

66



1

Antecedentes

El edificio de renta en la ciudad de Bogotá, tiene un desarrollo amplio en un corto periodo de tiempo, entre finales de los años 40 y comienzos de los 60. Entre los aspectos que propician este desarrollo, se encuentra la falta de reglamentación de la propiedad horizontal, la cual había sido decretada desde el 1948, pero que solamente entrará en vigencia hasta el 1963. Esta anomalía administrativa va a permitir que una buena parte de las edificaciones producidas en este periodo, se utilicen para la renta y no para la venta. Además de la ley de propiedad horizontal, son las reglas urbanísticas vigentes (Plan Soto – Bateman de 1946) las que van a impulsar una transformación, diferenciando entre actividades comerciales y residenciales de la zona central y Chapinero versus las áreas periféricas declaradas de actividad residencial. Esta categorización en apariencia muy simple, desplaza los nuevos desarrollos de vivienda unifamiliar del centro a la periferia, y permite el cambio de perfil urbano en las zonas centrales y Chapinero, permitiendo la combinación de usos para lograr una mayor rentabilidad del suelo.

Esta normativa permite que se establezca una relación estrecha entre el edificio de renta y el desarrollo de la ciudad. Los anteriores aspectos se fortalecen a partir de dos hechos políticos: el primero, producido por el temor de los desordenos e incendios del *Bogotazo* en las zonas de mas actividad del centro. Temor aprovechado por los urbanizadores para consolidar la periferia como una zona “ideal” para la vivienda unifamiliar, dejando disponible predios para re-desarrollar la zona central con nuevos usos. El segundo hecho político fue la creación del Distrito Especial, en 1954, que incorporó a la ciudad cinco municipios aledaños, generando un nuevo perímetro urbano que implicó la ampliación de la periferia y la liberación definitiva de la presión inmobiliaria del centro urbano. Esta disponibilidad repentina de predios, al interior y periferia, generó un mercado para los arquitectos que se asociaron para emprender el desarrollo de vivienda unifamiliar y edificios de renta. Este último será planteado como la inversión de pequeños capitales que generan una renta, por concepto de arrendamiento, permanente para el inversor, ya sea para vivienda o para oficinas.



2

1. Plano general de Bogotá, años 50
2. Vista aérea del cruce de la Carrera Séptima con la Avenida Jiménez
3. Vista panorámica del centro de Bogotá a finales de los años 60



4. Edificio Beenué y Teatro Tisqueense, Bogotá, 1963-66. Cuellar - Serrano - Gómez
5. Conjunto Bavaria, Bogotá, 1963-65. Obregón - Valenzuela

El edificio de renta

El tipo del edificio de renