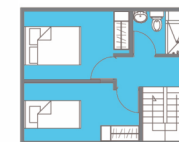
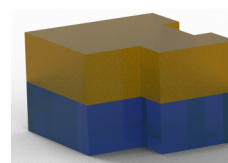
Opción 2 - Simplex
Área por planta: 53.52 m2



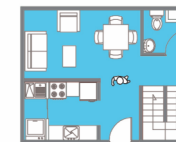
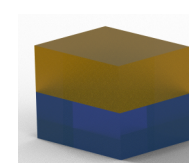
Opción 3 - Duplex
Área por planta: 41.97 m2



Opción 3 - Duplex piso 2
Área por planta: 41.97m2
Área Total: 83.94 m2

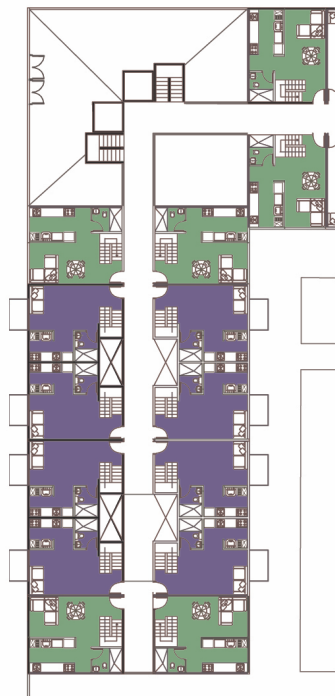


Opción 4 - Duplex
Área por planta: 27.14 m2

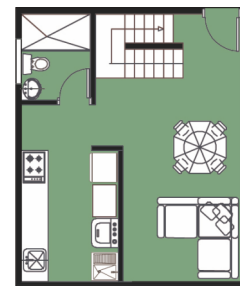


Opción 3 - Duplex piso 2
Área por planta: 27.14m2
Área Total: 85.28 m2

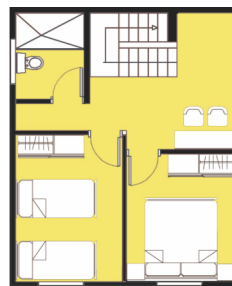
- Tipos de familias**
Usuarios finales
- Pareja - 1 hijo
 - Pareja
 - Pareja y dos hijos
 - Pareja y mas de dos hijos
 - Madres o padres solteros con hijos



Duplex- Vivienda Flexible



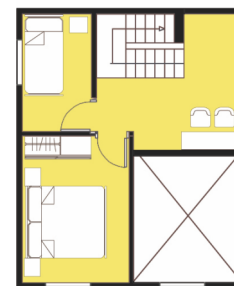
Area por planta:
30 m2



Opción 1
Planta: 26.08m2
A. Total: 56.08 m2



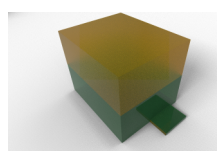
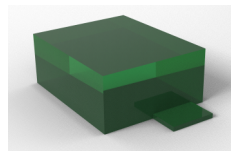
Opción 2
Planta: 26.11 m2
A. Total: 56.11 m2



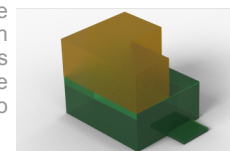
Opción 3
Planta: 18.76 m2
A. Total: 48.76 m2



Opción 4
Planta: 18.76 m2
A. Total: 48.76 m2

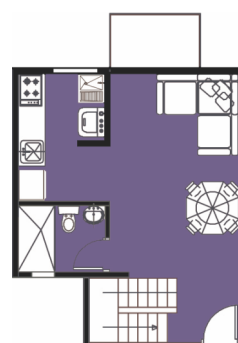
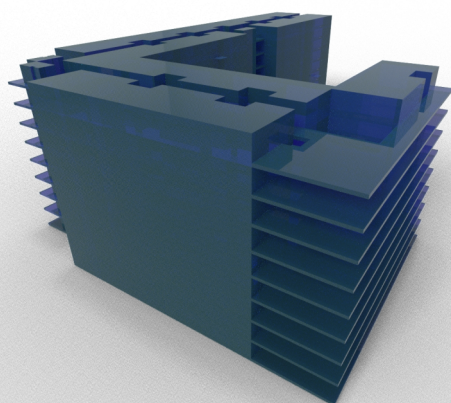


vivienda flexible, a partir de los muros divisorios pueden modificar los espacios internos, y disponer sea de un baño o un cuarto adicional.



vivienda flexible, a partir de los muros divisorios pueden modificar los espacios internos, generando vacíos de piso a piso.

<p>D</p> <ul style="list-style-type: none"> *Contaminación de estructura ambiental: ríos, quebradas, escarpas, etc. *Inseguridad en varios de los sectores a intervenir. *Monopolio en varios lotes de la vivienda actual. 	<p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> *Acceso relativamente fácil a algunos mercados por su fuerte desarrollo en el sector. *Potencial de servicios turísticos e distintas escalas (regional, metropolitano, urbano, zonal). *Sentido de identidad y fuertes tradiciones culturales. 	<p>E</p> <ul style="list-style-type: none"> *Comunidades unidas al pertenecer al mismo gremio o gremios similares. *Competencias de la comunidad en sectores industriales con los cuales se pueden crear Pymes 	<p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> *Inseguridad y desplazamiento producto del conflicto armado. *Inconformismo social debido a desacuerdos de la comunidad en las estrategias planteadas. *falta de financiación y accesos a créditos y micro-creditos para vivienda y para la pequeña y mediana empresa.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Area por planta:
28.21 m2



Opción 1
Planta: 23.02 m2
A. Total: 51.23m2



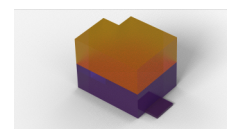
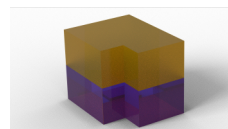
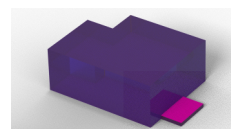
Opción 2
Planta: 23.02 m2
A. Total: 51.23m2



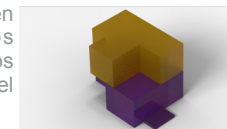
Opción 3
Planta: 20.79m2
A. Total: 49 m2



Opción 4
Planta: 18.27m2
A. Total: 46.48m2



vivienda flexible, a partir de los muros divisorios pueden modificar los espacios internos, generando vacíos de piso a piso. hacia el interior o exterior.



Estudio urbanístico, barrio Palermo

Patrimonio inmueble



Colombia



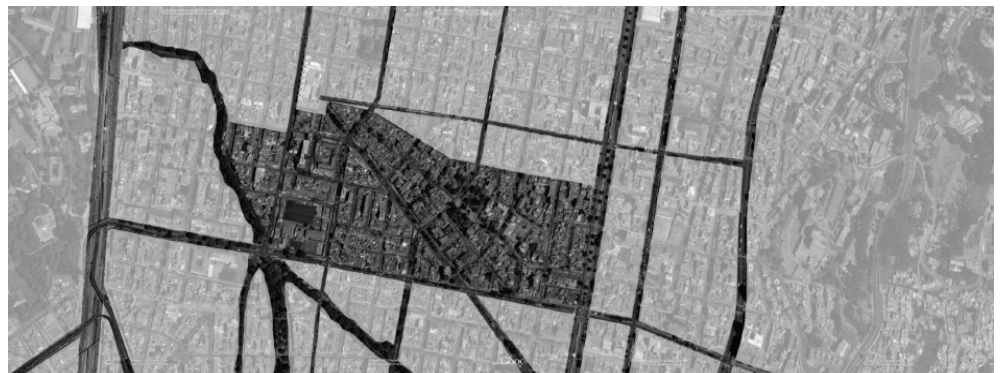
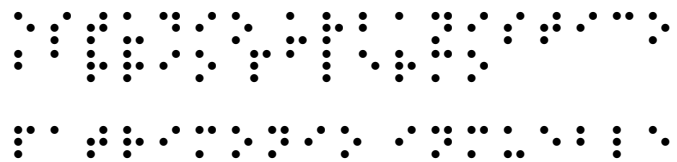
Bogotá D.C.



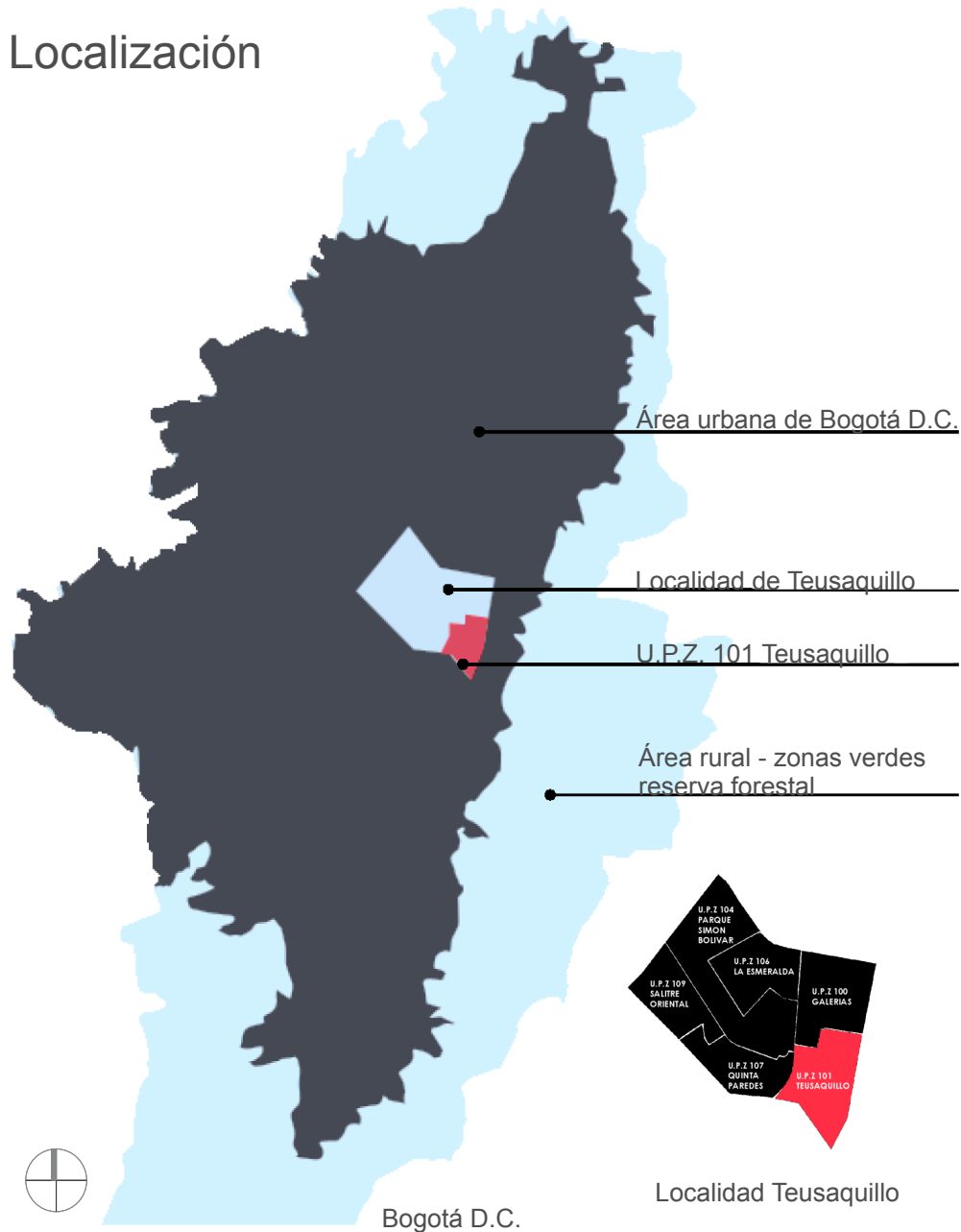
Teusaquillo

Urbanistic study, Palermo district

Patrimonial property



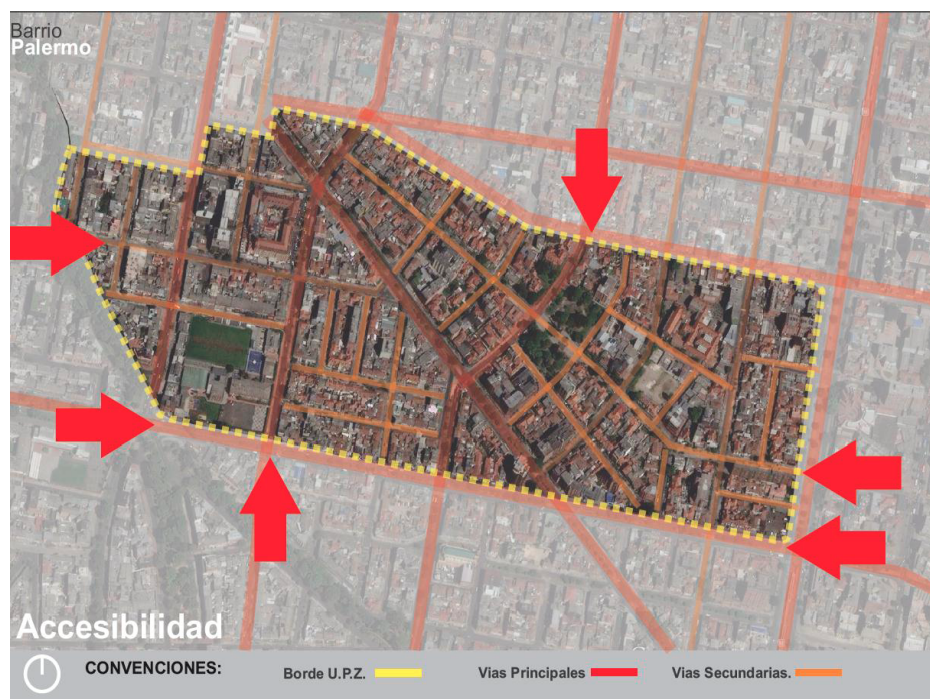
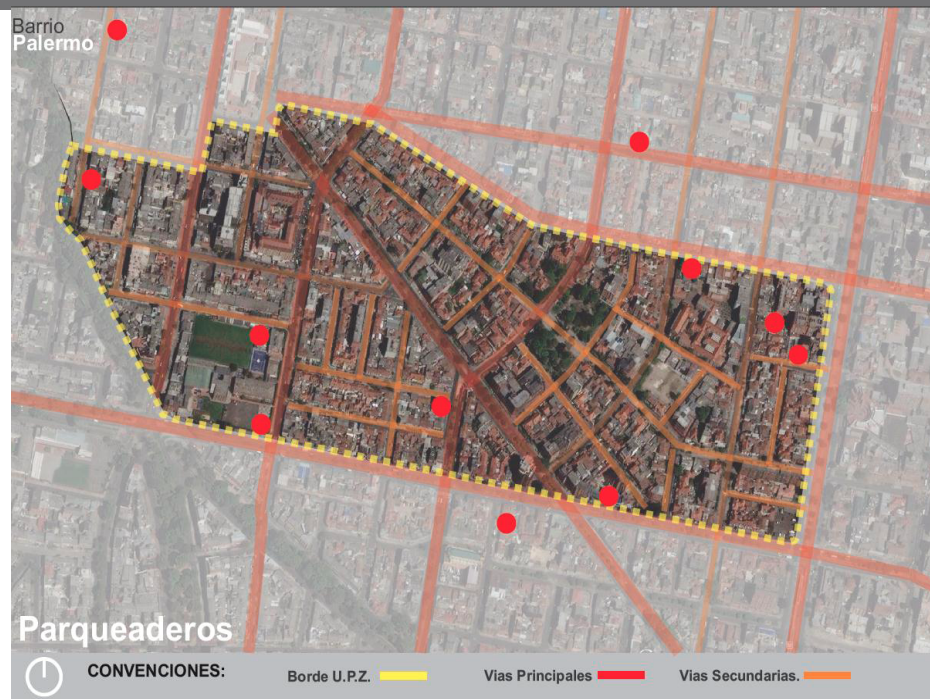
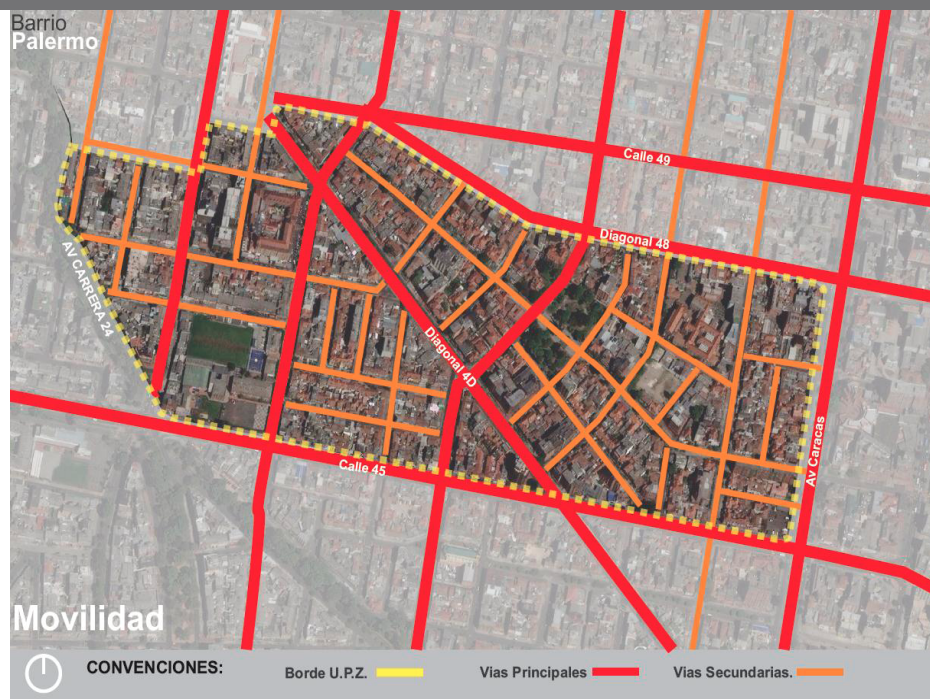
Localización

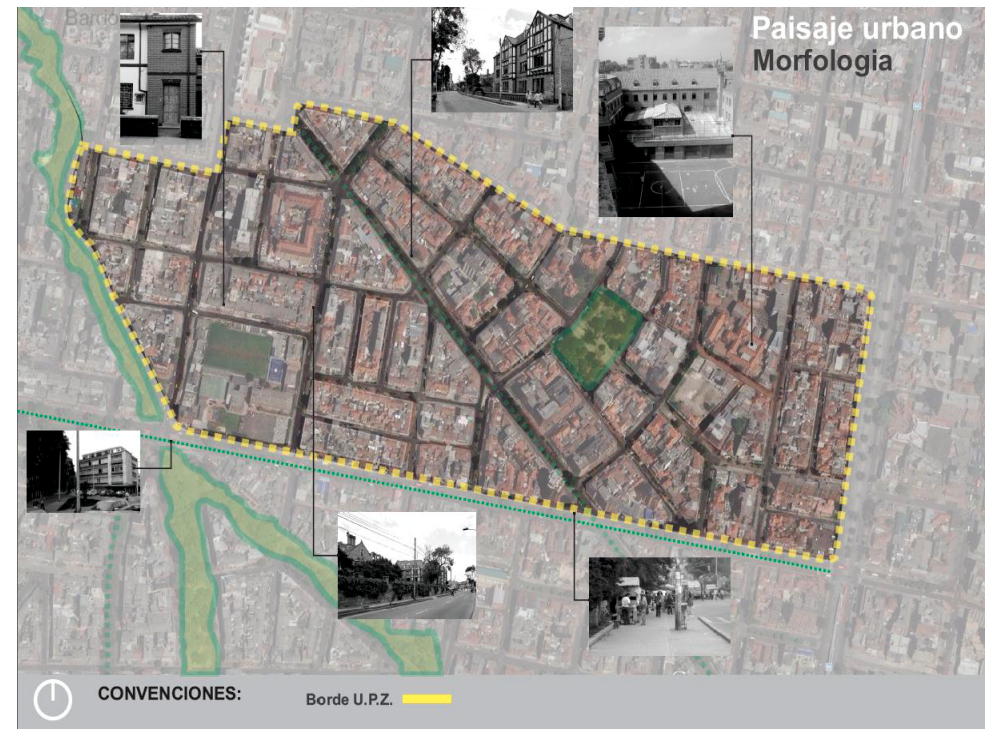
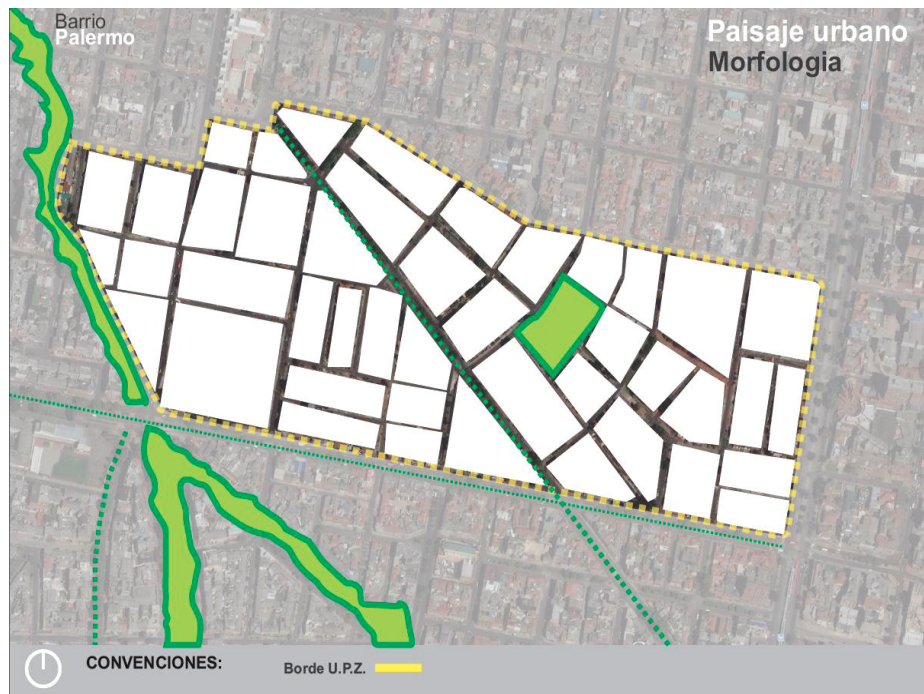
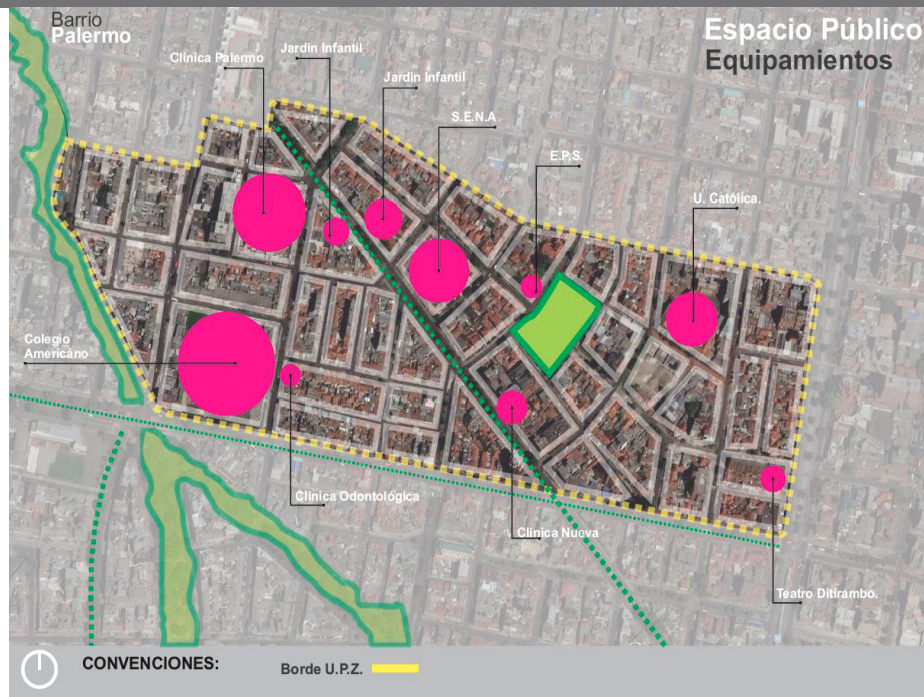


Reseña Teusaquillo

En Teusaquillo, se manifestaron varias tendencias arquitectónicas, como los estilos victoriano, inglés y colonial. Es una localidad con un amplio patrimonio arquitectónico de la ciudad, conformada por casas declaradas como bienes de interés patrimonial. En la actualidad, la mayoría de estas casas se conservan, muchas convertidas en oficinas o locales comerciales.

Teusaquillo fue habitado por la clase alta capitalina al desplazarse esta del centro histórico de la ciudad, tendencia estimulada por los hechos del Bogotazo en 1948, siendo residencia de personas notables en la vida nacional, como Jorge Eliécer Gaitán, Enrique Santos Montejo, Laureano Gómez, Gustavo Rojas Pinilla, Otto de Greiff y Mariano Ospina Pérez.





Norma

Dec. 606 de 2001

Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones

Normas para su intervención y la de los predios colindantes

Decreto 619 de 2000 ➡ Inventario de bienes de interés cultural vigente por un año
Numeral 4 . artículo 70

Decreto 619 de 2000 ➡ Identificación, clasificación y documentación de los BIC
artículo 306
 Departamento administrativo de planeación distrital

Decreto 619 de 2000 ➡ Declaratoria de Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital
artículo 302
 Administración distrital previo concepto del consejo asesor del patrimonio distrital

Decreto 619 de 2000 ➡ Adopción de la normativa específica contenida en el tratamiento urbanístico de conservación
artículo 71

Capítulo II

Intervención en los inmuebles de conservación integral y conservación tipológica

Vallas

Mástiles estructurales

Antenas de comunicación

No se permiten

Clasificados como

Inmuebles de Interés Cultural o localizados en Sectores Antiguos de Interés Cultural y en sectores de Interés Cultural con Desarrollo Individual

De conservación integral y de conservación tipológica

Artículo 8
Modificaciones internas

Se permiten siempre y cuando mantengan estructura espacial original: disposición de accesos, halles, circulaciones horizontales y verticales.

Artículo 6
Obras permitidas

Restauración
 Adecuación funcional
 Ampliación
 Liberación
 Mantenimiento
 Consolidación
 Reconstrucción parcial
 Reparación locativa
 Subdivisión por propiedad horizontal

Artículo 7
Deben mantenerse

Características tipológicas y morfológicas originales
 Antejardines
 Retrocesos
 Aislamientos laterales y posteriores
 Patios y demás áreas libres
 Dimensiones
 Materiales originales
 Retrocesos inclinación de planos

Artículo 9
Ampliaciones

Conservación integral
 Aisladas al Bien de Interés Cultural
 adosadas para circulación
 Conservación tipológica
 Aisladas o adosadas
 alturas y aislamientos

Viviendas usadas, conservación - palermo



Casa en Palermo 459mts

Tiempo construido - mas de 20

Habitaciones - 5

Baños - 2

Garajes - 1

Precio de venta casa \$750.000.000

Precio de venta m2 \$6.256.000



Casa en Palermo 396mts

Tiempo construido - mas de 20 años

Habitaciones - 5

Baños - 3

Garajes - 3

Precio de venta casa \$620.000.000

Precio de venta m2 \$1.565.000

Viviendas nuevas, Palermo



Casa en Palermo 400mts

Tiempo de construido - 6 años

Habitaciones - 5

Baños - 4

Garajes - 3

Precio de venta casa \$800.000.000

Precio de venta m2 \$2.000.000



Apto en Palermo 64mts

Tiempo de construido - < 10

Habitaciones - 2

Baños - 2

Garajes - 1

Precio de venta casa \$170.000.000

Precio de venta m2 \$2.656.000

Oficina nueva, Teusaquillo



Edificio oficinas 750mts

Tiempo de construido - < 10

Oficinas - 15

Baños - 3

Garajes - 2

Precio de venta casa \$1.700.000.000

Precio de venta m2 \$2.660.000

Oficina nueva, Palermo



Edificio oficinas 25mts

Tiempo de construido - < 5

Oficinas - 1

Baños - 3

Garajes - 1

Precio de venta casa \$90.000.000

Precio de venta m2 \$3.600.000

Oficinas - conservación, Teusaquillo



Casa en Teusaquillo 350mts

Tiempo de construido - > 20 años

Habitaciones - 4

Baños - 4

Garajes - 1

Precio de venta casa \$360.000.000

Precio de venta m2 \$1.028.000



Casa en Palermo 804mts

Tiempo de construido - > 20 años

Habitaciones - 5

Baños - 3

Garajes - 1

Precio de venta casa \$1.100.000.000

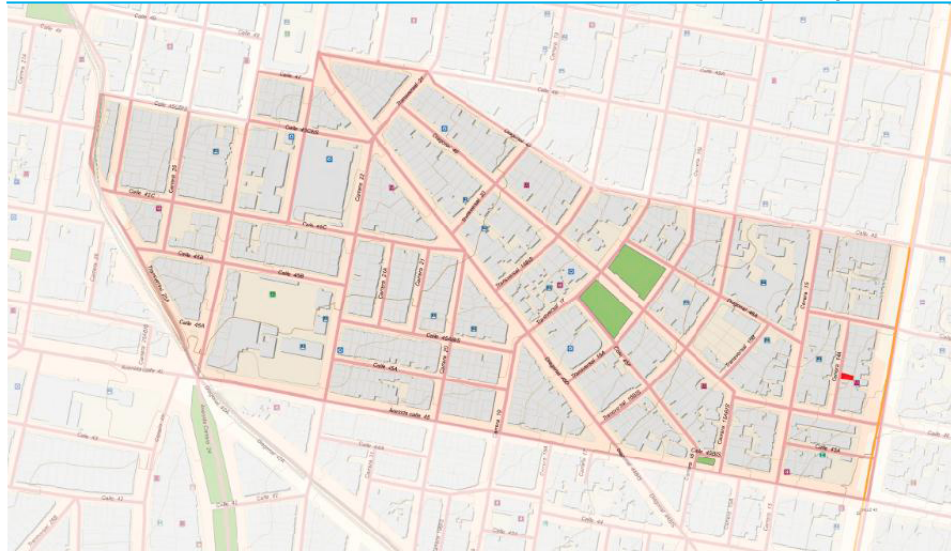
Precio de venta m2 \$1.368.000



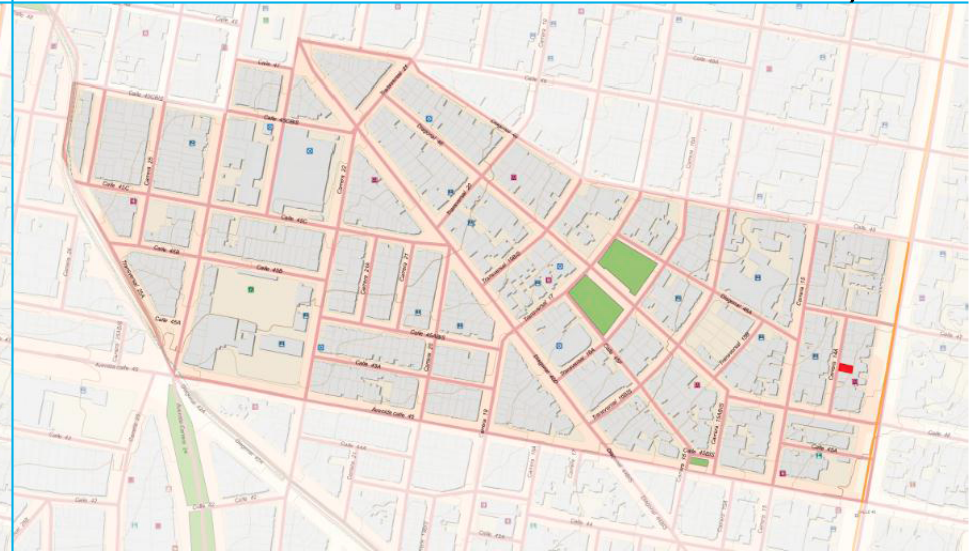
Dirección: Cra 14 A No 46-18/24/30



Dirección: Carrera 14 A No 46-34/36



Dirección: Carrera 14 A No 46-44



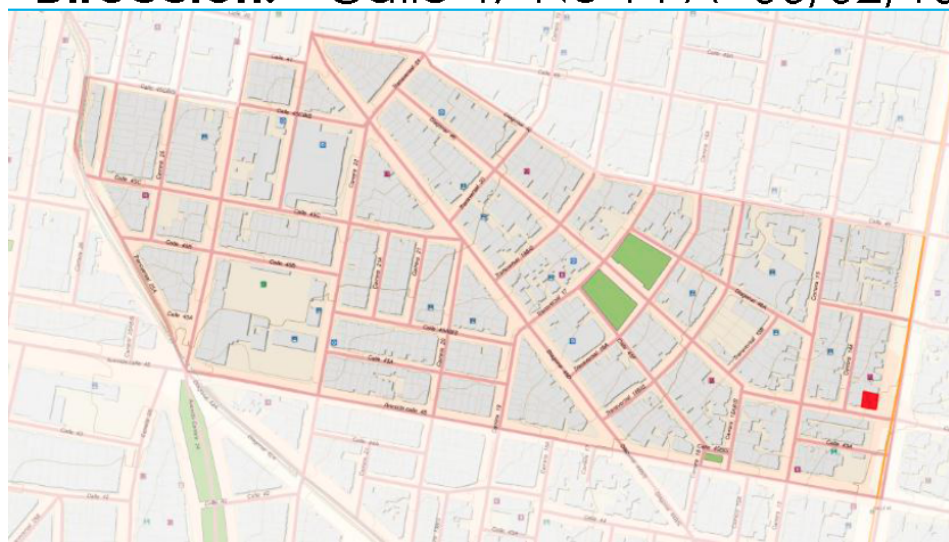
Dirección: Carrera 14 A No 46-46



Dirección: Calle 47 No 14 A -06/02/10



Dirección: Calle 47 No 14-72/74/76/80



Dirección: Calle 46 No 14-14/18/20



Dirección: Calle 46 No 14-22/28



Dirección: Carrera 14 A No 46-54/56



Dirección: Carrera 14 A No 46-62/64



Dirección: Carrera 14 A No 46-78/80



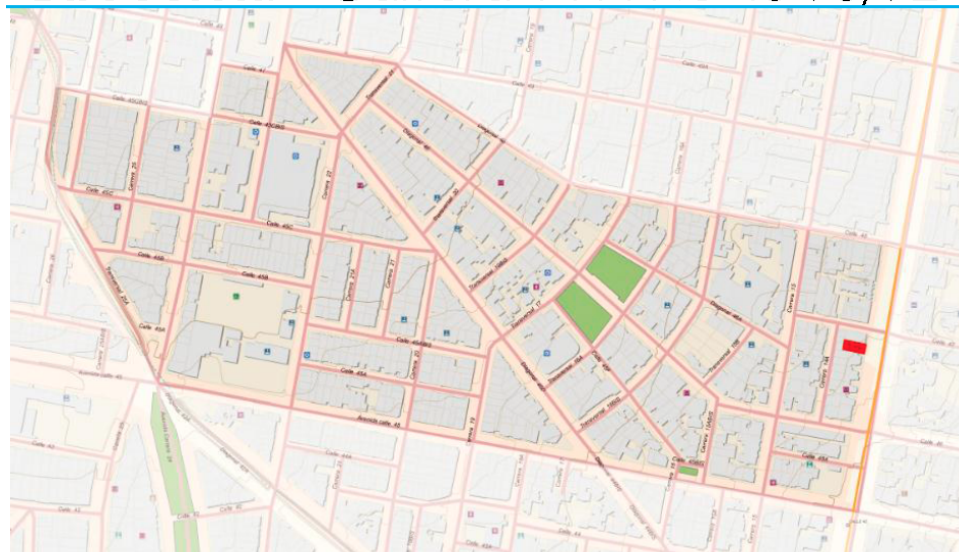
Dirección: Carrera 14 A No 46-82



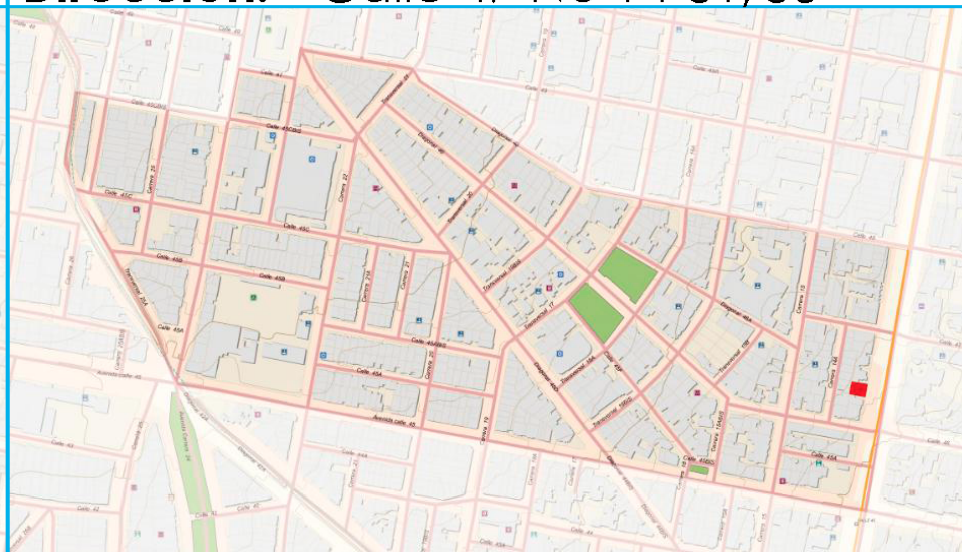
Dirección: Carrera 14 A No 46-90/92



Dirección: Calle 47 No 14-31/35



Dirección: Ak 14 No 46-67/69/81



Dirección: Ak 14 No 46-33/37/47



Proyecto final de carrera
Hibridación socio - territorial para Melgar

Gestión de proyectos inmobiliarios
Renovación urbana - Corferías, Bogotá

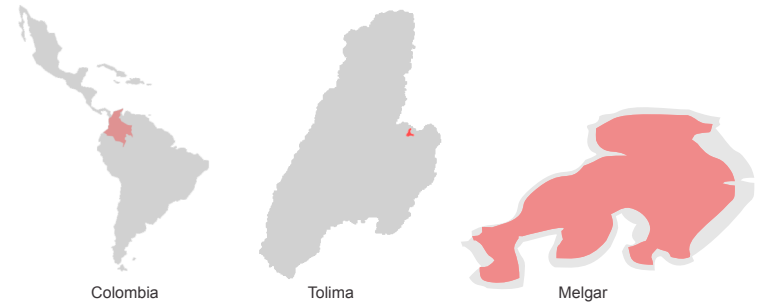
Convento de la Soledad
Revitalización convento - Hotel, Guaduas

Sembrando ciudad
Centro técnico agropecuario, Bosa potreritos

Hibridación socio - territorial
para Melgar, Tolima

Marginalidad Urbana

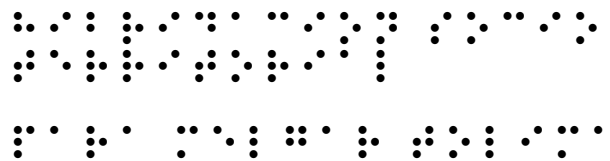
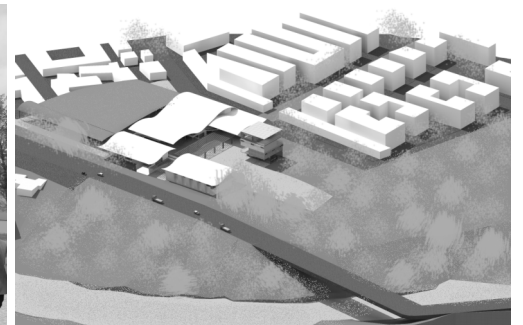
Director tesis: Andrés Cuesta



Hybridization social - territorial
for Melgar, Tolima

Urban Marginality

Director thesis: Andrés Cuesta





Definición del problema

Antecedentes

Melgar, fué un municipio campesino, que fundamentaba su economía en el agro (café, arroz y ganado). Simultáneamente, se consolidan nuevos departamentos agropecuarios, con miras de desarrollo y tecnificación, que junto con las luchas agrarias de los años 30, hacen que la agricultura en Melgar deja de ser competitiva y los campesinos pierden sus tierras, quedando éstas en manos de unos pocos.

Efectos

El municipio esta ubicado geográficamente en un lugar transitorio sobre la vía nacional entre Bogotá y Girardot, de esta manera, Melgar se ha convertido en un lugar de paso, más que en un lugar para permanecer - habitar.

Luego de que los campesinos perdieran sus tierras. Se inicia un proceso de gentrificación, que es el inicio del boom turístico a finales de los años 70, que trajo la construcción del hotel Gudaira, CAFAM, condominios y comercio. Que con el tiempo le dieron el carácter turístico al municipio, un carácter con el que los habitantes no se logran identificar.

situación actual

resultados esperados



El área central de una ciudad es el foco de su identidad, si el centro no refleja la identidad del territorio cae en el abandono, y la población local tiende a emigrar. Esta es la situación actual de Melgar, donde la relación entre los habitantes y los turistas se limita al intercambio de comercio y servicios, donde el turista es incluso más importante que el habitante, pues la infraestructura está diseñada para él.

Por medio de una propuesta de desarrollo integral para Melgar, se espera darle al habitante el lugar que se merece dentro de su territorio, por medio de espacios de interacción y cultura que generen identidad, además de espacios públicos entre habitantes y turistas.

Problema

El crecimiento y **desarrollo** del municipio de Melgar no esta respondiendo a la **rearticulación cultural del nativo y el turista**, originando perdidas de las **raíces en movimiento, estructuras aisladas, sistemas** territoriales desarticulados en su función y competencia.

Generando una **segregación socio-espacial** en los nativos hacia la periferia y **discriminación**, así originando procesos de **deshibridación** en el **deterioro físico-espacial, productivo y social**.

¿Como fortalecer una identidad a través de la hibridación social?

¿Que tipo de estructuras y sistemas articuladores deben generarse para dar respuesta a un proceso de hibridación socio-territorial, que se desarrolle en el municipio de Melgar?

consecuencias

- Estructuras y sistemas urbano-rural desarticuladas.
- Aumento de la fragmentación urbano-rural
- Segregación socio-espacial
- Discriminación socio-cultural y económica.

Variables de estudio
Conceptos teóricos

Raíces en movimiento

Dotar determinado lugar de identidades genérica

Lograr pertenencia para cualquier persona y lugar

Sentirse identificado en el territorio por la diversidad cultural

Rearticulación social

Interacción social multicultural sin discriminación por los grupos étnicos dominantes del territorio

Articulación profunda de las relaciones entre culturas

Transmitir vivencias a través de la convivencia multicultural

Hibridación social

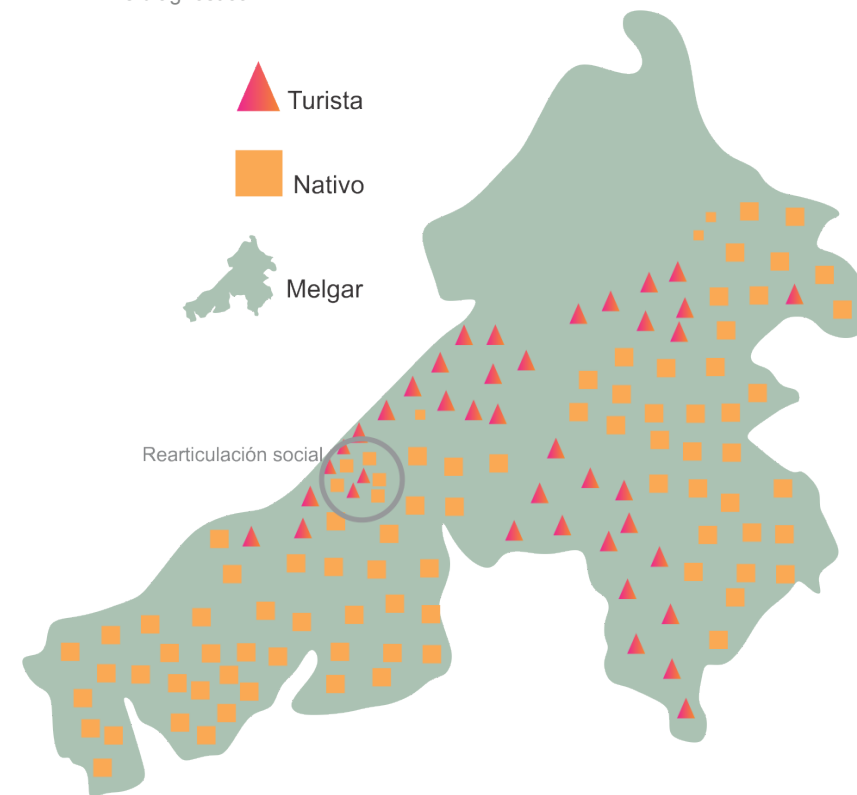
Generar una nueva identidad cultural

Fuerza social de cambio

Convivencia e interacción integral de las culturas existentes

Esquema real actual en Melgar - Tolima

Pre diagnostico

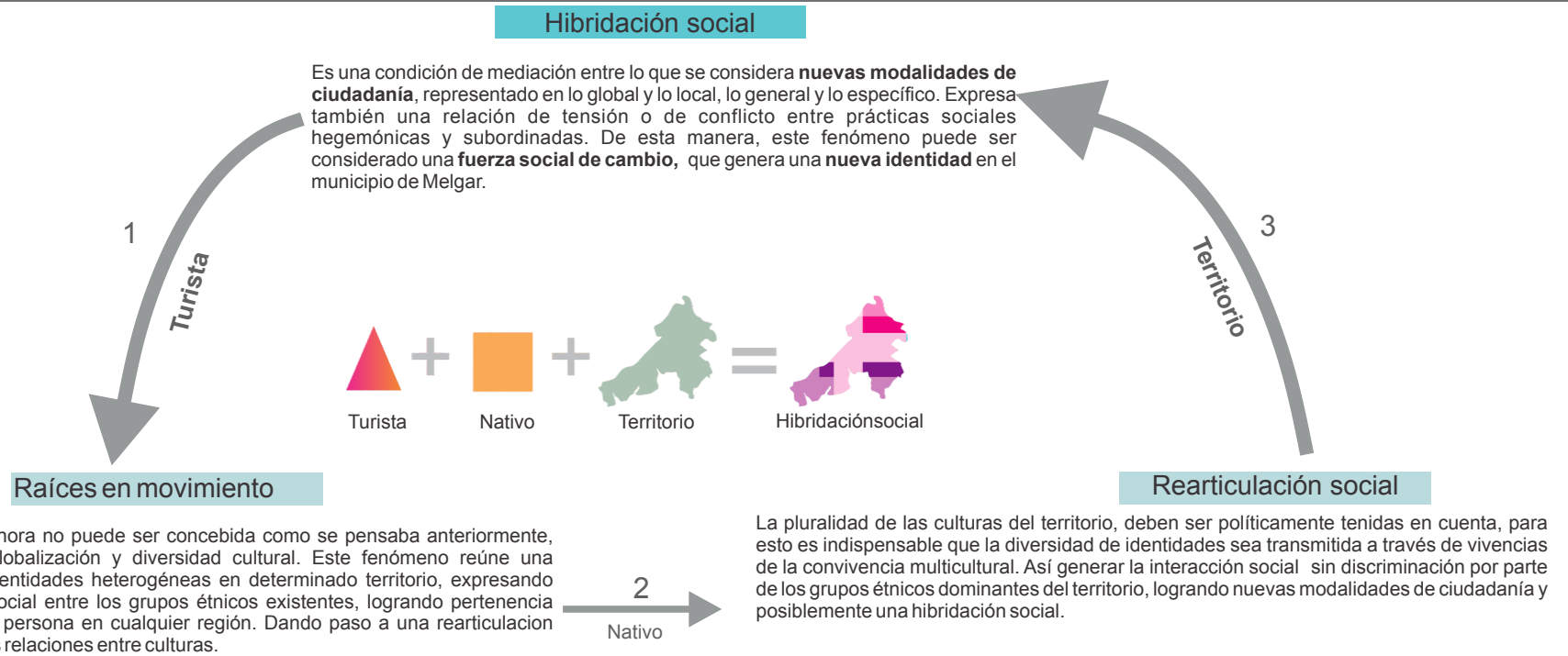


En el municipio no se logra una correcta rearticulación por lo cual no puede aparecer la hibridación social.

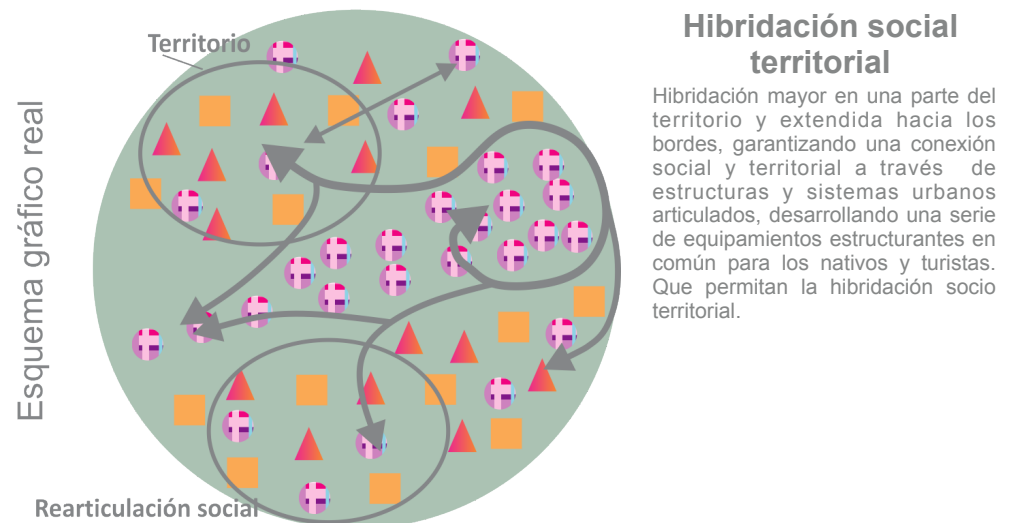
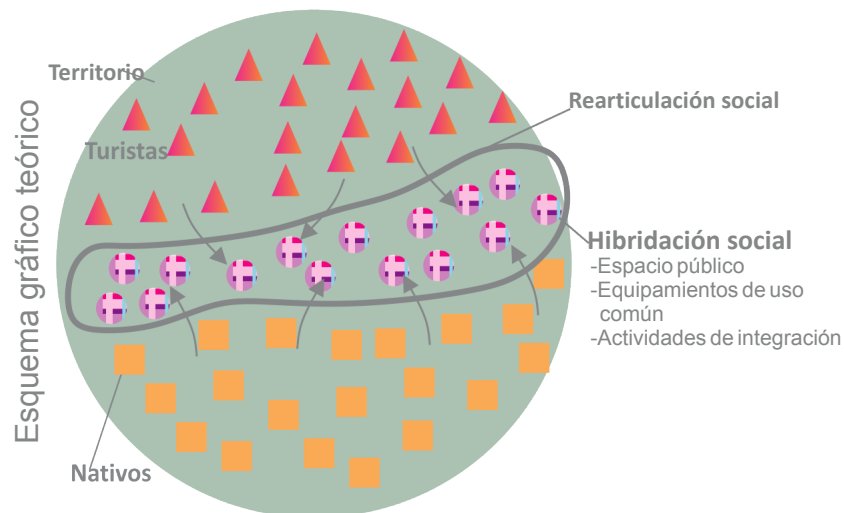
En el territorio se encuentran segregados los habitantes hacia los bodes del municipio y en la zona central de Melgar predomina el turista.

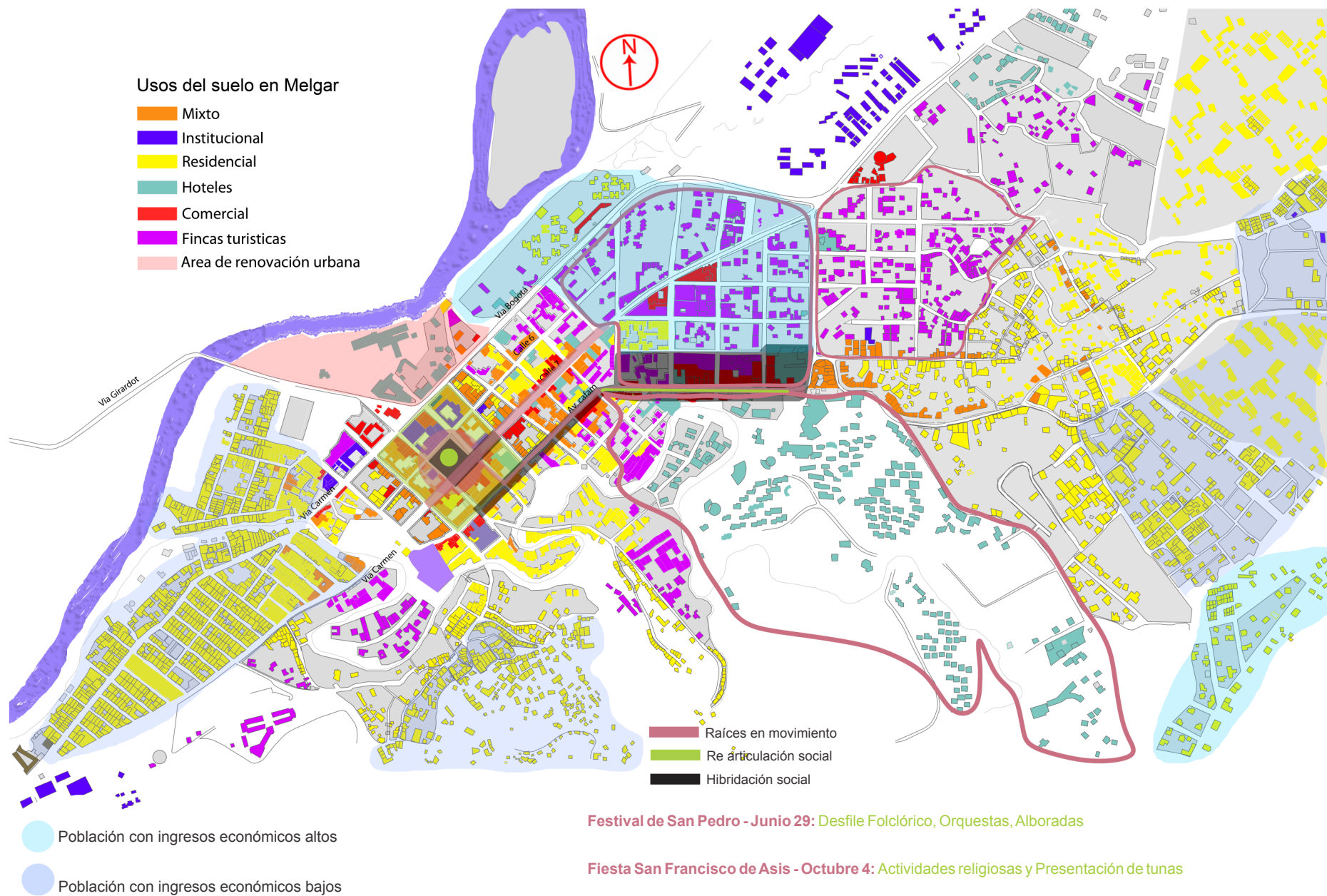
El único punto de convergencia donde se puede incentivar la rearticulación para que sea el detonante de hibridación social, es la plaza central de Melgar. Este sitio es el lugar para generar un proyecto semilla, que se extienda a lo largo de territorio para que el modelo de hibridación social se desarrolle de manera integral.

Marco teórico



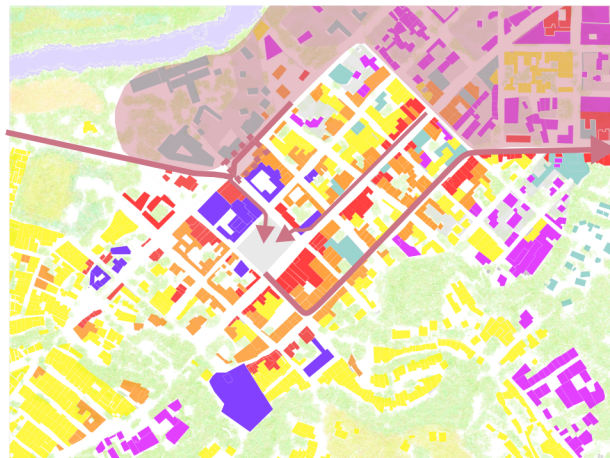
Modelo teórico





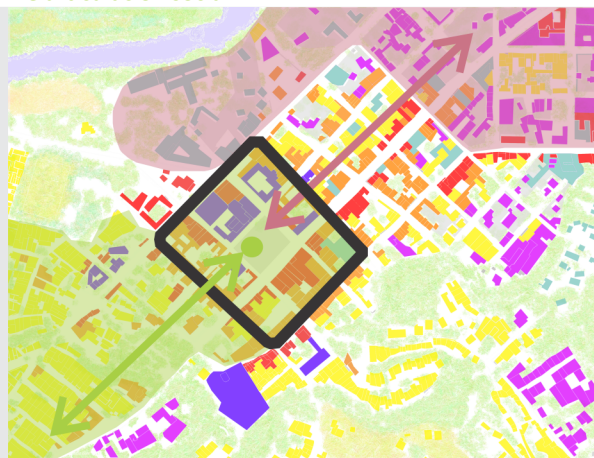
Análisis de variables

Raíces en movimiento



- Terminal de transportes: alta concentración de raíces en movimiento
- Plaza central y alrededores: lugar de convergencia de las raíces en movimiento
- Mayor concentración de turistas (raíces en movimiento)
- Caminos con mayor fluencia de raíces en movimiento: los predios sobre estas vías son de carácter comercial y de servicios para turistas

Re articulación social



- Mayor concentración de habitantes: pluralidad territorial
- Mayor concentración de turistas: pluralidad territorial
- Desplazamiento poblacional hacia el área central del municipio
- Área central de Melgar

Hibridación social



- Hegemonía y subordinación por parte de turistas en tiempos de temporadas, los predios de estas vías son de servicios y comercio.

Datos de investigación

Perfil del turista de Melgar

- Viaja por recreación, placer y descanso.
- Viaja en épocas de vacaciones de trabajo y escolares.
- Selecciona a Melgar por su clima.
- Viaja a Melgar mas de una vez al año el 87%.
- Su estadía es de fin de semana hasta 4 días el 86%
- Se desplaza el 63% en carro particular y el 35% en servicio público
- El 92% quiere encontrar una oferta de planes.
- El 20% le gustaría un plan con visitas a parques temáticos.
- Un 63% planes con visitas a atractivos y recurso turísticos.
- El 31% de los clientes es joven, el otro 30% es casado con dos hijos y jóvenes. (menor de 36 años).
- Un 38% de los clientes es menor de 36 años, un 17% es menor de 25 años.

Turismo en Melgar

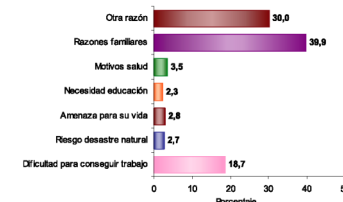
- Puente de reyes
- Semana Santa
- Fiestas de San Pedro
- Puente de 12 de Octubre
- Vacaciones de fin de año

En estas fechas se han registrado en el municipio hasta 40.000 turistas

Fuente: Alcaldía de Melgar, oficina de turismo.

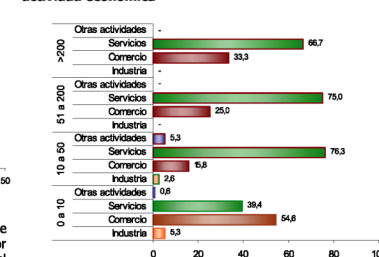
DANE - Melgar

Causa cambio de residencia



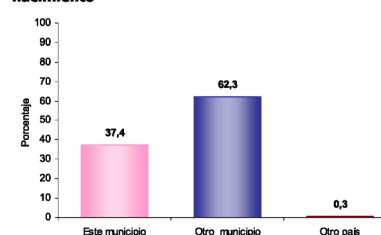
El 39,9% de la población de Melgar que cambió de residencia en los últimos cinco años lo hizo por razones familiares. El 30,0% por otra razón; el 18,7% por dificultad para conseguir trabajo y el 2,8% por amenaza para su vida.

Establecimientos según escala de personal por actividad económica



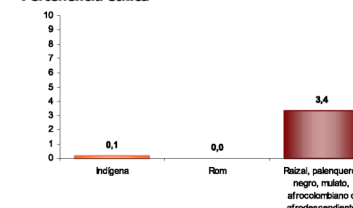
En los establecimientos con mayor número (0 a 10 empleos) el Comercio (54,6%) es la actividad más frecuente y en el grupo de 10 a 50 personas la actividad principal es Servicios (76,3 %).

Distribución de la población según lugar de nacimiento

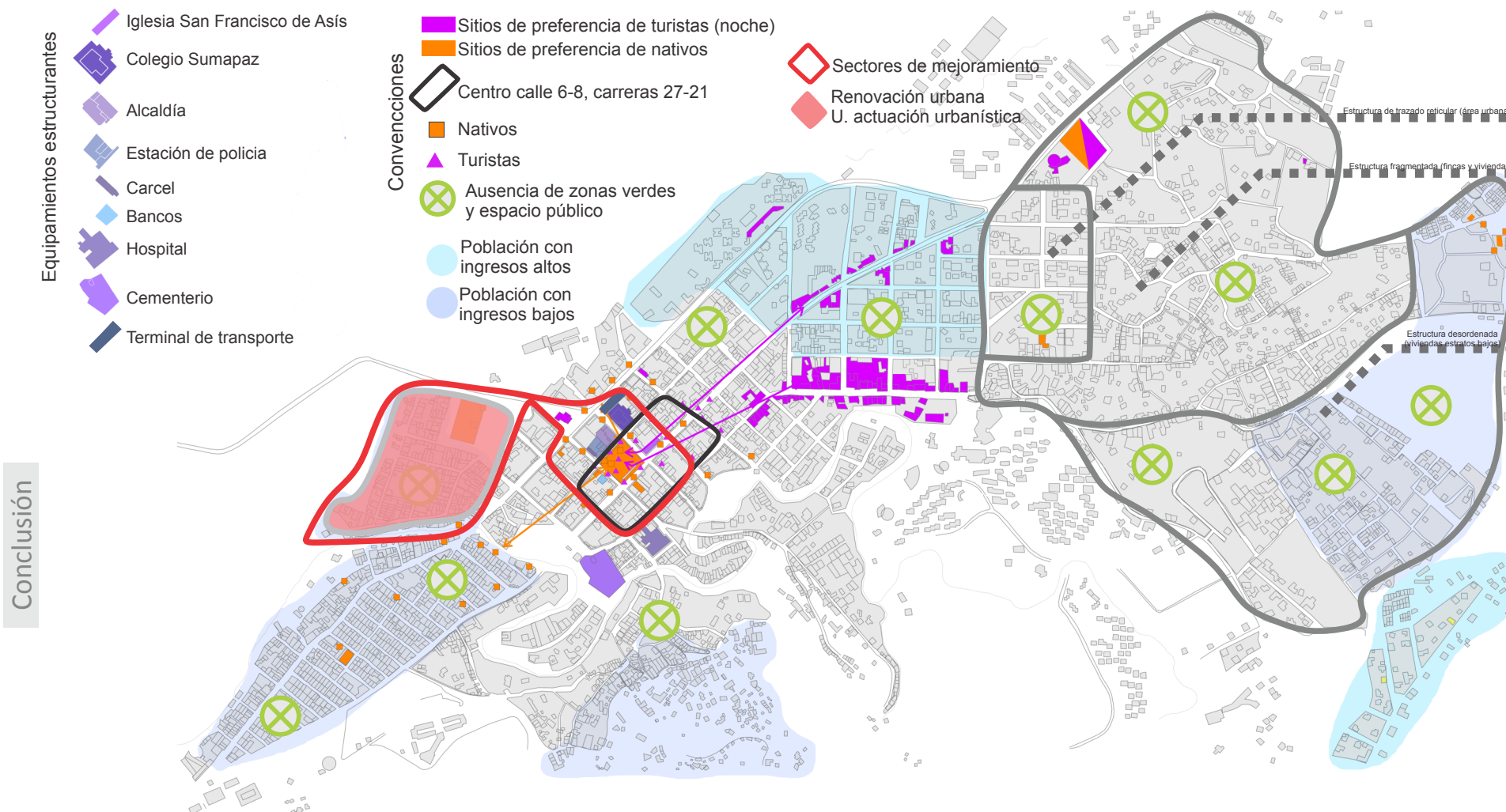


El 62,3% de la población de Melgar nació en otro municipio.

Pertenencia étnica

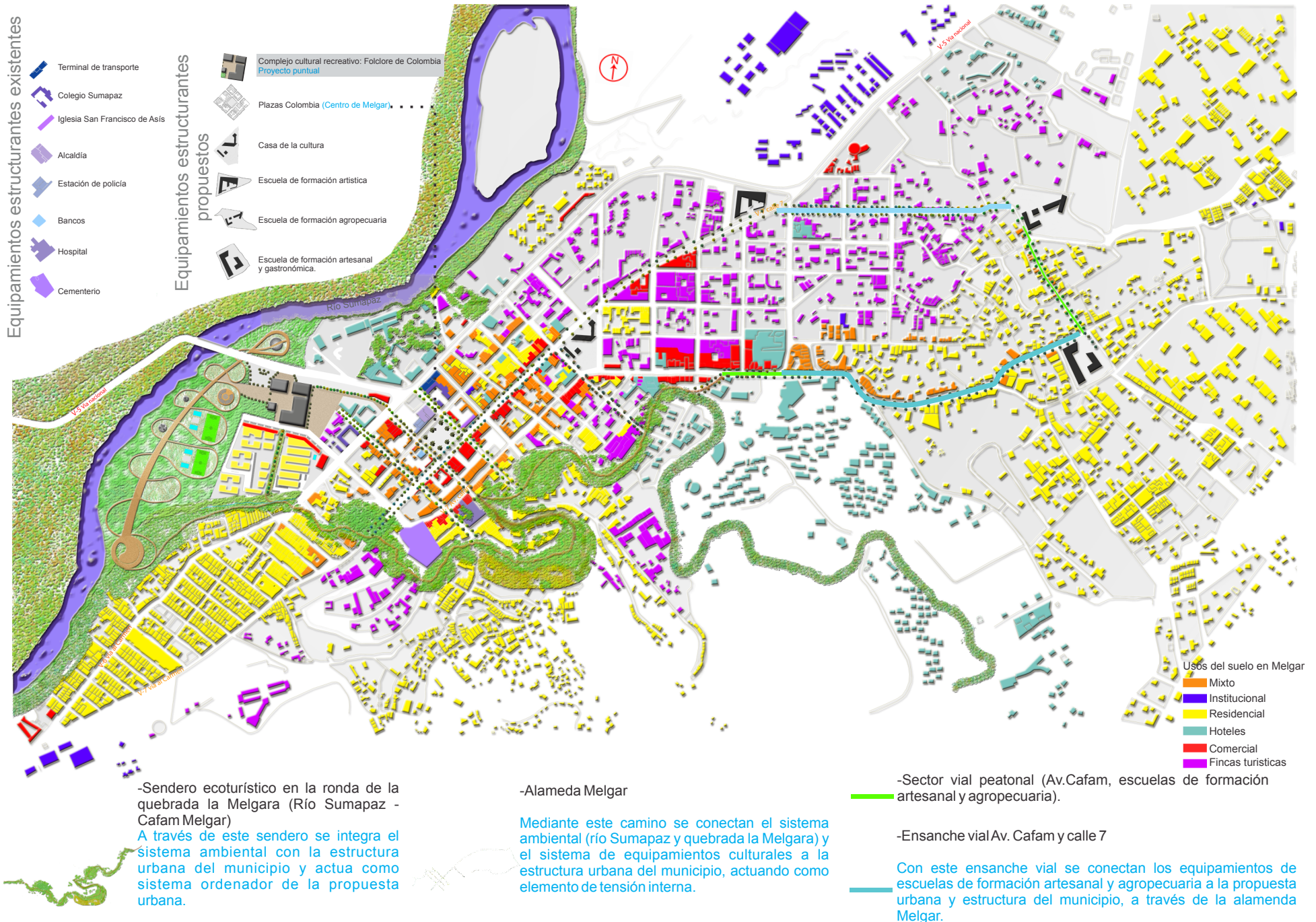


El 3,4% de la población residente en Melgar se aut reconoce como Raizal, palenquero, negro, mulato, afrocolombiano o afrodescendiente.



En el municipio solo aparece la **articulación social** entre nativos y turistas en el área central, que se comprende entre las calles 6-8 y carreras 27-21. Aunque esta no se genera adecuadamente, ya que no existen espacios para la convivencia pensados para turistas-habitantes y como consecuencia, el turista se apropia de los espacios existentes para la recreación de los nativos, causando una segregación y exclusión en el territorio. Estos dos grupos poblacionales interactúan a través del comercio de productos de consumo y recreación, pero no están generando una **rearticulación profunda entre las culturas**. En el área central es el lugar donde los grupos étnicos existentes intentan convivir, ya que es el único espacio de interacción y convivencia, debido a la diversidad de usos del suelo y espacio público. Pero no es suficiente como para generar la **hibridación socio-cultural**. Hace falta que la pluralidad de las culturas del territorio, sean políticamente tenidas en cuenta, para esto es indispensable que la diversidad de identidades sea transmitida a través de **vivencias** de la convivencia **multicultural**.

En el resto del territorio, se evidencia una **ruptura social** debido a un proceso de **gentrificación** que ha sucedido con el paso de los años, poca diversidad de usos del suelo, no interacción cultural y ausencia de espacios en común. **No existen estructuras y sistemas articulados** por lo cual es evidente un desorden en el desarrollo territorial y social. Es necesario plantear una red de equipamientos de carácter cultural para así aprovechar la diversidad cultural del territorio y espacios en común de manera articulada en el municipio. Así logra **nuevas modalidades de ciudadanía** a través de la hibridación socio-territorial, para generar una **nueva identidad**.



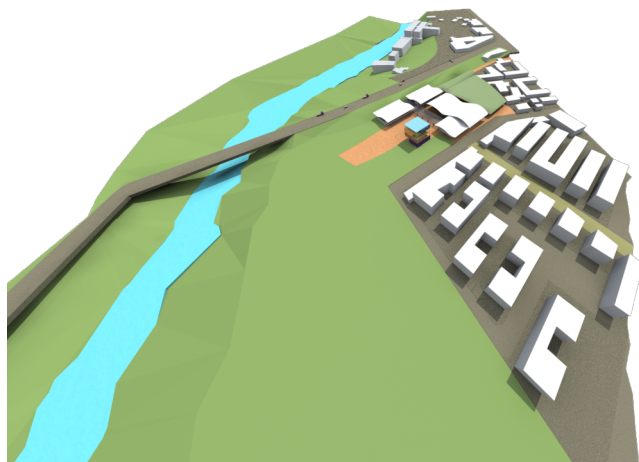
Objetivo del proyecto

Diseñar un complejo cultural - recreativo, de carácter público para integrar la población turística y nativa a través de actividades folclóricas en escenarios y espacio público

Definición del proyecto

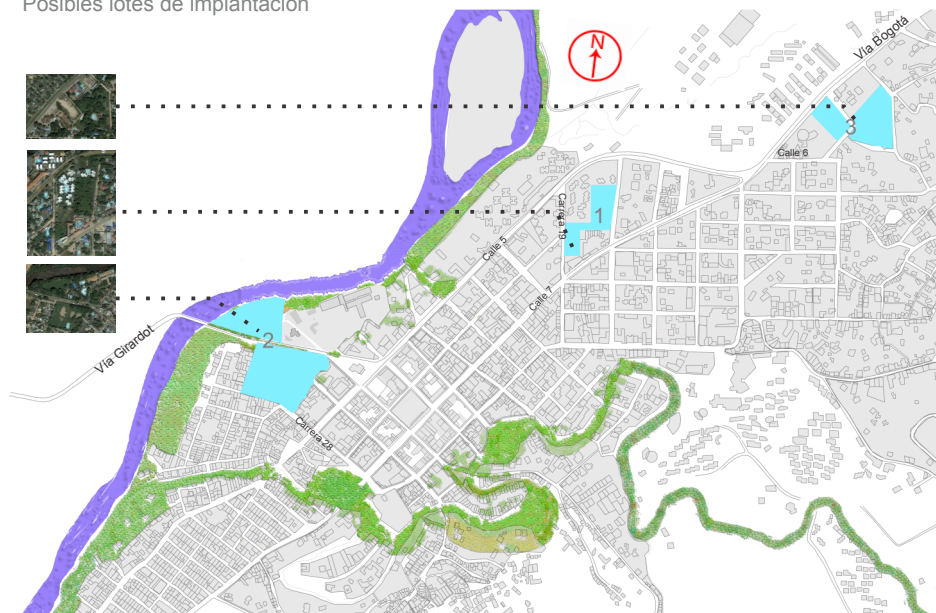
El complejo cultural recreativo: Folclore de Colombia, busca recopilar muestras culturales genéricas del país para incrementar las **raíces en movimiento** y mostrar la cultura del Tolima en cuanto a música, danzas e historia a través de escenarios o espacio público, para dar paso a la **hibridación - socio territorial**, de esta manera consolidar al municipio de Melgar como la puerta cultural - recreativa de Colombia que generará un impacto nacional. Dando una nueva identidad para el territorio, los habitantes y turistas.

El complejo cultural se articula con las plazas Colombia, equipamientos complementarios, sendero ecoturístico quebrada la Melgara y borde de río Sumapaz. De esta manera generar un proyecto urbano integral, estructurante del municipio.



Criterios de implantación

Posibles lotes de implantación



Matriz de valoración (implantación)

Lote	Criterios de implantación	Valor 1-5	Conclusión
1	<p>A) Generar un polo de desarrollo cultural - recreativo de impacto nacional</p> <p>B) Área para edificio 8.000 - 13.000 m2</p> <p>C) El complejo debe estar ubicado dentro del casco urbano del municipio, así no generar segregación socio - territorial</p> <p>D) Debe contar con acceso nacional y local</p> <p>E) Será un proyecto articulador como sistema de espacio público - ecológico y movilidad.</p>	<p>A) 2</p> <p>B) 2</p> <p>C) 5</p> <p>D) 5</p> <p>E) 1</p>	Un polo de desarrollo nacional en este sector generaría conflictos, impactos y afectaciones negativas. El lote dispone de 12.110m2, quedando muy poco para desarrollar espacio público y áreas comunes, no habría interacción y articulación directa con el sistema ambiental y de espacio público propuesto.
2	<p>A) Generar un polo de desarrollo cultural - recreativo de impacto nacional</p> <p>B) Área para edificio 8.000 - 13.000 m2</p> <p>C) El complejo debe estar ubicado dentro del casco urbano del municipio, así no generar segregación socio - territorial</p> <p>D) Debe contar con acceso nacional y local</p> <p>E) Será un proyecto articulador como sistema de espacio público - ecológico y movilidad.</p>	<p>A) 5</p> <p>B) 5</p> <p>C) 4</p> <p>D) 4</p> <p>E) 5</p>	Este es el sitio preferencial de eventos de Melgar, cuenta con mayor área, vías, potenciales ambientales y de espacio público para desarrollar. Genera una conexión directa entre el centro propuesto y la recuperación de ronda de río y quebrada, este sitio presenta un fácil acceso vehicular y peatonal, pensando en la población nativa y turistas.
3	<p>A) Generar un polo de desarrollo cultural - recreativo de impacto nacional</p> <p>B) Área para edificio 8.000 - 13.000 m2</p> <p>C) El complejo debe estar ubicado dentro del casco urbano del municipio, así no generar segregación socio - territorial</p> <p>D) Debe contar con acceso nacional y local</p> <p>E) Será un proyecto articulador como sistema de espacio público - ecológico y movilidad.</p>	<p>A) 5</p> <p>B) 4</p> <p>C) 4</p> <p>D) 3</p> <p>E) 1</p>	No presenta un fácil acceso local al proyecto para la población nativa y tampoco existe conexión directa con el sistema de espacio público y ambiental propuesto. Esto generaría un proyecto aislado que no responde a las necesidades socio - territoriales que requiere el municipio.

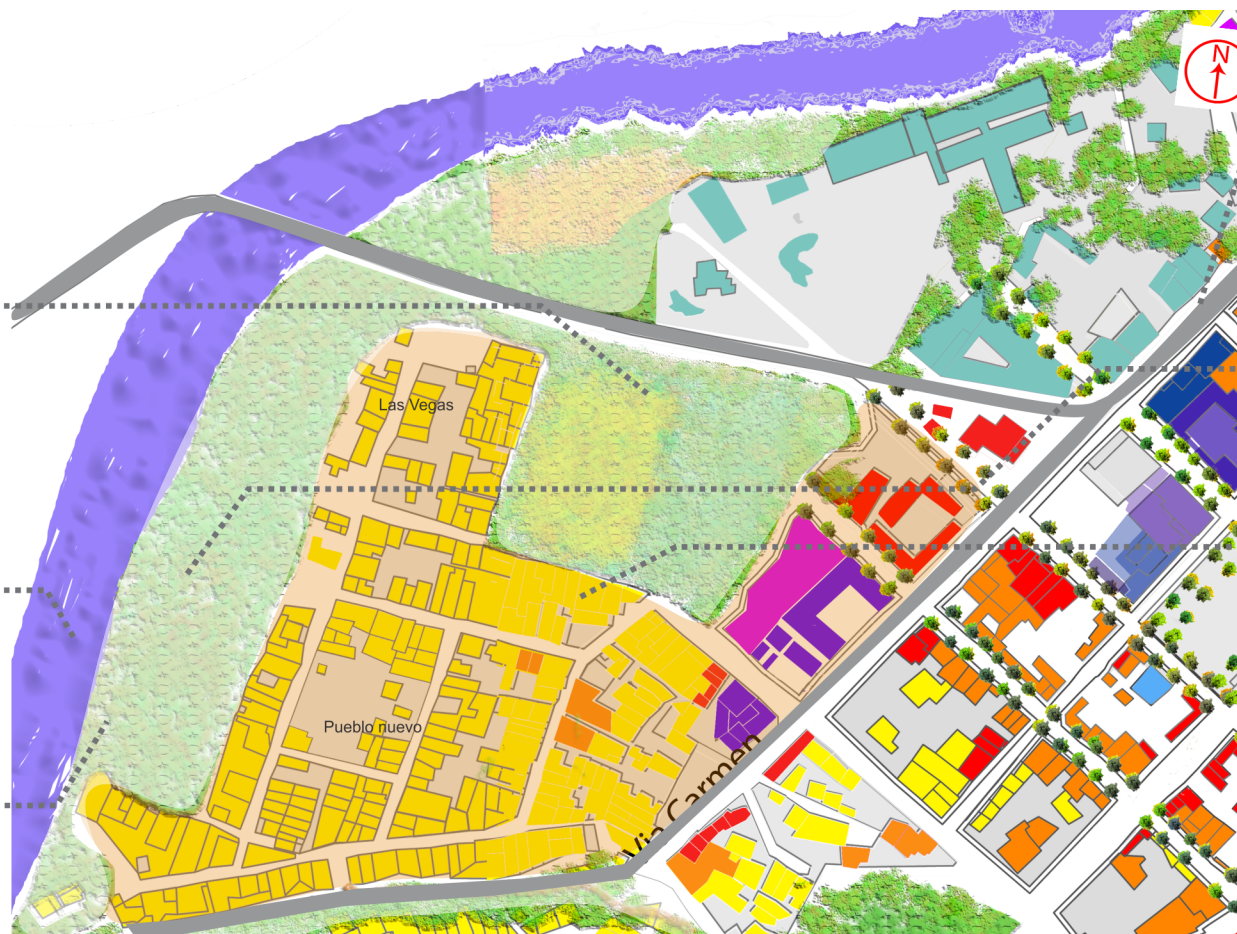
Análisis del sector

Clima:
24 - 30°C

Lugar:
El complejo cultural recreativo, se ubica en los barrios las Vegas y pueblo nuevo, a los costados de la vía nacional.

Río:
El borde de río Sumapaz, es un potencial natural para promover ecoturismo y recreación pasiva sobre la ronda

Topografía:
Terreno plano en el lote a intervenir y declive en el borde del río y vía nacional N-8m



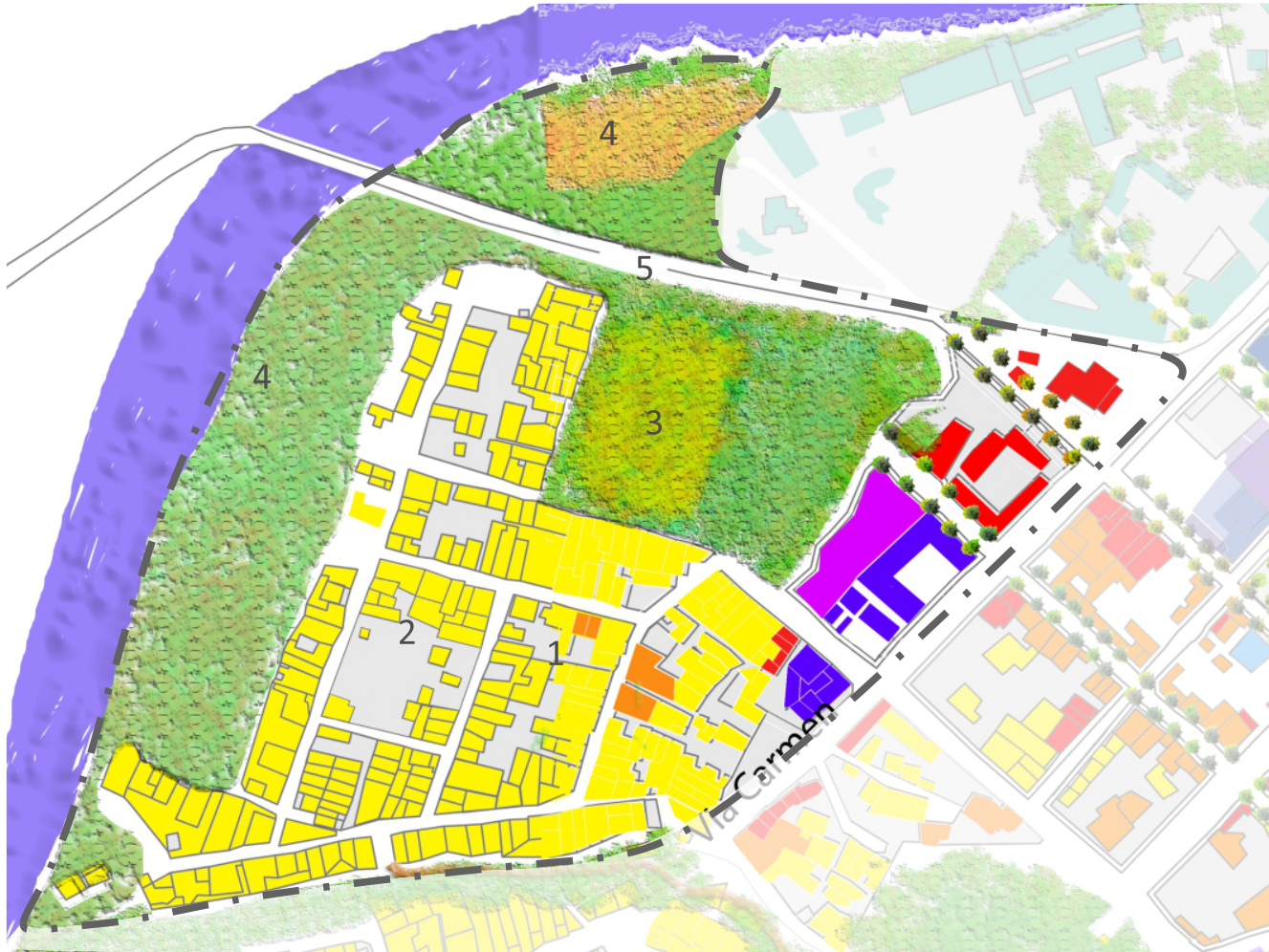
Impactos

-Vial:
Es necesario crear un ensanche de calzada en la vía nacional de carácter V-4.
Al interior del barrio se replantean las vías para consolidar los proyectos de espacio público, vivienda y complejo cultural

-Ambiental:
Se integra la quebrada la Melgara y río Sumapaz, a través de recorridos ecoturísticos y parques, así recuperar este potencial ambiental.

-Social:
Los barrios Las Vegas y pueblo nuevo, están **construidos en zona de inundación media**, el uso predominante del sector es la vivienda y es de carácter informal. A través de un plan de renovación urbana, serán intervenidos para consolidar vivienda en altura de estratos 2 y 5, así generar un equilibrio de cargas y beneficios en el proyecto y mejorar los barrios.
También será necesario crear una reglamentación para este sector, de esta manera conservar los nuevos usos del suelo.

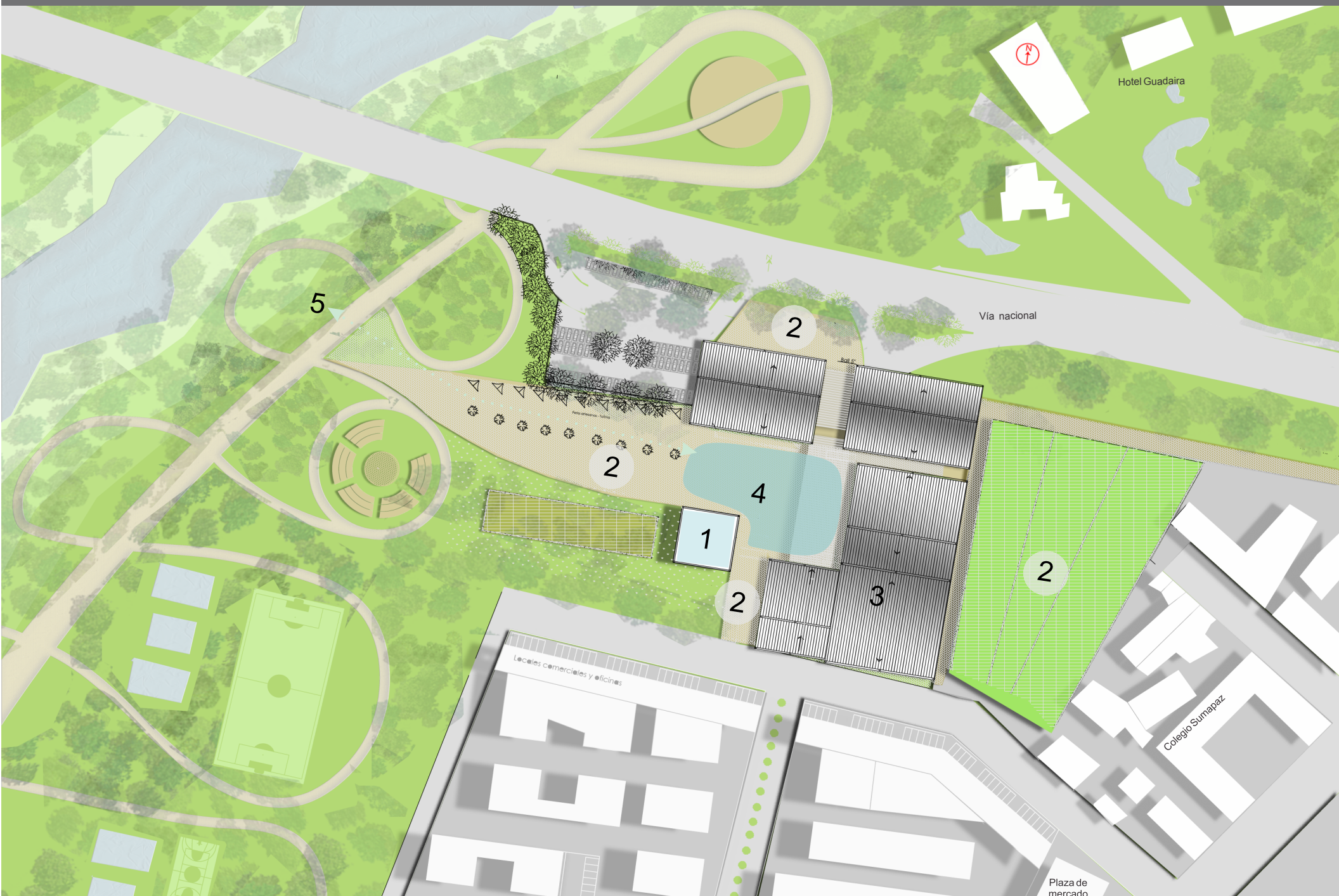
U.A.U - renovación urbana



Unidad de actuación urbanística	
Área	226.708m2
Estrato	2
Viviendas	402 aprox
Personas	2210 aprox
Equipamientos	Colegio, plaza de mercado, hoteles y estación de servicio

Tratamiento de renovación urbana UAU		
Área	Uso actual	Uso propuesto
1	Vivienda informal	Aptos vivienda estrato 2 (5 pisos)
2	Vivienda informal	Aptos vivienda estrato 5 (5 pisos)
3	Lugar de eventos	Complejo cultural
4	Construcción ilegal	Parque ronda río
5	Vía nacional, perfil 8m	Ampliación a perfil V-4 24m

Se propone intervenir la ronda del río como complemento de la propuesta ambiental, que es el sistema estructurante del plan de hibridación socio - territorial, para así generar un parque de recreación pasiva, complementario al complejo y al espacio público propuesto en el municipio, de esta manera recuperar la ronda del río Sumapaz y conseguir un remate en el edificio detonante de la estructura cultural - recreativa.



Criterios de diseño

1. Crear un hito en la estructura de Melgar (Torre mirador), generando un concepto de valoración del entorno y el municipio a través de otra perspectiva (desde la altura). Que a su vez sea **un edificio de identidad en Melgar**, este rompe con la estructura y diseño de los demás módulos del complejo, **representando lo existente y lo exterior**, en este caso a su población **nativa y turista**. Pero que se integran en un mismo espacio, rompiendo con la **segregación y discriminación socio territorial del municipio**.

2. Plazas de recreación en cada uno de los puntos cardinales, así generar umbrales y actividades de espacio público destinadas para nativos y turistas, dando paso una rearticulación profunda entre las culturas existentes.

3. Lugares que representen identidad para cualquier persona, teniendo en cuenta las raíces en movimiento de cada individuo, esto es posible ya que en el territorio esta dotado de identidades genéricas. Por esto espacios como el museo, modulo auditorio, restaurante y torre mirador.

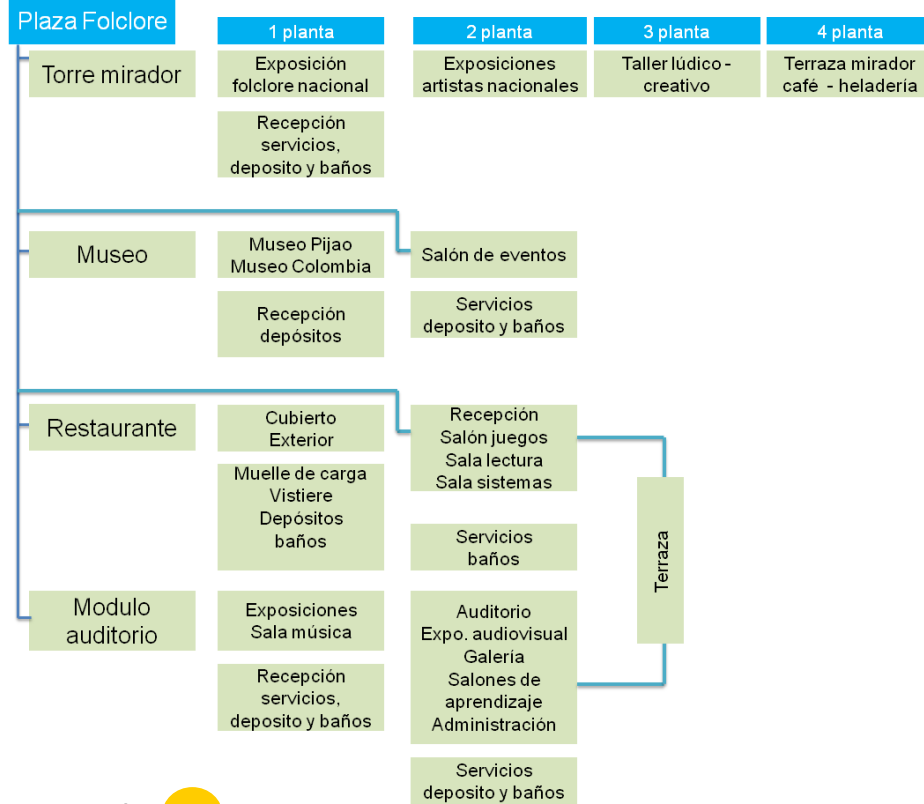
4. Generar espacio público conformado por el complejo cultural donde se desarrollen actividades de integración y convivencia, para generar la hibridación socio - territorial.

5. Conectar el sistema ambiental con el complejo cultural.

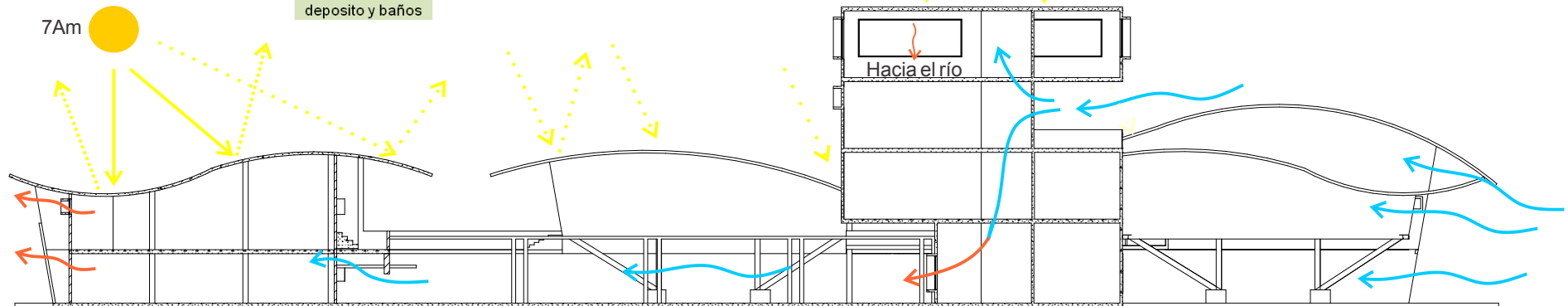
Programa arquitectónico

Zona	Descripción	Área M2	Área %
Exteriores recreación	Terraza graderías	476	40%
	Parque infantil	983	
	Plaza folclore	6295	
	Plaza eventos	6720	
Servicios	Parqueadero	2693	23%
	Administración	98	
	Depósitos, cuartos fríos y vestier	655	
	Baños	329	
	Restaurante y cafeterías	867	
Folclore y cultura	Auditorio	782	37%
	Exposiciones, talleres y salones aprendizaje	2157	
	Sala de musica	384	
	Salones lúdicos	480	
	Salón de eventos	818	
	Museo	780	
Área del lote 37263m2		Área del complejo 17794m2 Área bajo techo 11500m2	

Organigrama



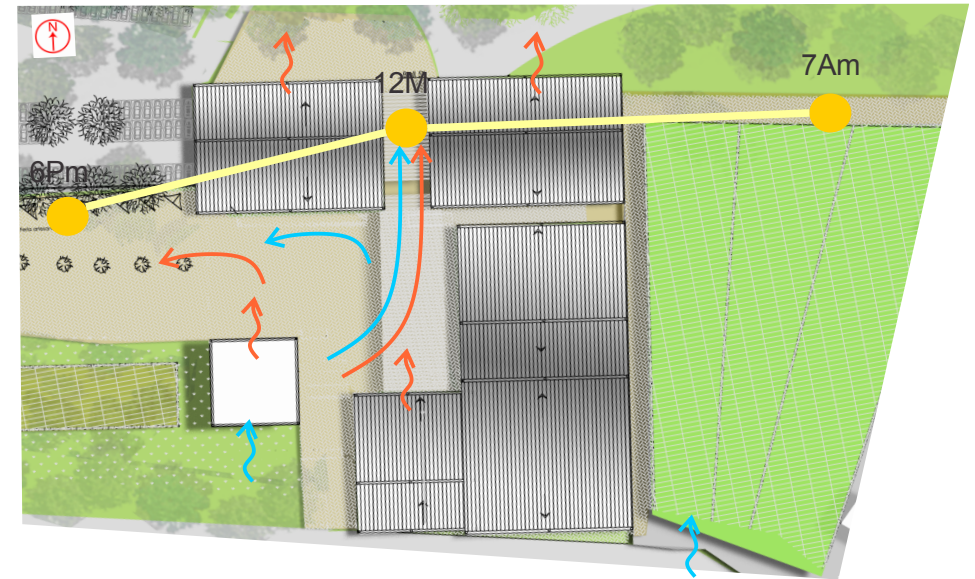
Estudio Bioclimático

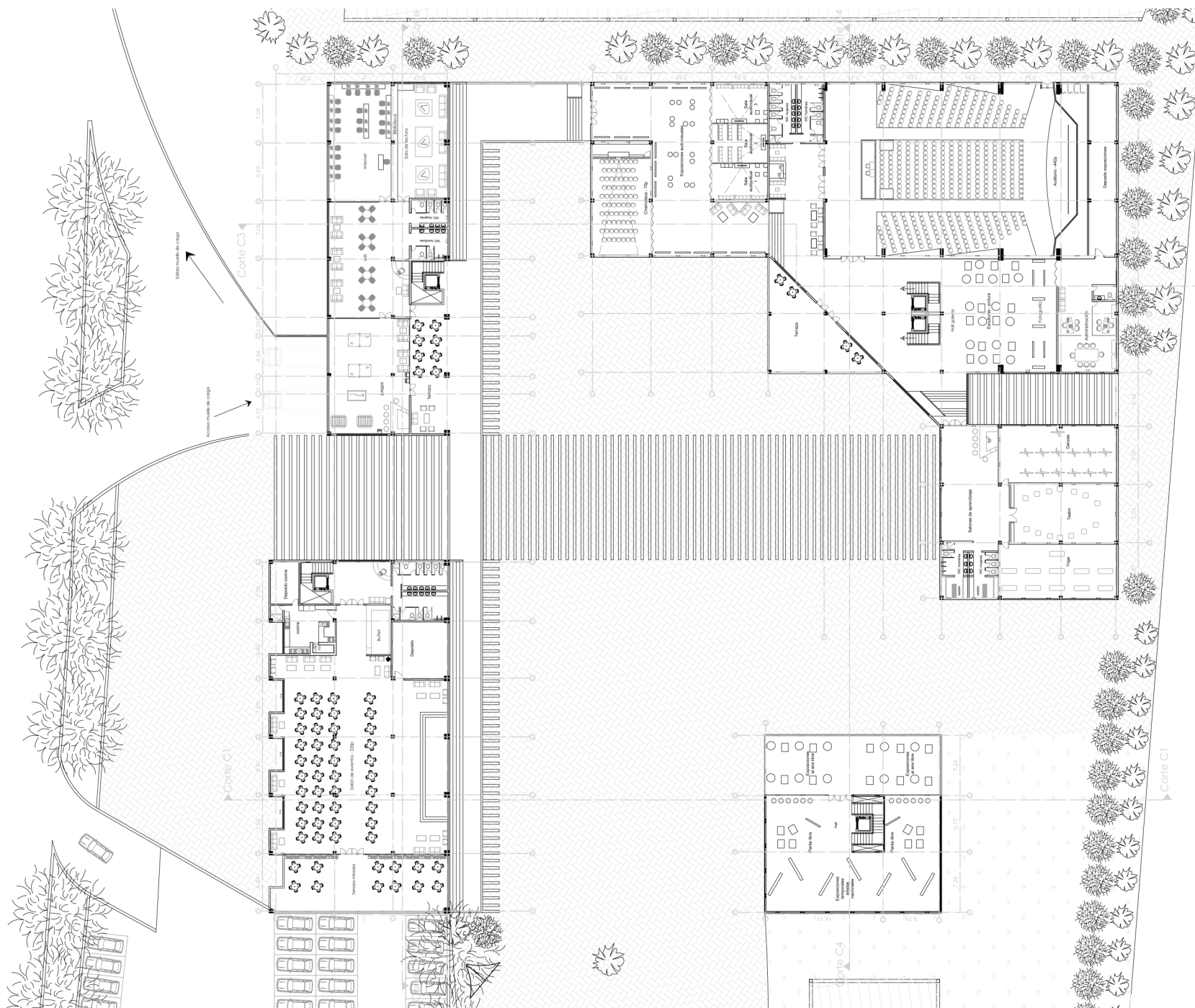


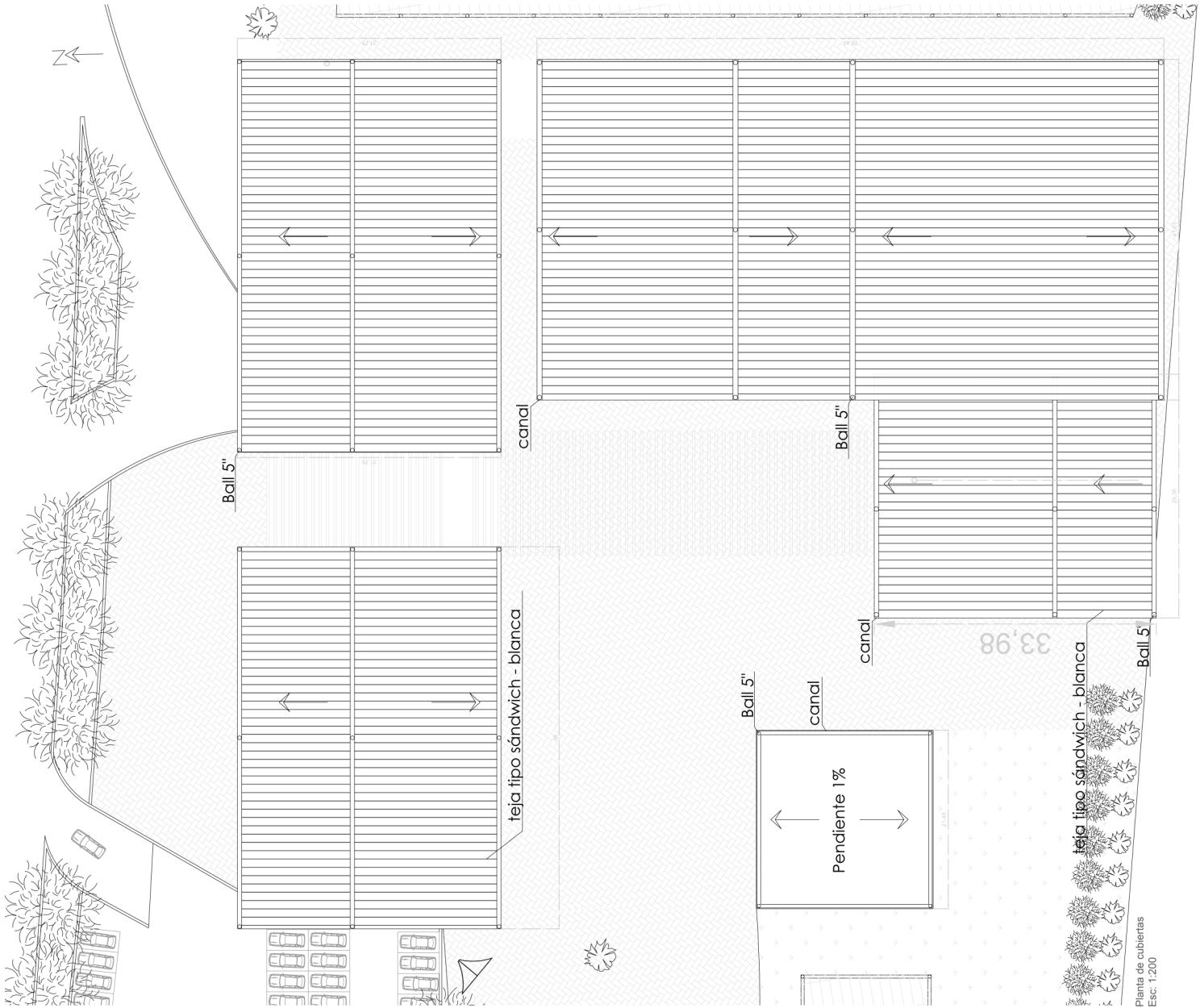
La cubierta curva tipo sandwich, protege de manera eficiente al edificio durante el transcurso del día. Debido a que tiene zonas de incidencia solar baja en algunas zonas por su geometría. Es una cubierta con aislante térmico y pintura blanca para reflejar un 40% de los rayos solares

La altura por piso del edificio, genera un ambiente fresco al interior, sin tener que usar sistema de enfriamiento mecánico y brindar confort para las personas. Se propone también un sistema de reciclaje de agua para uso sanitario y riego de exteriores, de esta manera crear un edificio sustentable ambientalmente.

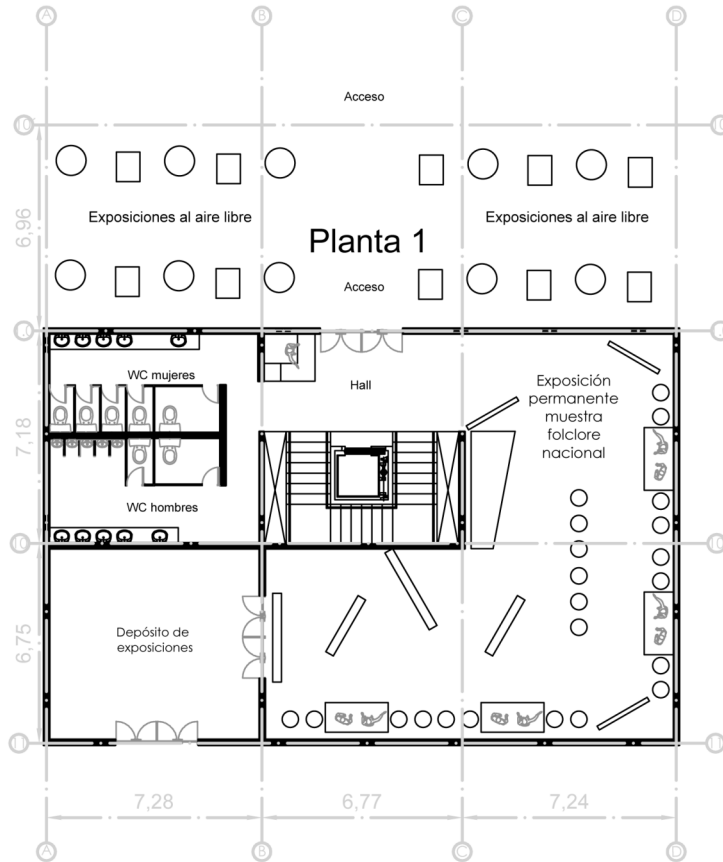
Esquema ambiental





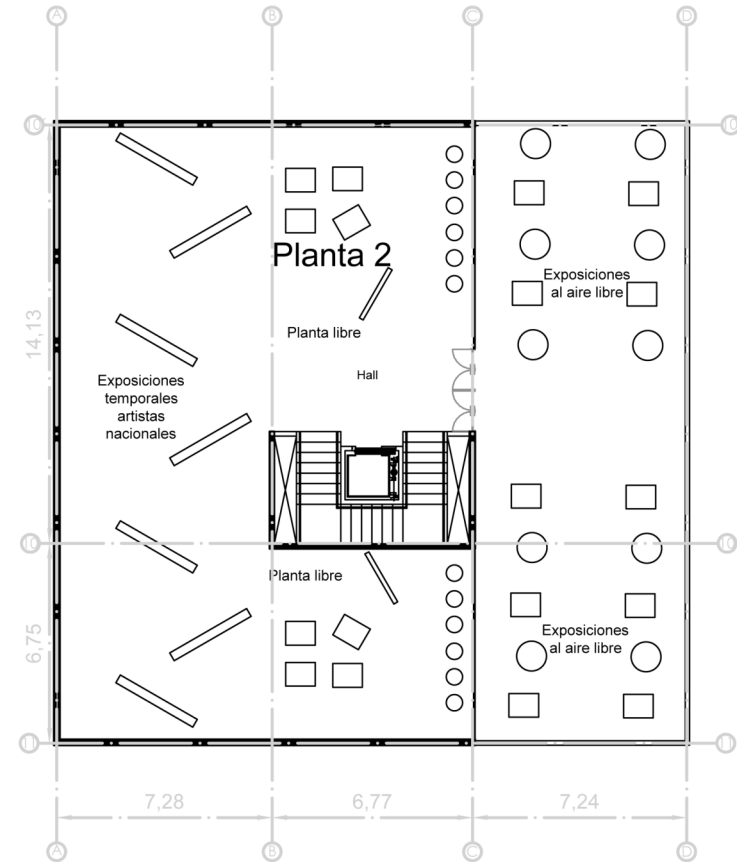
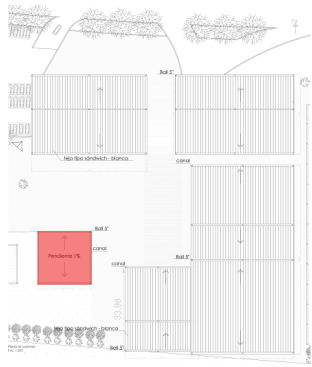


Planta de cubiertas
Esc. 1:200



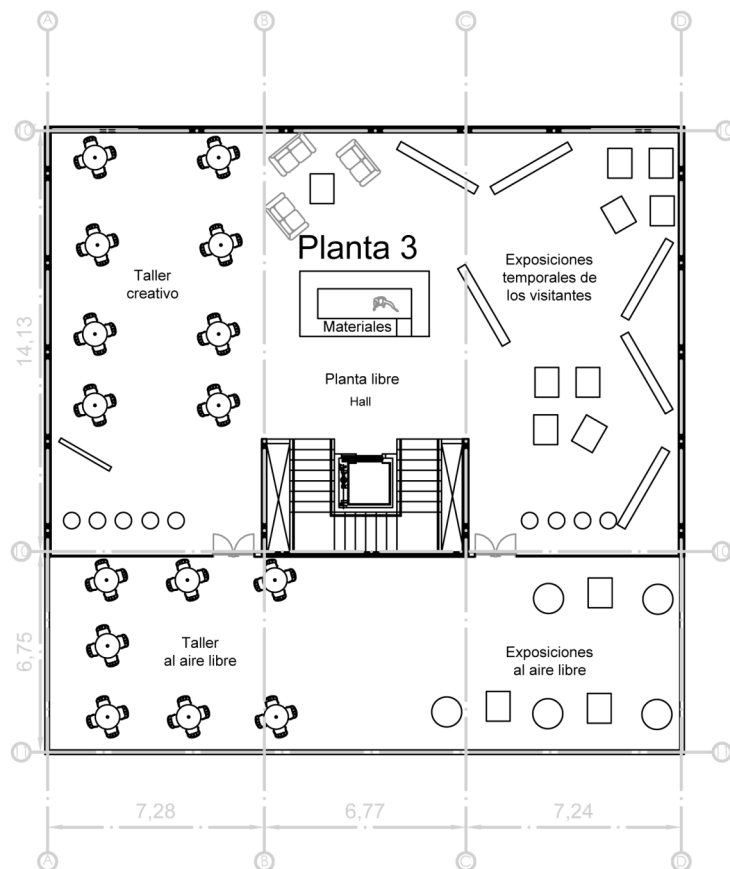
Concepto: La Raíz

Dar a conocer los orígenes de la diversidad folklórica del país



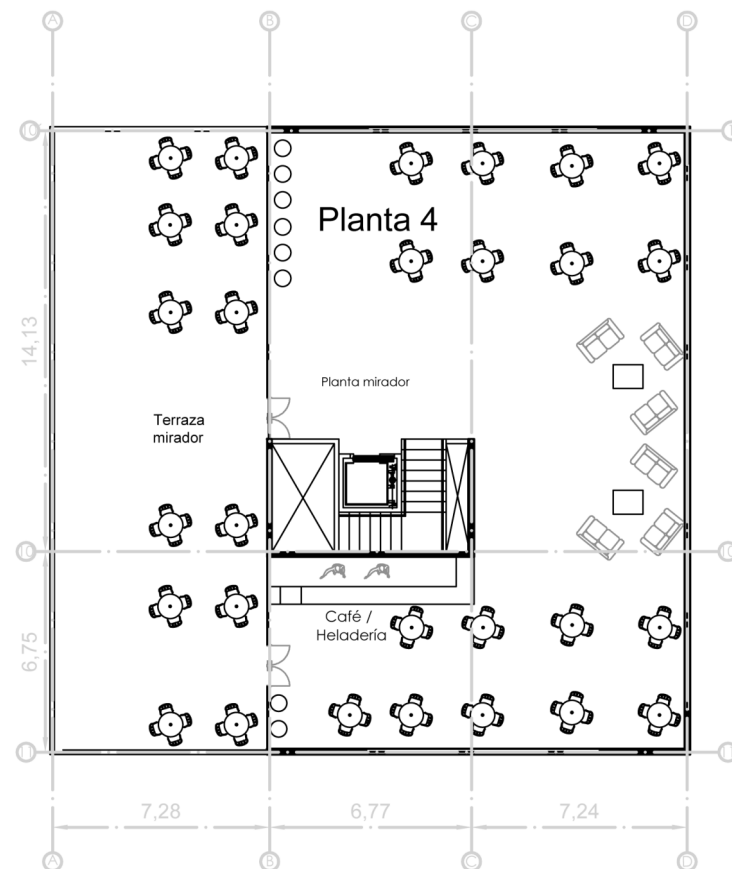
Concepto: El Tronco

Dar a conocer la actualidad de la diversidad folklórica del país por medio de muestras temporales de obras de nuestros artistas



Concepto: El Fruto

Espacio para el arte participativo, taller y exposición de muestras artísticas de los visitantes mostrando su propia visión del folklore



Concepto: El Aire

Lugar de descanso que permite observar el paisaje urbano y natural

Proyecto final de carrera

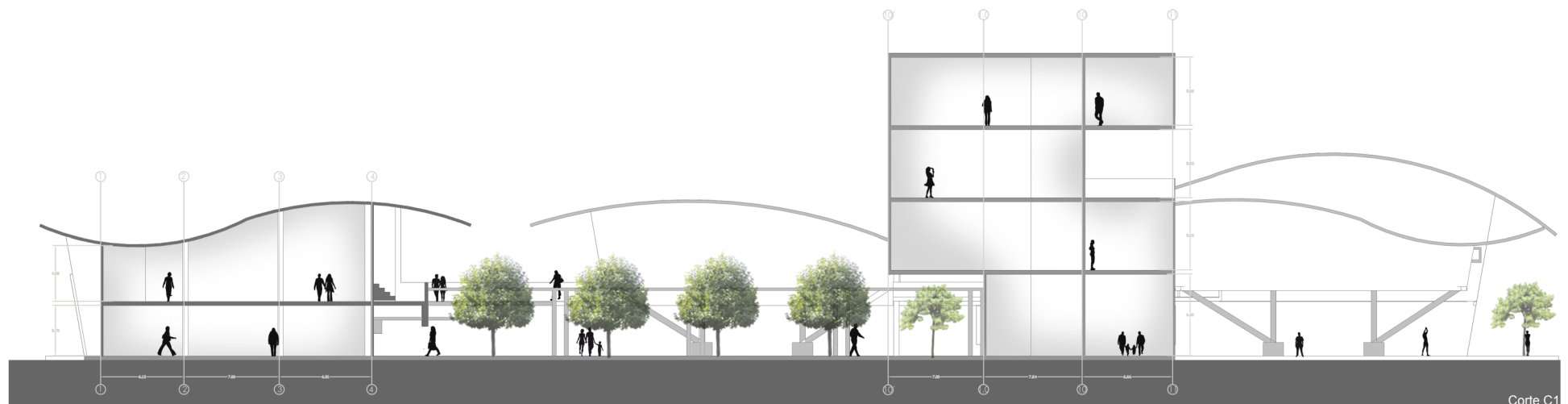
Hibridación socio - territorial para Melgar, Tolima



Ingreso fachada norte (quebrada la Melgara)

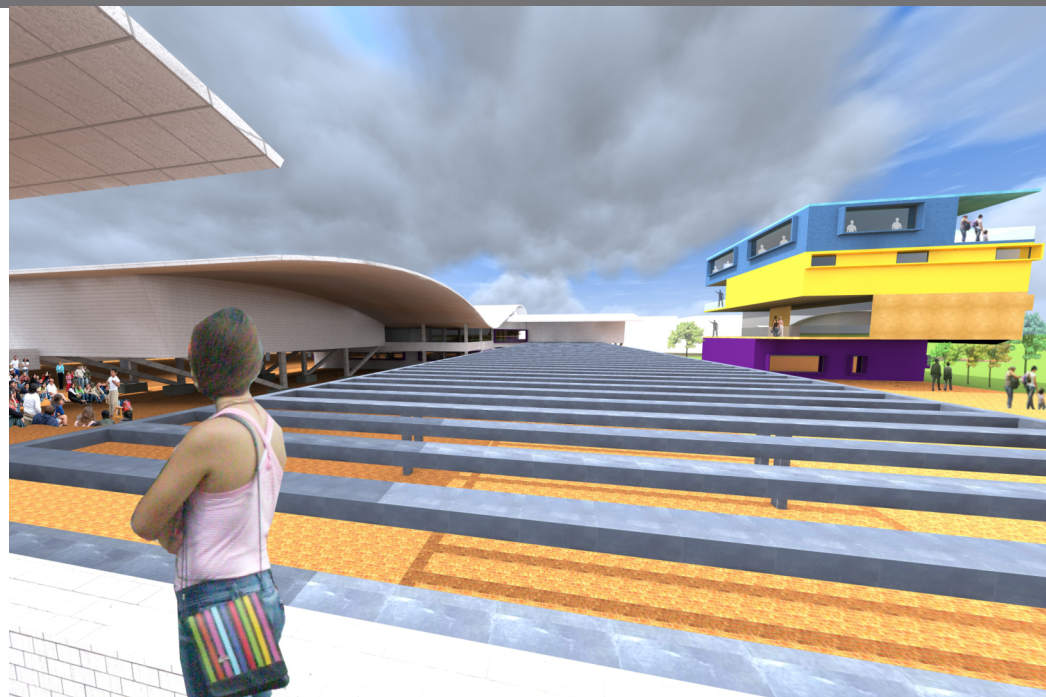


Hibridación socio territorial - Plaza folklore

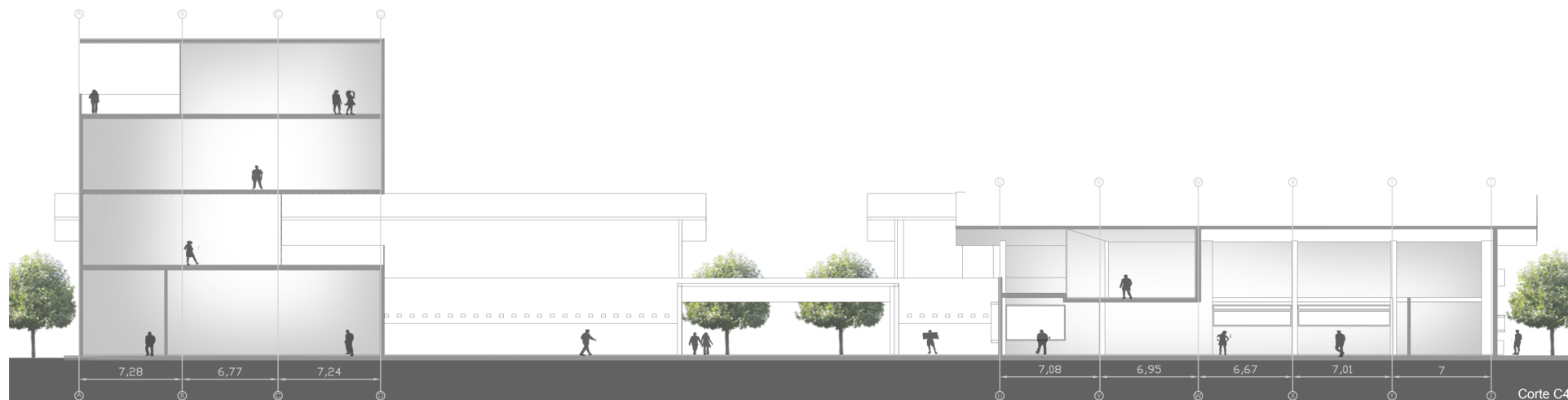


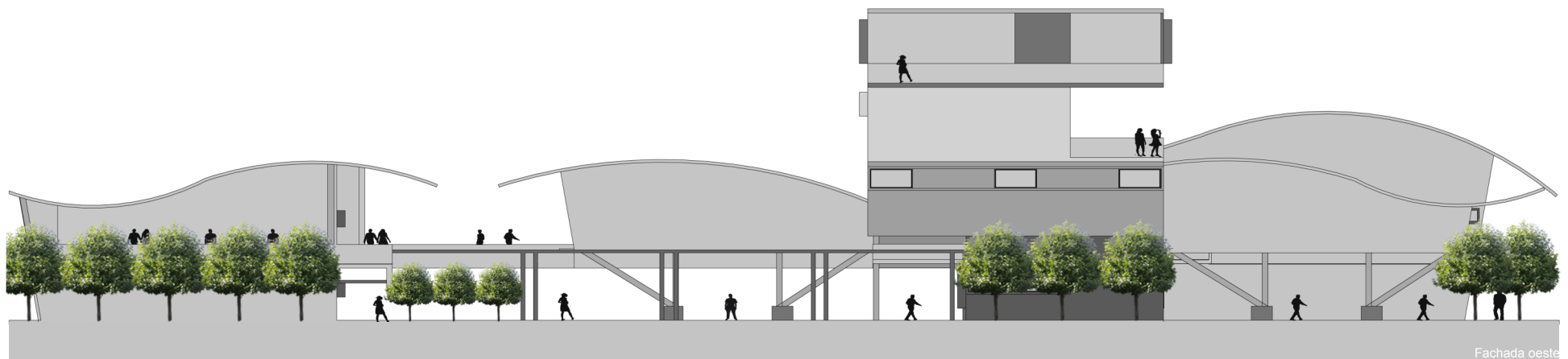
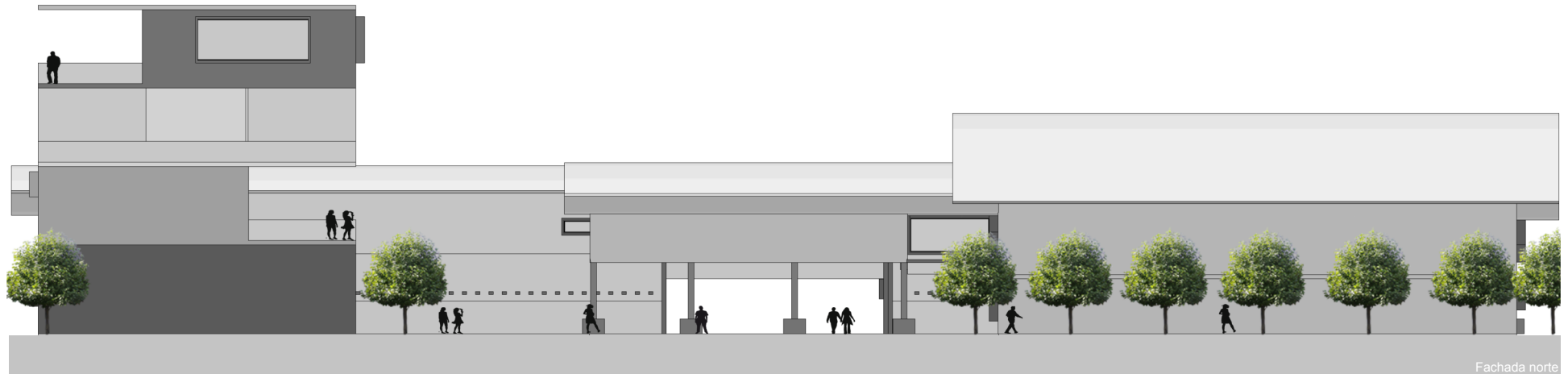


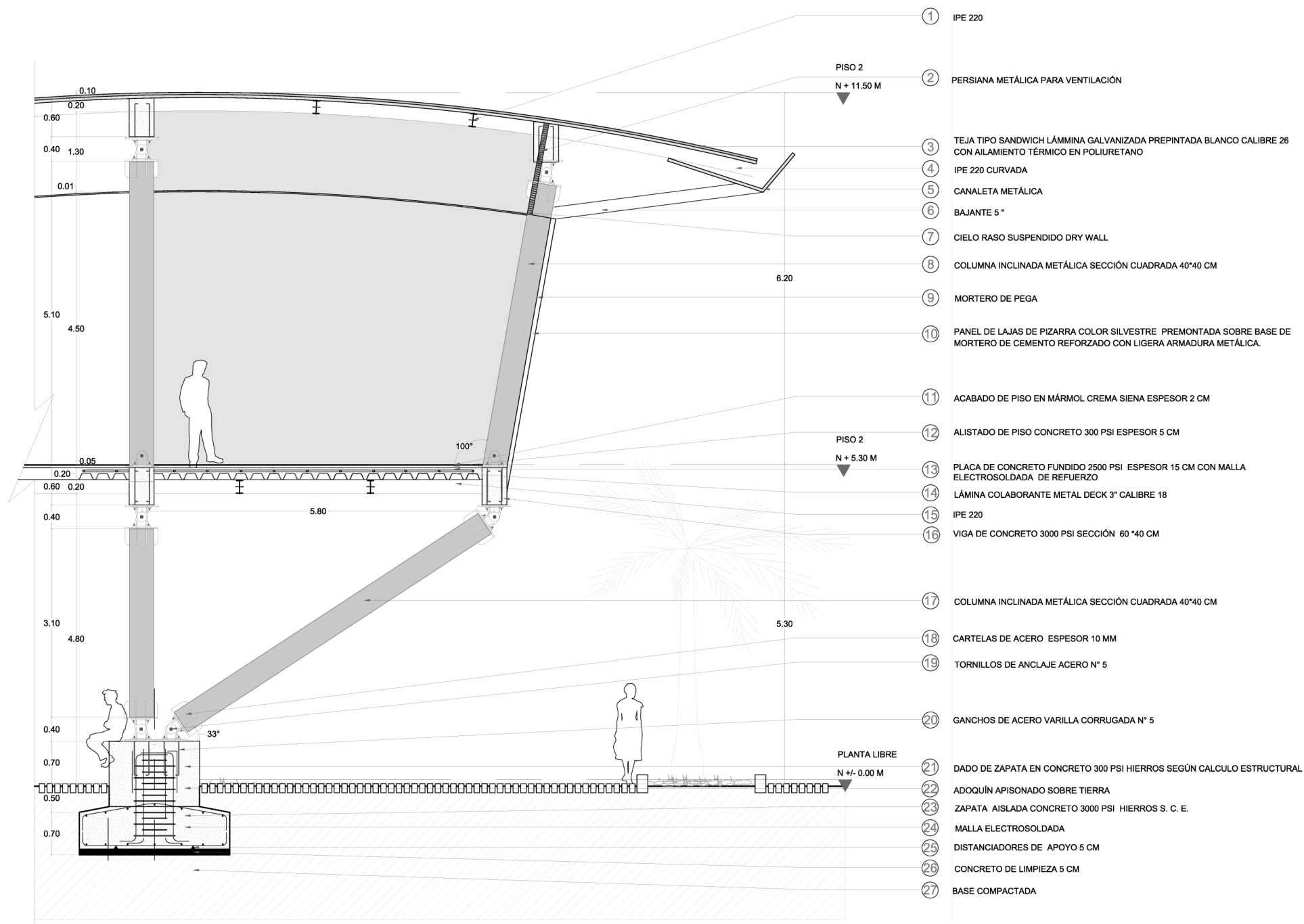
Hibridación socio territorial - Plaza folclore



Terraza graderías









Plaza de eventos:
Para el desarrollo de los eventos en esta plaza, el complejo será el equipamiento de respaldo
para dicha actividad. Así generar la hibridación - socio territorial a través del espacio público.

Ingreso desde el centro de Melgar (Este)



Plaza oeste:
Plaza artesanos Tolima, conecta con
el parque ronda del río Sumapaz

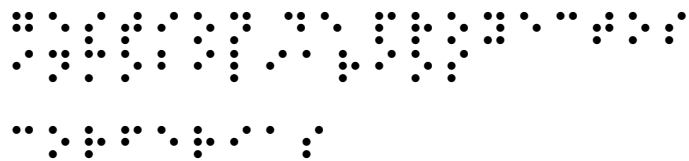
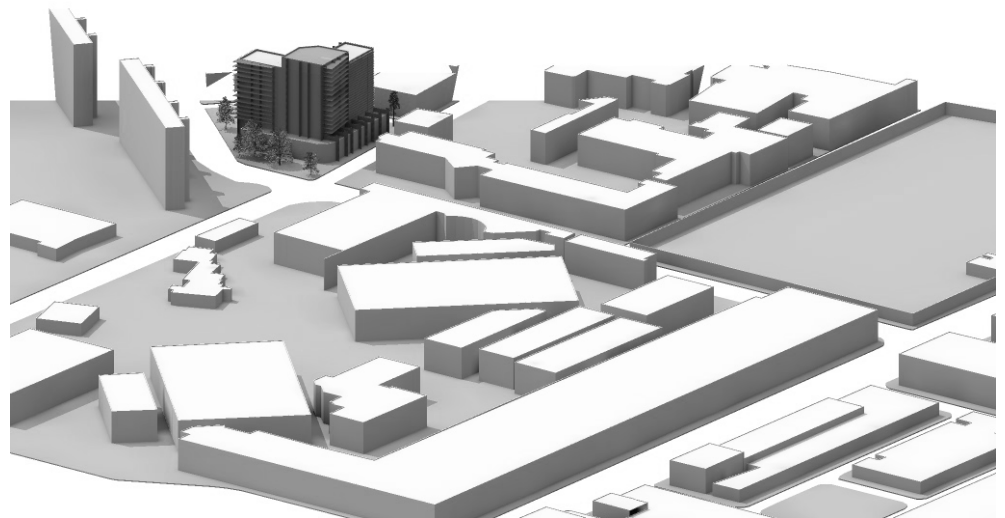
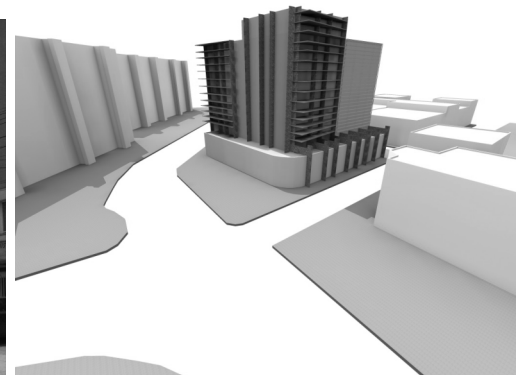
Renovación urbana
Corferias, Bogotá

Propuesta: oficinas empresariales



Urban renovation
Corferias, Bogotá

Approach: business offices





Bogotá - Localidad

LIMITES

Al Norte: En la Calle 63 con la localidad de Barrios Unidos.
Al Sur: En la Diagonal 22, la Avenida El Dorado y la Avenida de Las Américas.
Al Este: En la Avenida Caracas.
Al Oeste: En la Avenida Carrera 68.



Área de estudio

- El área de estudio comprende 18 manzanas clasificadas en 5 de los 10 sectores normativos definidos por la Ficha de la UPZ.
- Sus límites están definidos por la Cll 22 y la Av. las Américas al sur y la Cr 43A y la Cll 25 al norte.

Usos del suelo permitidos

dotacional	servicios urbanos basicos
comercio y servicios	comercio cualificado comercio aglomerado zonas de servicios empresariales
industrial	
área urbana integral	industrial y de servicios

Decreto 190 de 2004

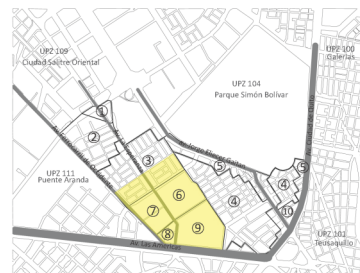
Edificabilidad para las viviendas con tratamiento de renovación urbana, modalidad de reactivación

	5	7	8
índice máximo de ocupación	0.7	0.6	0.75
índice máximo de construcción	4.2	2.5	2.2
altura máxima permitida (pisos)	6	resultante	3

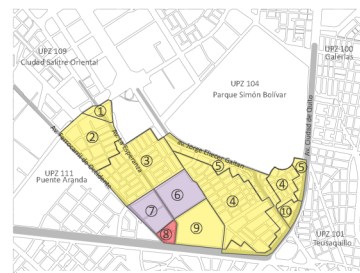
altura libre e índice de construcción de 5 en las siguientes condiciones:
antejardín min. 7.00 m
retroceso contra espacio público min. 3.00m

Con un frente min. 35m el índice de construcción puede ser de 5.5

Un proyecto de manzana completa alcanza un I.C de 6 y puede eliminar todos los aislamientos
Para frentes sobre la Malla Vial Arterial se exige antejardín de 5,00m

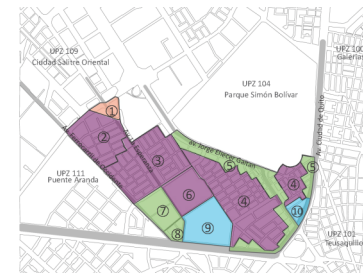


El área de estudio comprende los sectores normativos 6, 7, 8, 9 y parte del sector 3, cuenta con usos diversos como lo son el dotacional con Corferias y la EAAB, residencial Patrimonial (Centro Nariño) residencial consolidado en el sector 3 y de **comercio y servicios con tratamiento de renovación en el sector 8**



usos actuales por sectores

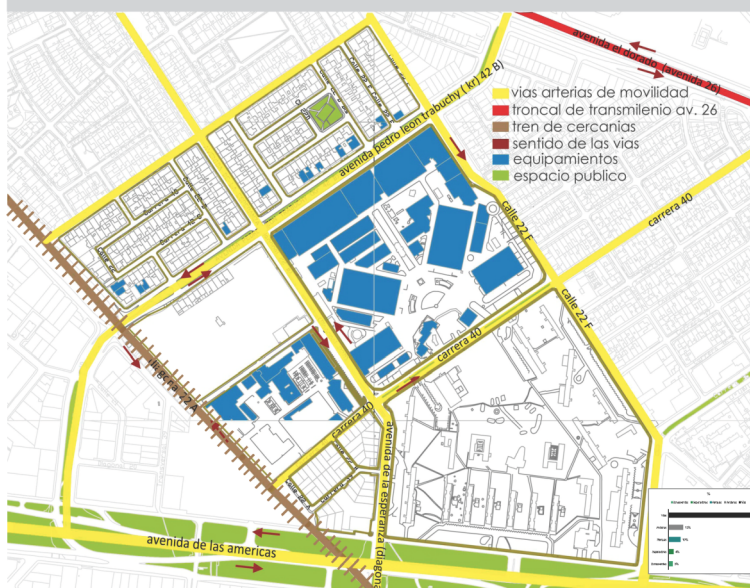
residencial
dotacional
comercio y servicios



tratamiento

Consolidación Urbanística
Renovación Urbana, modalidad de Reactivación
Conservación de Sectores de interés cultural
Desarrollo

Estructura Funcional



movilidad

- Es un sector de fácil acceso pero difícil movilidad; dado que cuenta con vías importantes tales como la esperanza, la carrera 44, las américas pero la afluencia vehicular es bastante en horas pico y cuando se presentan eventos en corferias y esto hace que se congestione mas el sector.
- también cuenta con Vías de 4 carriles como la esperanza y la carrera 42; en el sector residencial prevalecen las dobles vías.
- Vías de alta coestión vehicular y peatonal en horas pico y eventos programados por conferias.

equipamientos

- El sector cuenta con un equipamiento de escala metropolitana, lo cual es un el detonante a nivel comercial y turísticos para el sector
- El sector cuenta con pocos equipamientos educativos (colegios, jardines infantiles) también Parquederos públicos.

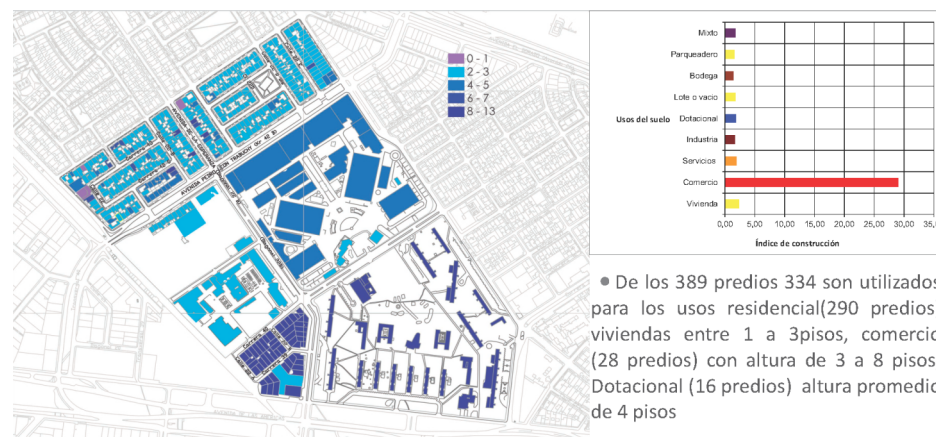
ambiental

- El área de estudio carece de zonas y espacios públicos; lo único que se considero como tal, fueron andenes y un gran parque ubicado al interior de la zona residencial.

Caracterización urbanística

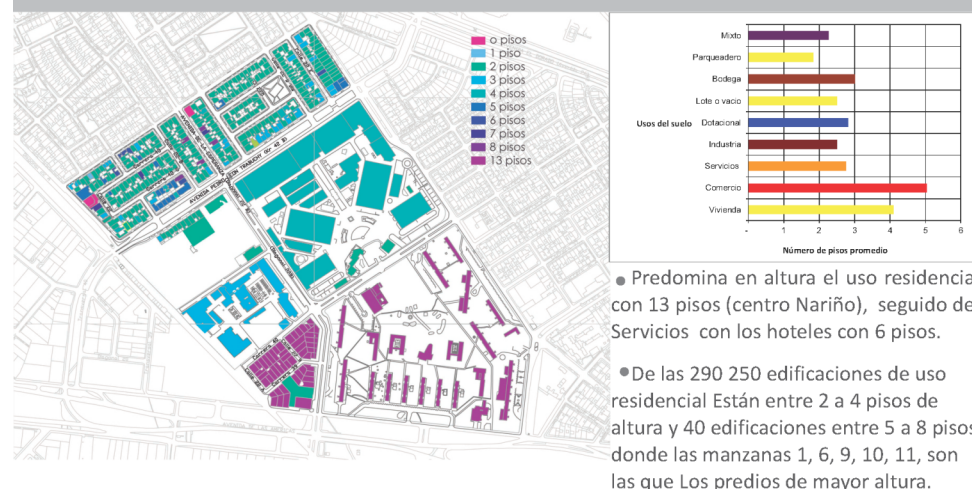


índice de construcción



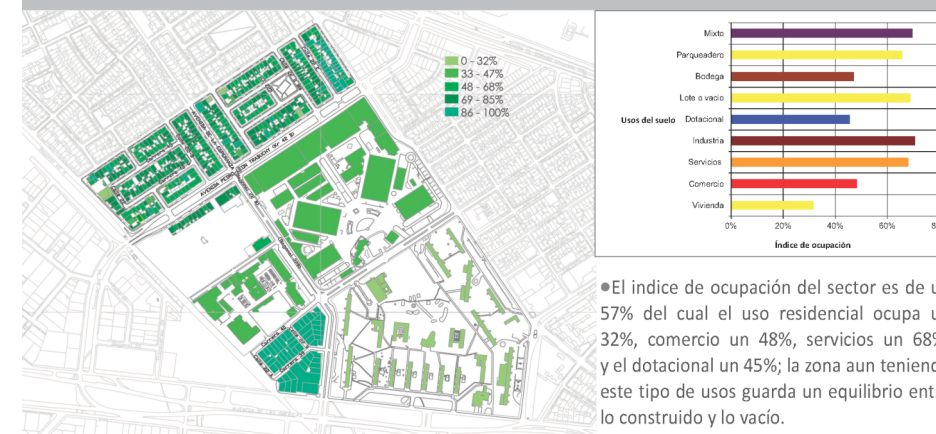
- Los usos de servicios y dotacional están ubicados en Los bordes de las manzanas 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 16. tienen índices de construcción mas Altos ya que son edificaciones de 4 a 8 pisos.

alturas de las edificaciones



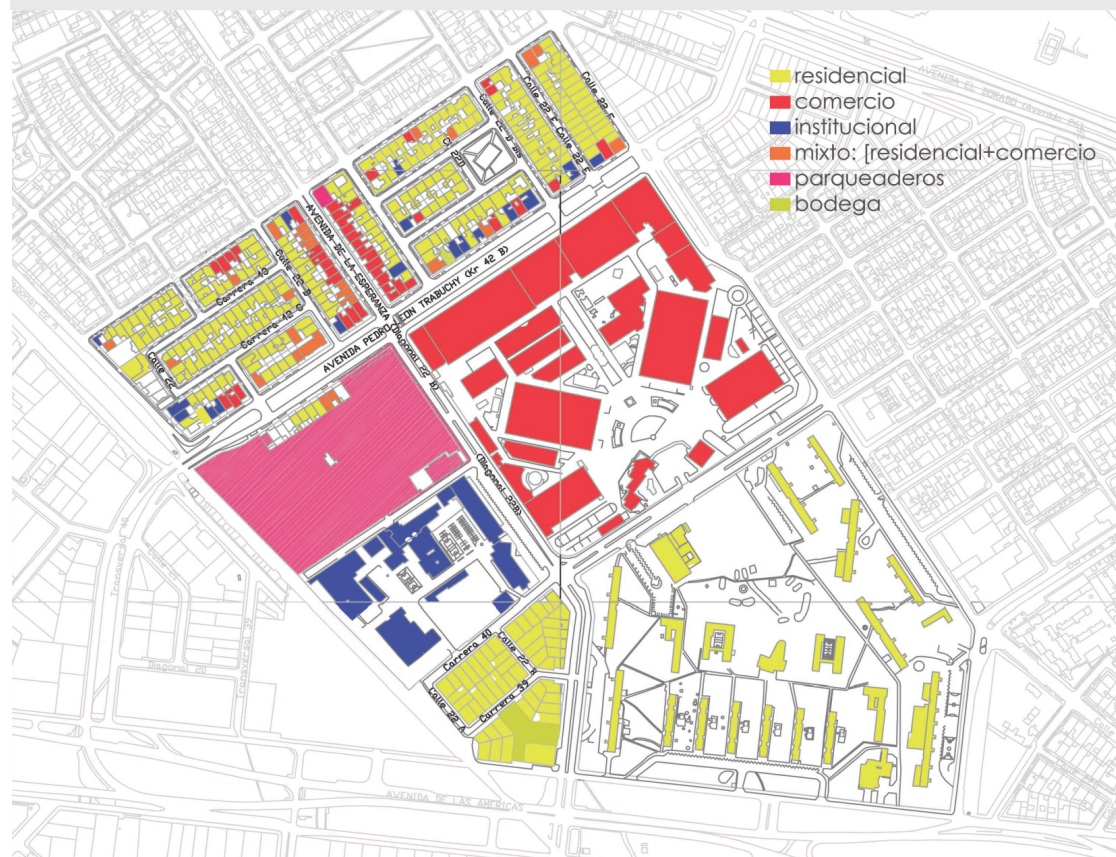
- De 28 predios de uso comercial están en un promedio que poseen una altura de 5 a 8 pisos, estas se encuentran ubicadas en las manzanas ubicada a lo largo de la avenida la esperanza.

índice de ocupación

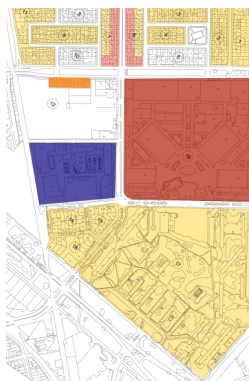


- Del promedio total del índice de ocupación (57%) el mayor índice lo tiene el mixto con un 70% y el menor es el residencial con un (32%) de ocupación

Usos del suelo



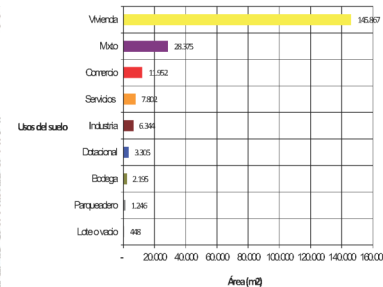
Zonas homogéneas del sector



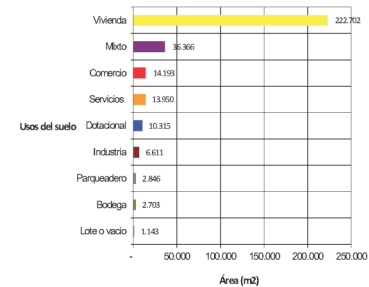
El área de estudio, se caracteriza por tener unas zonas homogéneas, que son en su mayoría vivienda (diag 22a, kr42b) y equipamiento metropolitano - corferias (Av. esperanza, kr42b)

● Vivienda ● E. metropolitano ● Institucional ● Mixto

áreas ocupadas según usos del suelo



áreas útiles según usos del suelo

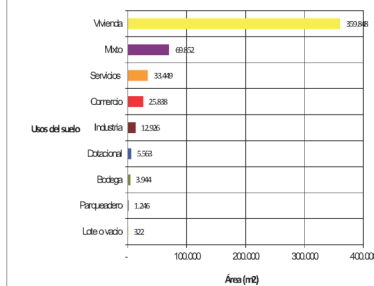


• Ese encontró al interior de la zona de estudio que predominan los usos de vivienda (290 predios), seguido del uso mixto (31 predios) se presentan de manera en 15 de las 18 manzanas en promedio.

• El uso comercial con (28 predios), Como también es la ubicación del Uso dotacional (16 predios) De la zona de estudio, se encuentran Ubicados de forma organizada Sobre toda la avenida la esperanza.

• Los parqueaderos de mayor importancia De la zona de estudio se encuentran Ubicados en las manzanas 1, 6 y 12.

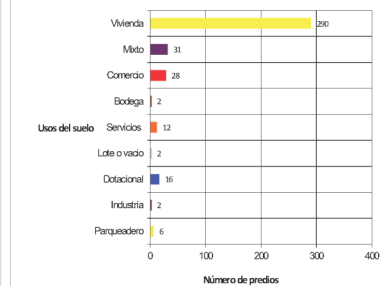
áreas construidas según usos del suelo



• De total del área construida 3,954,127 m2 Las manzanas que tienen mas área construida Son 13, 14, 15, 16, 17, 18 con (239,508 m2) y las que menos tienen son 3, 4, 8. con (5264 m2)

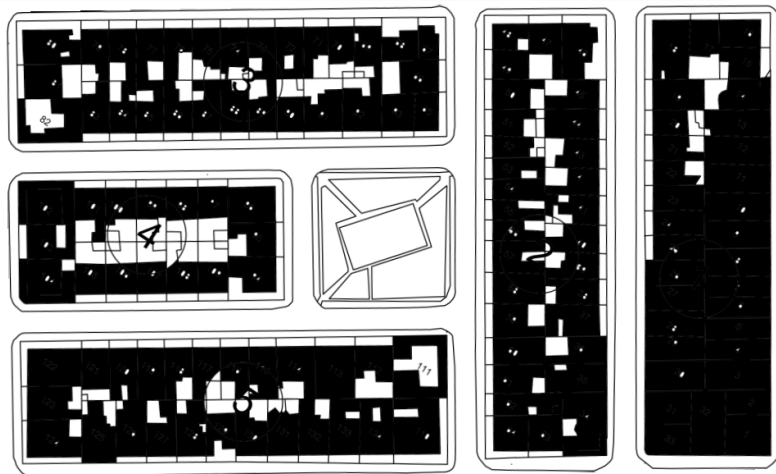
• El índice de construcción mas alto es el de vivienda con (490.826 m2) esto se debe a que la Zona de estudio esta consolidada su Mayor parte por este uso.

numero de predios según usos del suelo



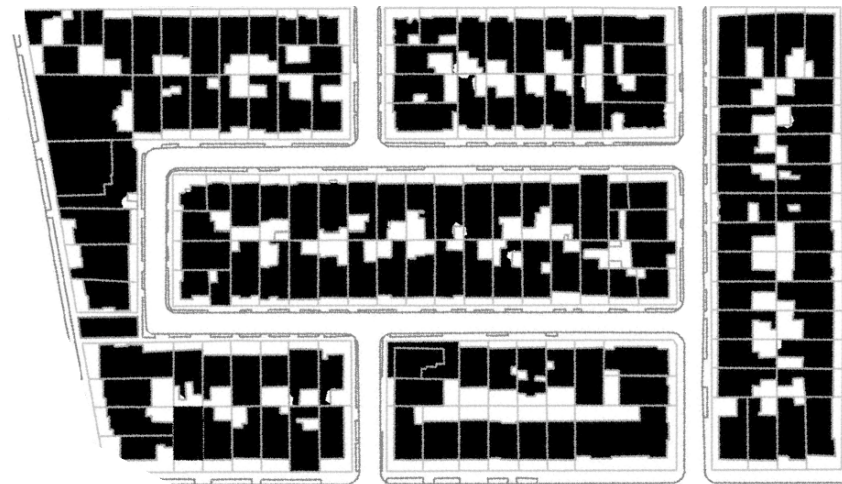
• Los 37,906 m2 de área productiva y los 17,222 m2 De area oupada para uso de servicios corresponden Al uso de hoteles, que ofertan un porcentaje muy bajo Respecto a la demanda que requiere la zona al contar con un Equipamiento de nivel metropolitano.

Tipología de manzanas 1-5



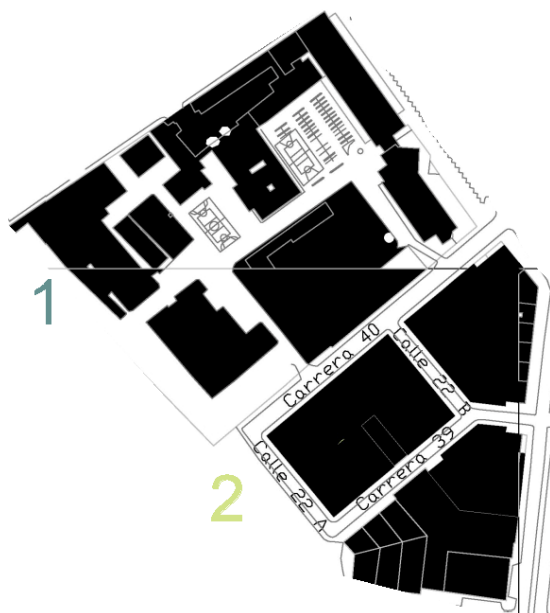
Las manzanas de vivienda conservan los vacíos al interior como patios y antejardines. Es un trazado reticular y trata de aislarse de las vías principales.

Tipología de manzanas 6-11



Las manzanas de vivienda tienen ciertas variaciones sobre las calles principales debido a cambios de predios como hoteles, locales. Al interior se conserva la memoria del barrio inicial y su vacíos.

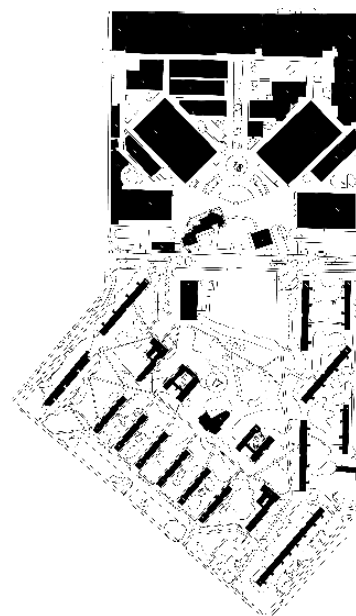
Tipología de manzanas 12-16



1- Esta manzana es de alta densificación en altura pero también tiene vacíos mas grandes para liberar esa densificación.

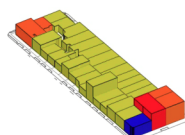
2 - Esta manzana de uso mixto, tiene una gran densificación tanto en altura como en suelo no hay áreas libres.

Tipología de manzanas 17-18

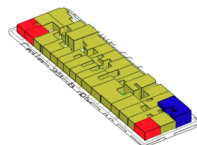


Manzanas con una alta densificación en altura, pero así mismo con grandes vacíos. Hay dos tipologías de manzanas debido al uso de cada una (comercio, vivienda)

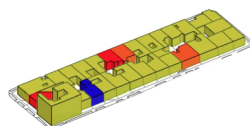
Análisis de tipologías y morfologías, áreas de manzanas



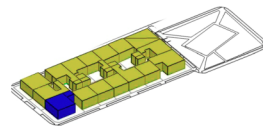
Manzana 1 predios - 33
Área total manzana - 8494m²
Área útil - 7.139m²
Área ocupada - 6.085m²
Área construida - 15.554m²
Índice de ocupación - 86%
Altura promedio - 3 pisos
Uso predominante - Vivienda



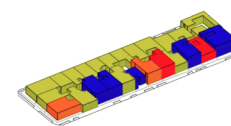
Manzana 2 predios - 30
Área total manzana - 8239m²
Área útil - 6.935m²
Área ocupada - 5.001m²
Área construida - 10.660m²
Índice de ocupación - 73%
Altura promedio - 2 pisos
Uso predominante - Vivienda



Manzana 3 predios - 28
Área total manzana 7956m²
Área útil - 6.672m²
Área ocupada - 4.401m²
Área construida - 9.200m²
Índice de ocupación - 67%
Altura promedio - 2 pisos
Uso predominante - Vivienda



Manzana 4 predios - 15
Área total manzana 5.032m²
Área útil - 4.154m²
Área ocupada - 2.632m²
Área construida - 5.264m²
Índice de ocupación - 64%
Altura promedio - 2 pisos
Uso predominante - Vivienda



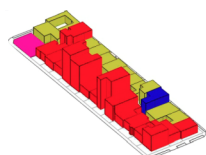
Manzana 5 predios - 24
Área total manzana 8111m²
Área útil - 6.827m²
Área ocupada - 4.679m²
Área construida - 11.591m²
Índice de ocupación - 70%
Altura promedio - 2 pisos
Uso predominante - Vivienda

Predios de 8m de frente x 16m
de profundidad

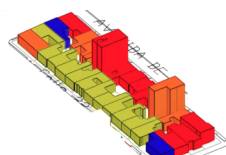
Predios de 14m de frente x 16m
de profundidad

Predios de 12m de frente x 23m
de profundidad

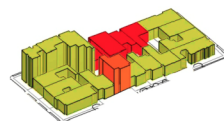
Predios de 11m de frente x 16m
de profundidad



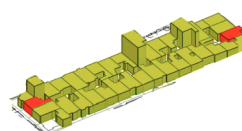
Manzana 6 predios - 29
Área total manzana 8314m²
Área útil - 6.916m²
Área ocupada - 4.753m²
Área construida - 12.471m²
Índice de ocupación - 68%
Altura promedio - 3 pisos
Uso predominante - Comercio



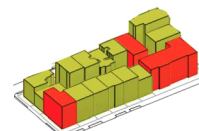
Manzana 7 predios - 29
Área total manzana 8507m²
Área útil - 7.154m²
Área ocupada - 4.880m²
Área construida - 11.971m²
Índice de ocupación - 68%
Altura promedio - 2 pisos
Uso predominante - Vivienda



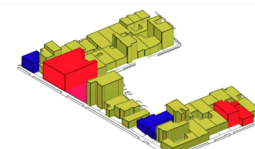
Manzana 8 predios - 18
Área total manzana 7232m²
Área útil - 4.487m²
Área ocupada - 2.942m²
Área construida - 7.689m²
Índice de ocupación - 65%
Altura promedio - 3 pisos
Uso predominante - Vivienda



Manzana 9 predios - 37
Área total manzana 8.842m²
Área útil - 7.784m²
Área ocupada - 5.540m²
Área construida - 13.407m²
Índice de ocupación - 71%
Altura promedio - 2 pisos
Uso predominante - Vivienda



Manzana 10 predios - 15
Área total manzana 5.423m²
Área útil - 4.473m²
Área ocupada - 2.738m²
Área construida - 13.750m²
Índice de ocupación - 62%
Altura promedio - 5 pisos
Uso predominante - Vivienda



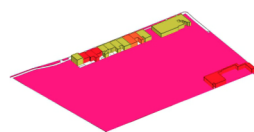
Manzana 11 predios - 41
Área total manzana 12.811m²
Área útil - 10.401m²
Área ocupada - 6.445m²
Área construida - 16.385m²
Índice de ocupación - 67%
Altura promedio - 3 pisos
Uso predominante - Vivienda

Predios de 8m de frente x 16m
de profundidad

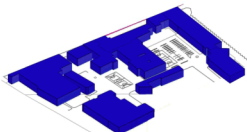
Predios de 14m de frente x 16m
de profundidad

Predios de 12m de frente x 23m
de profundidad

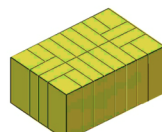
Predios de 11m de frente x 16m
de profundidad



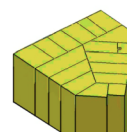
Manzana 12 predios - 16
Área total manzana 40.287m²
Área útil - 6.653m²
Área ocupada - 4.665m²
Área construida - 10.469m²
Índice de ocupación - 71%
Altura promedio - 2 pisos
Uso predominante - Comercio



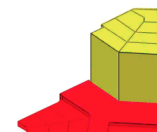
Manzana 13 predios - 6
Área total manzana 33.589m²
Área útil - 33.589m²
Área ocupada - 14.609m²
Área construida - 62.913m²
Índice de ocupación - 43%
Altura promedio - 3 pisos
Uso predominante - Institucional



Manzana 14 predios - 19
Área total manzana 6.324m²
Área útil - 5.386m²
Área ocupada - 5.131m²
Área construida - 66.703m²
Índice de ocupación - 95%
Altura promedio - 4 pisos
Uso predominante - Vivienda



Manzana 15 predios - 42
Área total manzana 5.732m²
Área útil - 4.356m²
Área ocupada - 4.099m²
Área construida - 53.288m²
Índice de ocupación - 94%
Altura promedio - 4 pisos
Uso predominante - Vivienda



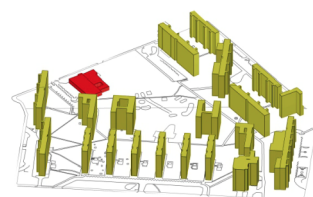
Manzana 16 predios - 14
Área total manzana 8.214m²
Área útil - 6.745m²
Área ocupada - 6.265m²
Área construida - 3.479m²
Índice de ocupación - 90%
Altura promedio - 4 pisos
Uso predominante - Comercio

Predios de 8m de frente x 16m de
profundidad

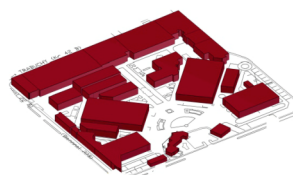
Predios de 35m de frente x 57m de
profundidad

Predios de 12m de frente x 20m de
profundidad

Predios de 10m de frente x 28m de
profundidad



Manzana 17 predios - 16
Área total manzana 144.970m²
Área útil - 144.970m²
Área ocupada - 18.424m²
Área construida - 239.508m²
Índice de ocupación - 13%
Altura promedio - 13 pisos
Uso predominante - Vivienda



Manzana 18 predios - 24
Área total manzana 109.154m²
Área útil - 218.308m²
Área ocupada - 102.793m²
Área construida - 6.681.540m²
Índice de ocupación - 47%
Altura promedio - 4 pisos
Uso predominante -

Predios de 8m de frente x 65m
de profundidad

Predios de 20m de frente x 50m
de profundidad

■ gestion de proyectos inmobiliarios [Corferias] • upz 105 quinta paredes



Manzana 15

Justificación del proyecto

El sector escogido es la manzana número 15 que se encuentra ubicada entre avenida la esperanza, la carrera 40 y la calle 22b.

Los criterios que se tomaron en cuenta fueron:

- En la manzana solo existen 15 predios lo que facilita la negociación con los propietarios de cada uno de los inmuebles.
- La manzana presenta un bajo índice de construcción.
- Es una de las pocas áreas dentro del sector con tratamiento de renovación urbana
- La zona esta comprendida entre Vías Principales el cual genera un punto de encuentro.

¿Que?

Se propone un proyecto inmobiliario empresarial de trece pisos que cuenta con 3 sótanos para propietarios y visitantes, una plataforma comercial de 2 pisos, ubicada sobre una privilegiada esquina del sector de Corferias.

Un proyecto que potencializa el valor de su inversión en un sector con la mejor proyección urbanística y con el mayor crecimiento empresarial y comercial de Bogotá.

¿Donde?

La manzana en la que se va a implantar el proyecto es en la intersección de la avenida esperanza, la carrera 40 y la calle 22b, esta manzana en específico cuenta con el potencial urbanístico y estratégica ubicación para complementar el nodo integrado por (corferias, centro Nariño y el acueducto)

Centro empresarial corferias

Oficinas + Locales Comerciales

Situación Actual

la manzana a intervenir se encuentra conformada por 15 predios que suman un área de 4356m2

área total	4356
área ocupada	4099
área construida	53.288
índice de ocupación	94%
índice de construcción	1.2

Los **propietario renuentes** suman un porcentaje de participación del 23%, dando cabida a los promotores inmobiliarios para hacer la gestión en la empresa de renovación urbana la cual procede con la expropiación (si mas del 51% esta de acuerdo) de dichos predios conforme a la ley 388 de 1997.

Centro empresarial corferias

Oficinas + Locales Comerciales

Estudio de Mercado

Imagen del proyecto	Nombre del proyecto	Costo	M2	Rango de valor M2	Valor del parqueadero	Valor locales M2
	Salitre office torre empresarial	\$226.193.000	50	\$4.300.000a \$6.500.000		\$4.548.280
	Oficinas quinta paredes	\$670.000.000	340	\$1.000.000a \$3.000.000		\$1.970.588
	Oficinas empresariales calle 26	\$5.262.300.000	937	\$4.300.000a \$6.500.000		\$5.616.115
	Oficinas salitres	\$700.000.000	124	\$4.300.000a \$6.500.000		\$5.646.161
	Oficinas Antonio Nariño	\$600.000.000	450	\$1.000.000a \$3.000.000		\$1.333.333 (usado)
	Proyecto empresarial salitre	\$559.460.000	108	\$4.300.000a \$6.500.000		\$5.180.185
	Oficinas salitre	\$16.800.000.000	2800	\$4.300.000a \$6.500.000		\$6.000.000
	Oficinas calle 26	\$800.000.000	122	\$4.300.000a \$6.500.000		\$6.557.377
	Oficinas del salitre	\$1,020,000,000	170	\$4.300.000a \$6.500.000		\$6.000.000
	Oficinas inteligentes del salitre	\$10,362,170,000	223	\$25.000.000 a \$50.000.000		\$46.467.130
Promedio: \$7.490.000						

Datos del Proyecto

Áreas Proyecto		
Área Lote	5732	
Área Proyecto	3935	69%
Área Espacio Público	1797	31%
		100%

Primer piso		
Área		%
Área Andén	1408	11%
Área Proyecto	3935	31%
Área Espacio Público	1797	14%
Área Parques	3883	31%
Área Puntos Fijos	179	1.4%
Área Circulaciones	1510	11.9%
	12712	100%

Piso Tipo		
Área		%
Área Punto Fijo	179	6%
Área Circulaciones	739	27%
Área Oficinas	1843	67%
	2761	100%

■ Oficinas
■ Plataforma comercial
■ Circulaciones
■ Punto fijo
■ Parques

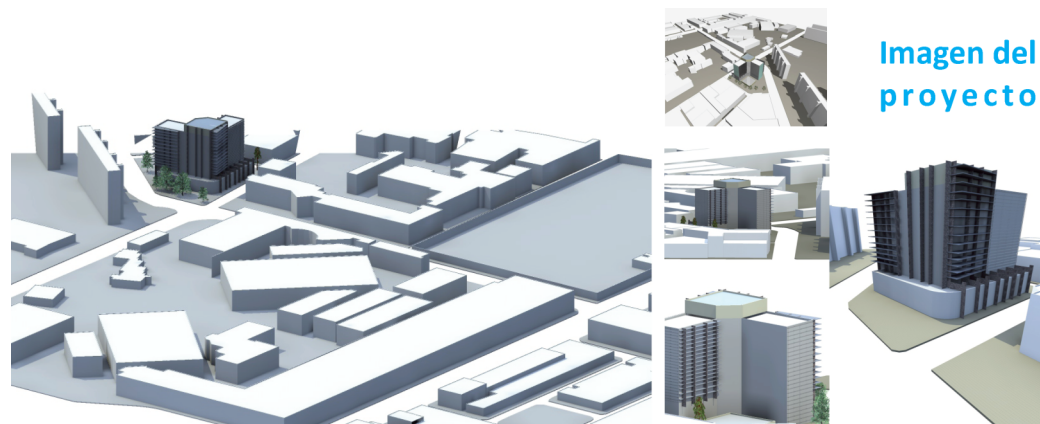
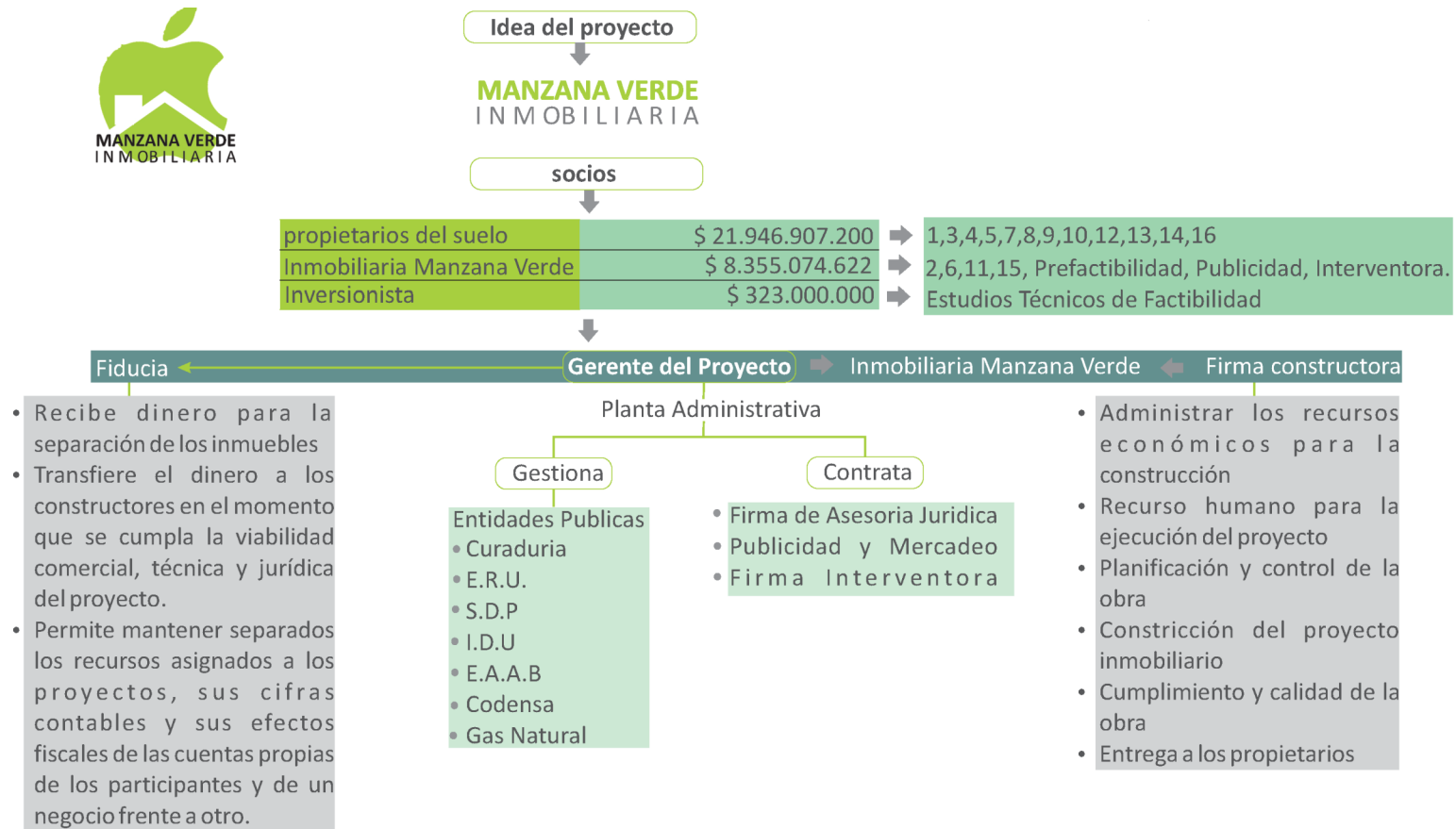


Imagen del proyecto

Esquema de gestión



Cronograma de Actividades



Pre factibilidad económica

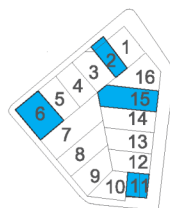
Método Residual

Datos de Construcción

Area Construida Sotano	90%
Vr m2 Construcción de parqueadero	\$ 1,200,000.00
Vr m2 Construcción Plataforma Comercial (1er y 2do Piso)	\$ 1,400,000.00
Vr m2 Construcción Piso Tipo (3er a 13vo Piso)	\$ 1,600,000.00

Datos de Venta

Area Promedio Oficinas	60 m2
Area Promedio Parqueaderos	11 m2
Area Promedio Locales	80 m2
Vr m2 Oficinas	\$ 5,000,000.00
Vr Unidad Parqueadero	\$ 14,000,000.00
Vr m2 Local Comercial	\$ 10,000,000.00
Area Util Vendible Sotanos	60%
Area Util Vendible Primer Piso	50%
Area Util Vendible Piso Tipo	85%



Gestión E.R.U

Los **propietarios renuentes** suman un porcentaje de participación del 23%, dando cabida al promotor inmobiliario (Manzana Verde) para hacer la gestión en la Empresa de Renovación Urbana (E.R.U), la cual logra la enajenación voluntaria de los predios 2,6 y 11 y procede con la expropiación del predio 15 conforme a la Ley 388 de 1997. Los predios son comprados por la Inmobiliaria Manzana Verde.

Datos Areas Construidas

Sotano 1	5158 m2
Sotano 2	5158 m2
Sotano 3	5158 m2
1er y 2do piso	6000 m2
3er a 13vo piso	24200 m2

Datos de Construcción

Sotano 1	\$ 6,190,560,000.00
Sotano 2	\$ 6,190,560,000.00
Sotano 3	\$ 6,190,560,000.00
1er y 2do piso	\$ 8,400,000,000.00
3er a 13vo piso	\$ 38,720,000,000.00

Datos de Ventas

Sotano 1	\$ 3,934,000,000.00 m2
Sotano 2	\$ 3,934,000,000.00 m2
Sotano 3	\$ 3,934,000,000.00 m2
1er y 2do piso	\$ 30,000,000,000.00 m2
3er a 13vo piso	\$ 102,850,000,000.00 m2

Costos Directos \$ 65,691,680,000.00

Costos Indirectos

Costos indirectos (30%)	\$ 19,707,504,000.00
Gastos de Administracion (10%)	\$ 6,569,168,000.00
Gastos de Venta (2%)	\$ 1,313,833,600.00
	\$ 27,590,505,600.00

Ingresos	\$ 144,652,000,000.00
Egresos	\$ 93,282,185,600.00
Diferencia	\$ 51,369,814,400.00 36%

Lote	\$ 25,684,907,200.00 18%
Utilidad	\$ 25,684,907,200.00 18%

Valor m2 de Lote \$ 4,480,967.76

Distribucion Equitativa de carga y beneficios

Estudios técnicos

Prefactibilidad técnica y financiera	200,000,000.00
Suelos	10,000,000.00
Diseño Arquitectónico	120,000,000.00
Estructural	35,000,000.00
Redes Hidráulicas y sanitarias	28,000,000.00
Red de gas e instalaciones especiales	20,000,000.00
Programación, presupuesto y control	10,000,000.00
	423,000,000.00
Gestión y gerencia del proyecto	540,000,000.00
Gestión administrativa	672,000,000.00
Asesoría jurídica	100,000,000.00
	1,312,000,000.00
Fiducia	231,164,164.80
ERU	57,791,041.20
Publicidad	346,746,247.20
	404,537,798.40

Socios del proyecto	Descripción de aportes	Aportes
Propietarios	Asociados	
	(Factibilidad: proyecto arquitectónico, suelos, estructuras, redes, etc)	
Inversionista	Contratación firma asesoría jurídica	323,000,000.00
Propietarios	Aportan suelo	21,946,024,751
	Invierte en suelo (lotes 2,6,11,15)	
	Estudios Técnicos (prefactibilidad, mercado, Normativa), Publicidad y mercadeo, contratación firma interventora, gestión ERU	8,355,074,622.30
Promotor Inmobiliario		30,624,099,373.20
		2,370,701,453
Propietarios renuentes		972.00 22%
Propietarios asociados		3,382.00 78%

No Propietarios	Área lote	Aporte Lote	%	Utilidades	Manzana Verde	Inversionistas
1 Propietario 1		252.00	1,635,244,896	6%	1,337,927,642	100,418,006 7.5%
2 Propietario 2		168.00	1,090,163,264	4%	891,951,761	66,945,338 1.8%
3 Propietario 3		259.00	1,680,668,365	6%	1,375,092,299	103,207,395
4 Propietario 4		239.00	1,550,887,024	5%	1,268,907,565	95,237,712
5 Propietario 5		238.00	1,544,397,957	5%	1,263,598,328	94,839,228
6 Propietario 6		326.00	2,115,435,857	7%	1,730,811,156	129,905,834
7 Propietario 7		463.00	3,004,438,042	11%	2,458,176,580	184,498,163
8 Propietario 8		330.00	2,141,392,125	8%	1,752,048,103	131,499,770
9 Propietario 9		280.00	1,816,938,773	6%	1,486,586,269	111,575,363
10 Propietario 10		208.00	1,349,725,946	5%	1,104,321,228	82,884,704
11 Propietario 11		138.00	895,491,252	3%	732,674,661	54,990,813
12 Propietario 12		228.00	1,479,507,287	5%	1,210,505,962	90,854,387
13 Propietario 13		273.00	1,771,515,304	6%	1,449,421,612	108,786,174
14 Propietario 14		304.00	1,972,676,382	7%	1,614,007,949	121,139,182
15 Propietario 15		340.00	2,206,282,796	8%	1,805,140,469	135,484,612
16 Propietario 16		308.00	1,998,632,650	7%	1,635,244,896	122,733,119
		4,354.00	28,253,397,920	100%	23,116,416,480	1,612,266,881
						375,920,503

Revitalización del convento de la
Soledad, Guaduas - Cundinamarca

Propuesta: Hotel colonial



Colombia



Cundinamarca



Guaduas

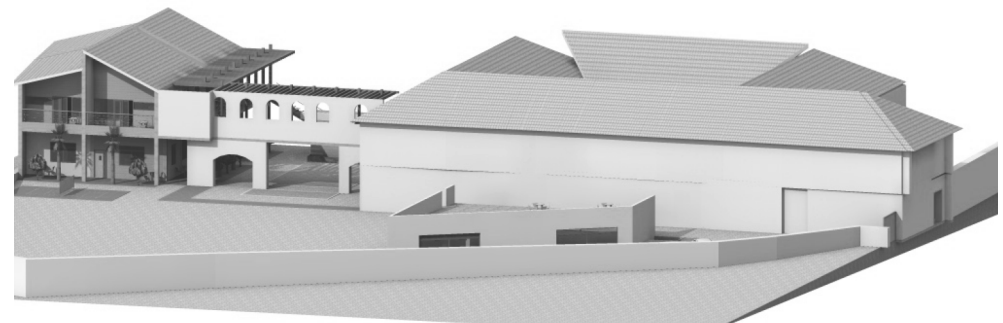


Revitalization convent of
Soledad, Guaduas - Cundinamarca

Approach: Colonial hotel



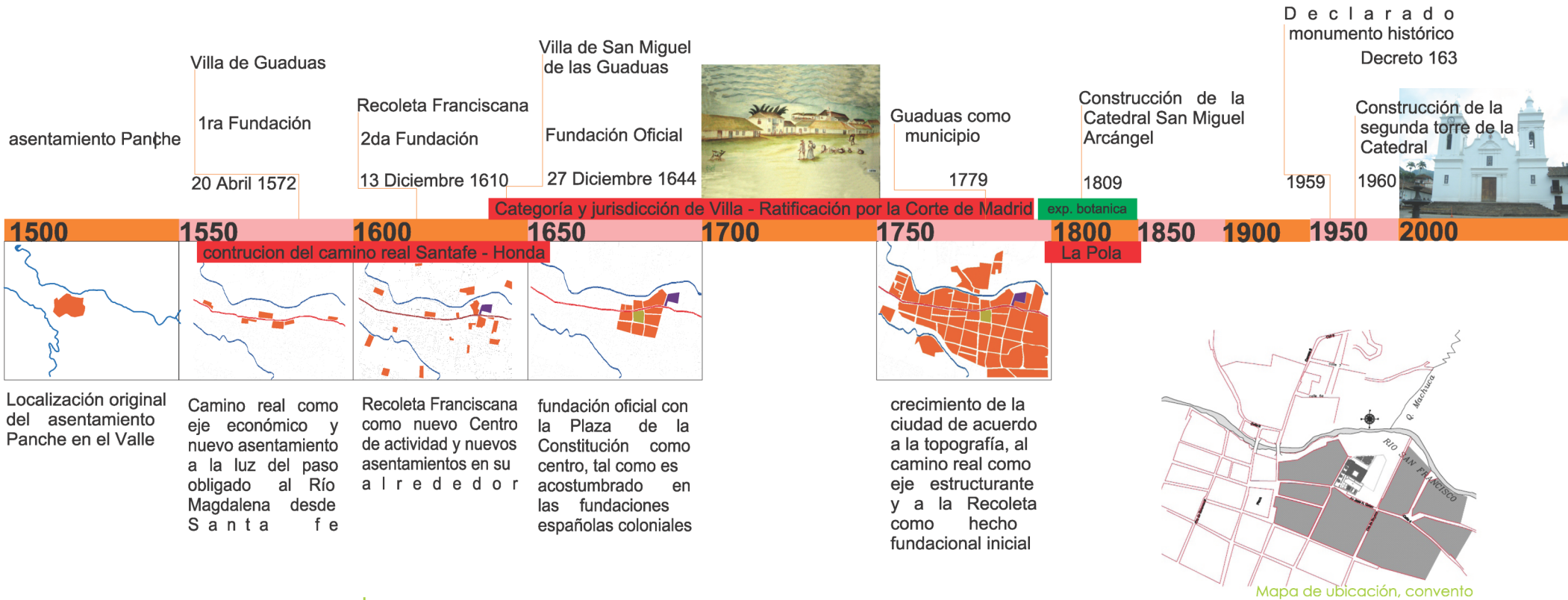
Revitalization convent of
Soledad, Guaduas - Cundinamarca



Revitalización del convento de la soledad, Guaduas - Cundinamarca

Intervención bien interés cultural

Linea del tiempo



Convento de la Soledad



Epoca: original de principios del siglo XVII - XVIII

Uso original: religioso - conventual

Uso actual: oficinas de la Alcaldía Municipal de Guaduas.

Propiedad: patronato de Guaduas

Arquitectura: religiosa - Orden franciscana

Estado actual: el inmueble se encuentra en deterioro (Cubiertas, Pañetes, vigas madera, pintura- cal, cielos razos).

Convento del siglo XVII conformado por un claustro central y dos solares o patios, el volumen del templo fue demolido, dejando en pie la fachada principal y el muro medianero entre el claustro y el nuevo convento dentro de este espacio original del templo fue construido un edificio nuevo. El claustro cuadrado constituido por cuatro arquerías conformadas por machones, pilastras rematadas con arcos de medio punto que su vez están rematados en un alero conformado por canes y tablas de madera. Las pilastras son de estilo toscano que rematan en una cornisa tanto en el primero como en el segundo piso. En el primer piso en las galerías, oriental y occidental aparecen machones entre los arcos (excepto en el arco central) a manera de baranda rematada con ladrillo tablón del mismo grosor que los arcos. En el segundo piso aparecen entre arcos, barandas sencillas con pasamanos y base de madera y varilla lisa. El acceso se hace por la fachada sur occidental enmarcada por un balcón corrido, y una portada sencilla enmarcando la puerta de acceso al claustro.



Inmueble colonial

Cubierta: teja de barro a cuatro aguas con pendiente de 35%

Sistema constructivo: muros en tapia pisada

Tipo de conservación: integral

Revitalización del convento de la soledad, Guaduas - Cundinamarca

Intervención bien interés cultural

pg Propuesta general

Reconocer la estructura urbana de Guaduas, su carga histórica y el valor que tiene en relación a sus tradiciones socioculturales, así tener en cuenta los diferentes elementos urbanos destacables y ligue a través de unos ejes de interés (ecológico-comercial-turístico) formulando un sistema de unión y de conservación de todo lo que el pueblo a través del tiempo ha ido perdiendo poco a poco, se busca resaltar los puntos importantes dándoles un valor al hacer parte de una propuesta urbana integradora y motivo de transformación social, económica, y urbana.

se sistemas estructurantes

conectar y articular la red de equipamientos y bienes de interés patrimonial para una mayor lectura y apropiación de la comunidad. de los valores simbólicos, físico y natural existentes en el municipio.

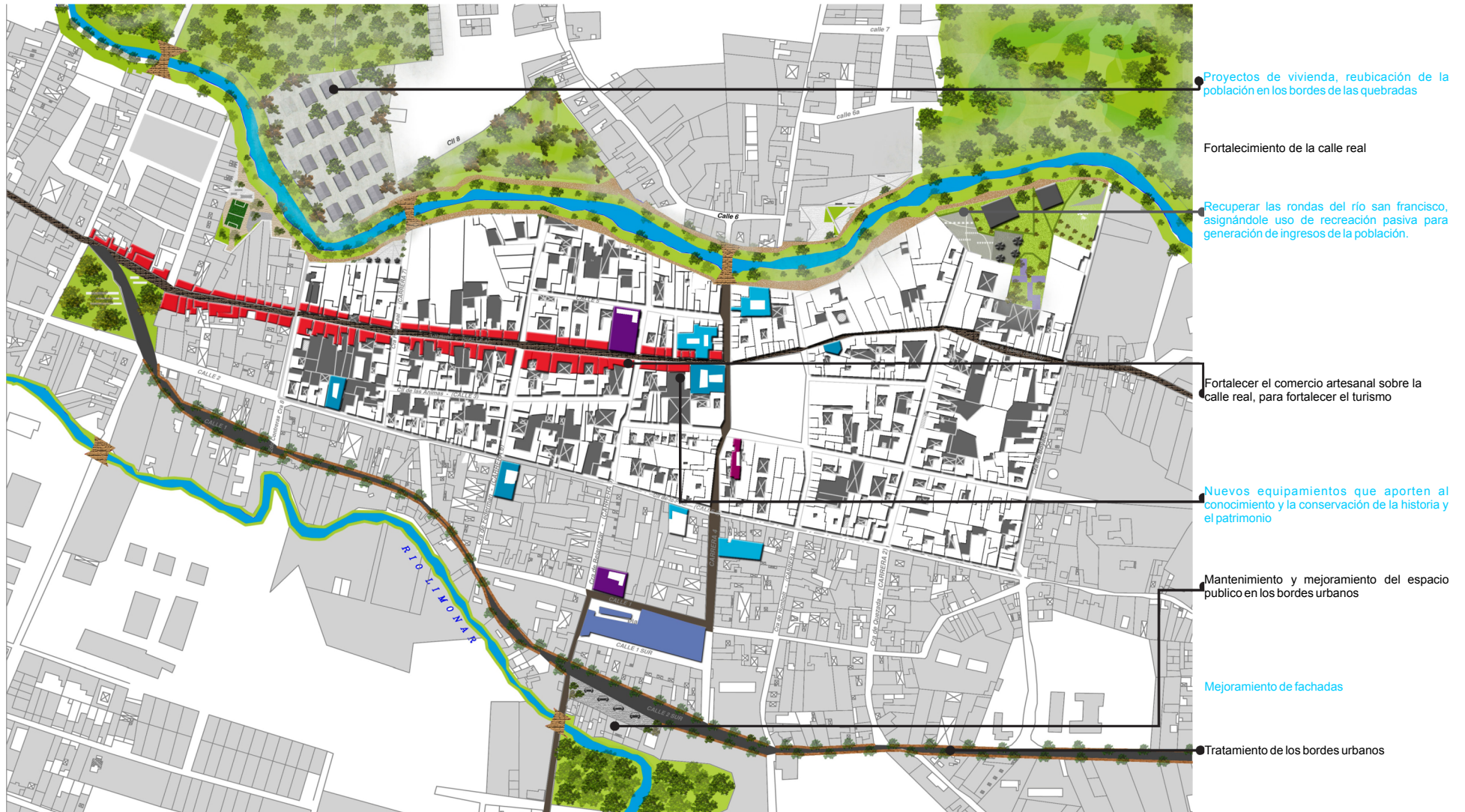
oe ocupación de esp. publico

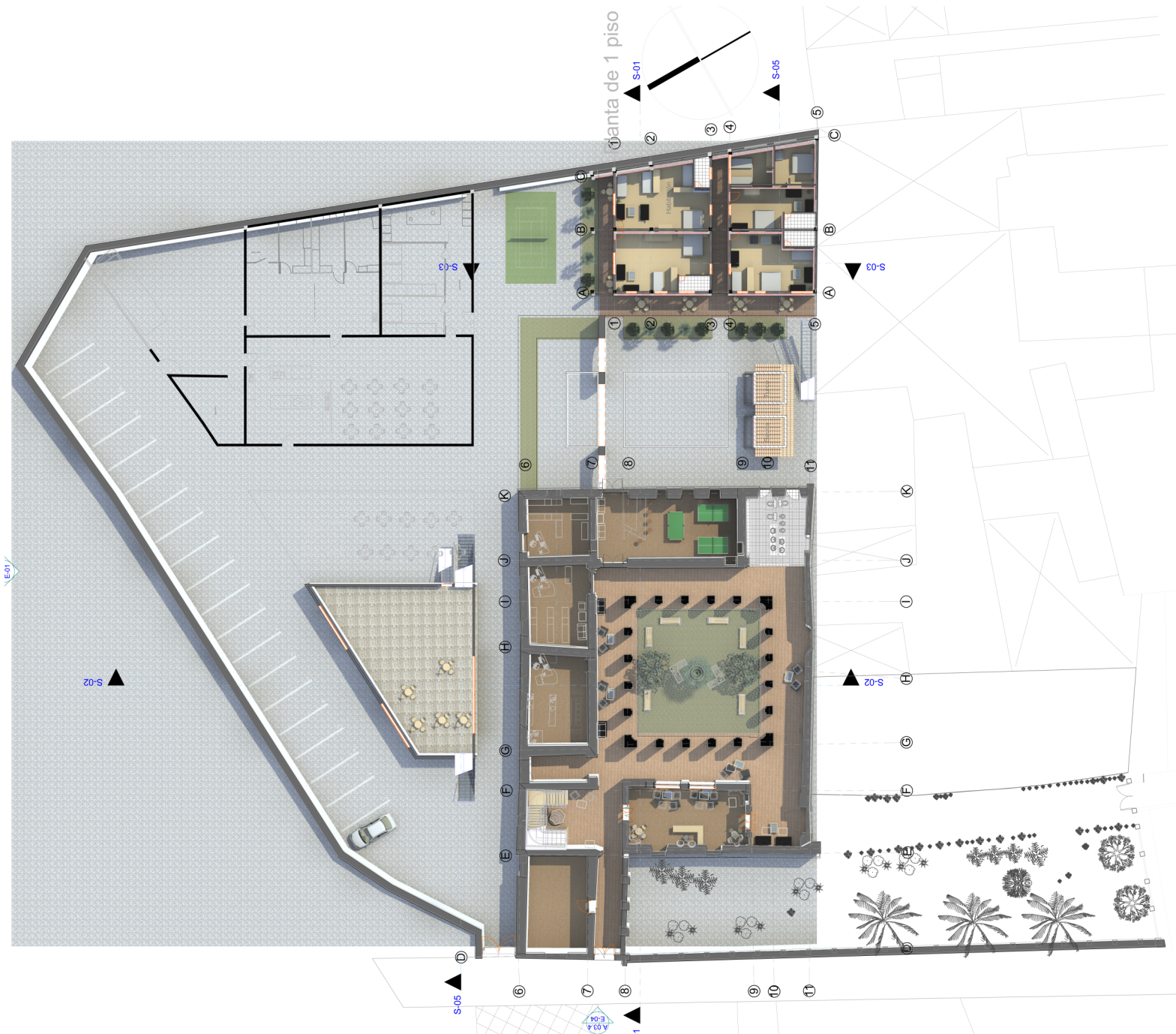
intervenir el espacio generando una mayor integración de las manzanas junto con las redes articuladoras y los BIC proponiendo una intervención integral en el territorio con el fin de conservar las características morfológicas y naturales.

A arquitectura

conservar las construcciones que sobresalen y destacan los pobladores por sus características simbólicas, históricas y estéticas y las que no sean tan relevantes ponerlas en valor y aprovechamiento de la población, también hacer que se apropien del patrimonio existente.

Propuesta urbana







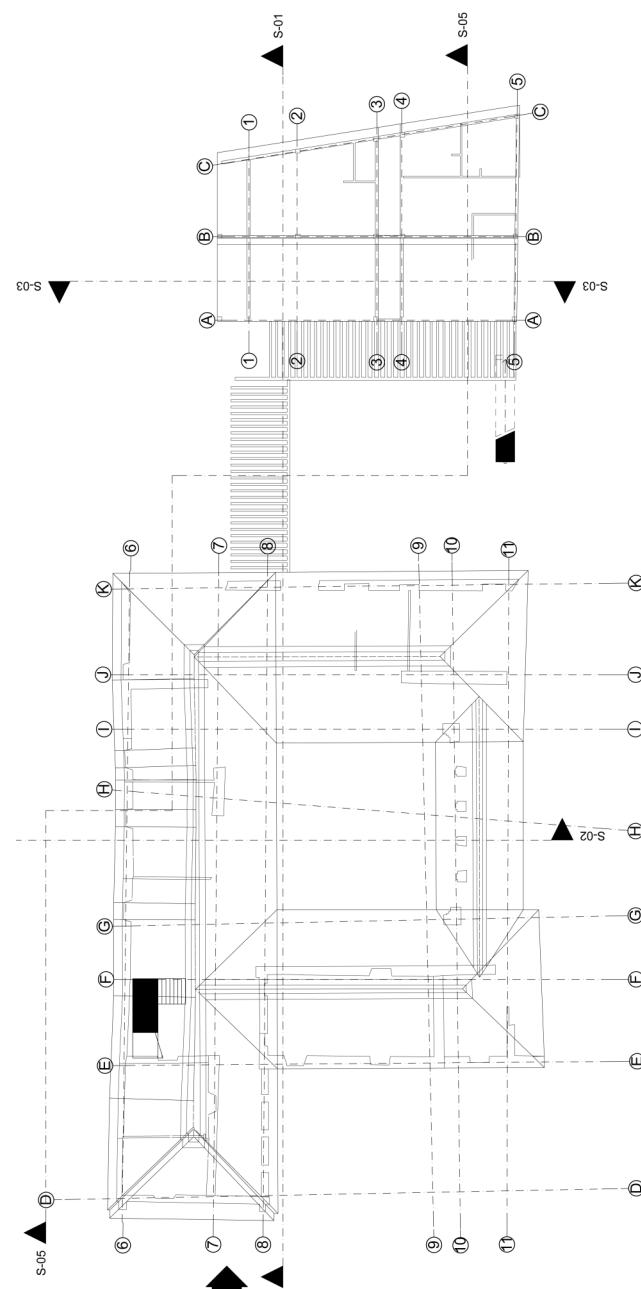
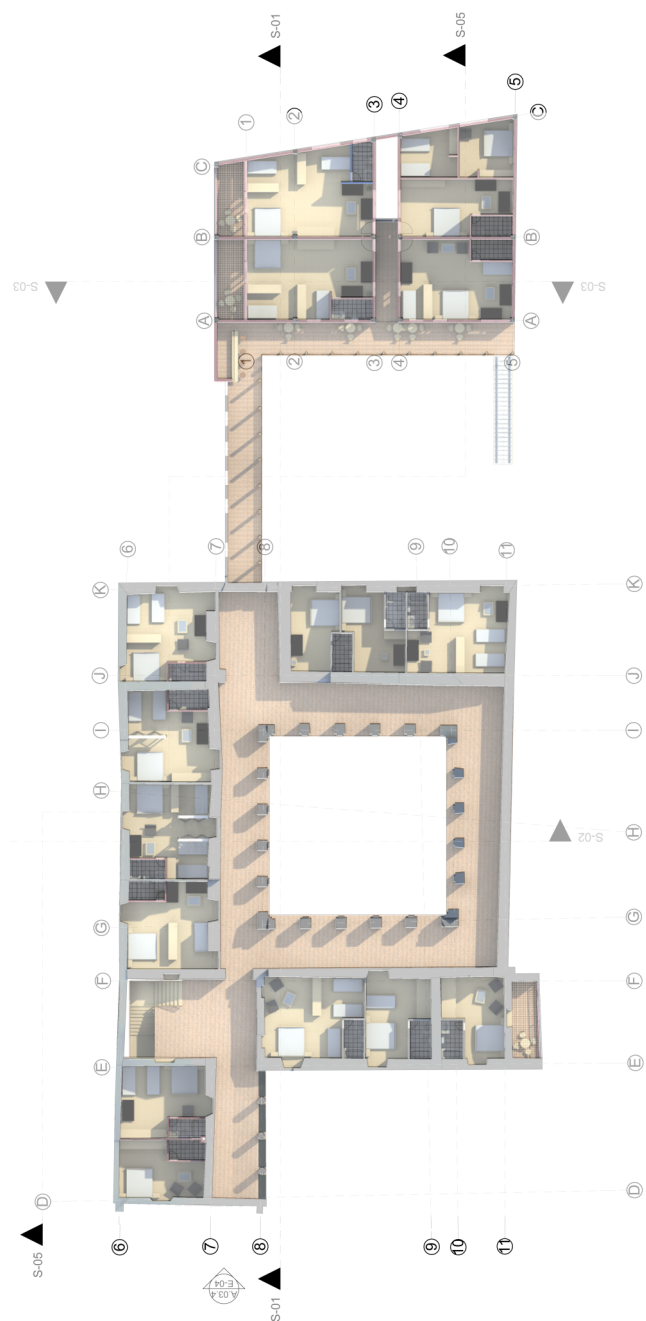
Mejoramiento de la conexión entre el centro histórico y otros sectores de la ciudad como la vía principal, a través mejoramiento de andenes y mejoramiento de fachadas.



El parque principal, es uno de los nodos conectores del centro histórico, y por su historia representa un patrimonio urbano que se relaciona con cada uno de los sectores de la ciudad, actualmente su uso no se ve afectado, no hay afectaciones por parte de vehículos, ni ventas ambulantes.

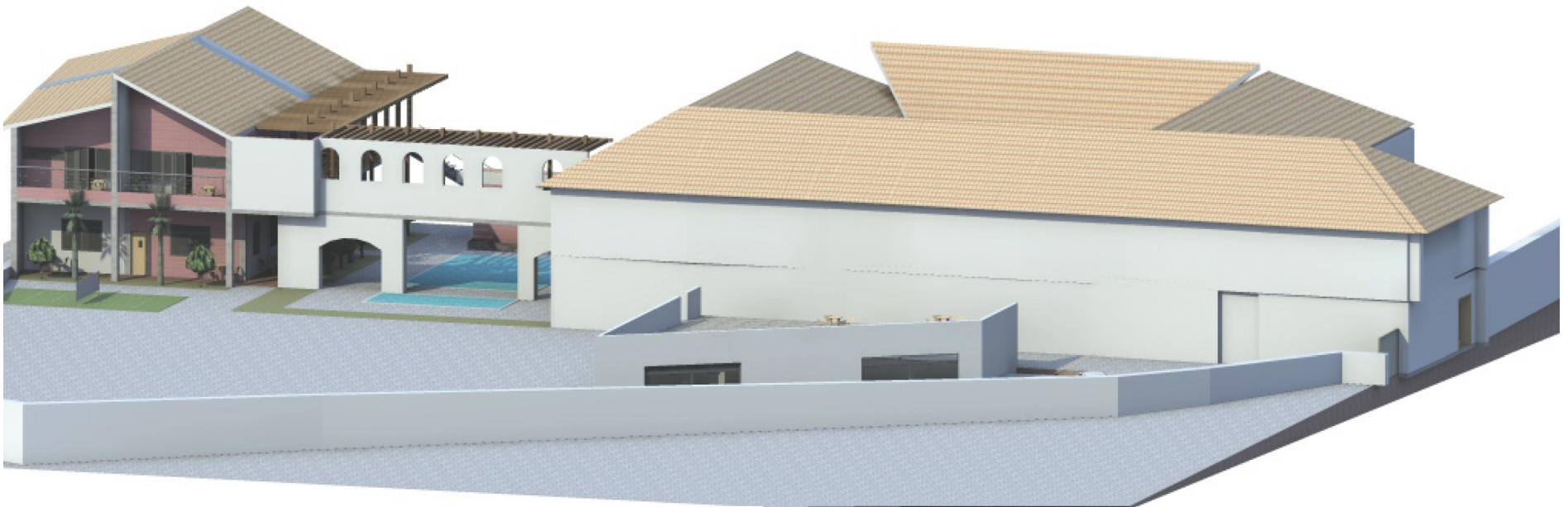
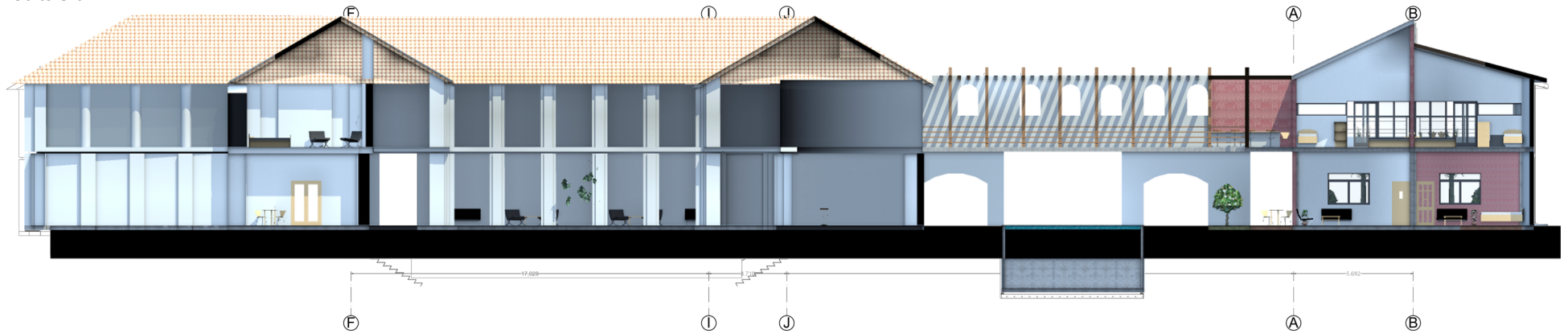


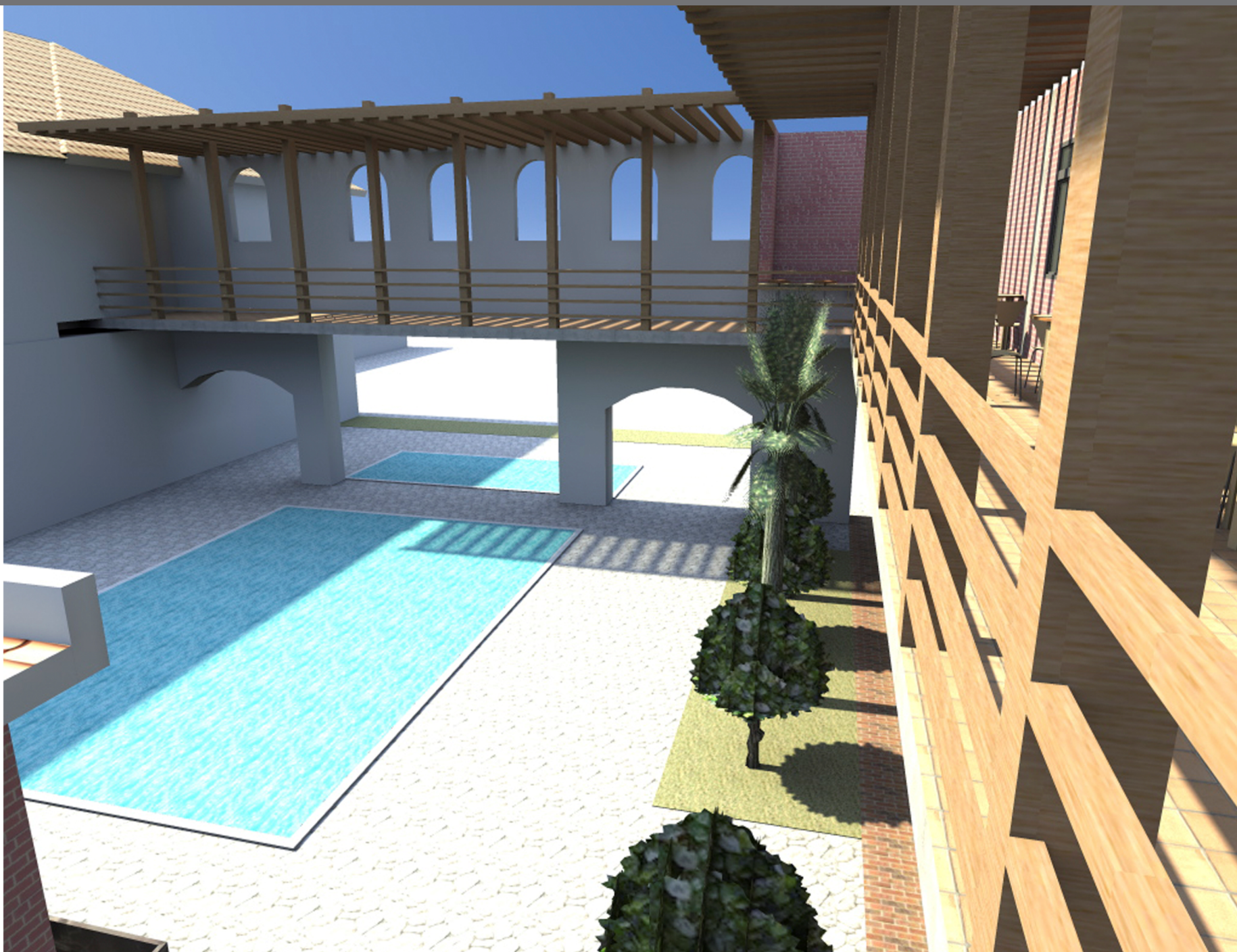
Se plantea recuperar la ronda del río, fortalecer el paisaje verde y brindar espacios para la comunidad, para generar senderos de protección ambiental - recreativos para los turistas y habitantes.



Revitalización del convento de la
soledad, Guaduas - Cundinamarca
Intervención bien interés cultural

Corte S-01





Visualizar, percibir y sentir el lugar, es lo primordial para lograr crear arquitectura. Las personas, sus costumbres e historia, es un legado que se proyecta en el paisaje urbano, que narra sucesos a través del tiempo, tiempo que se refleja en las edificaciones, espacio público y vivencias de las personas.

Es necesario entender las problemáticas y potencialidades del territorio, para así poder intervenir en la cotidianidad cada individuo, haciendo que esta sea mas confortable y agradable.

El resultado de esta correcta intervención, es lo que conocemos como arquitectura, que refleja un momento histórico y un estilo, que con el tiempo se convertirá en patrimonio para aquellos que haga parte de su cotidianidad.

Juan Pablo Rodríguez Ortíz

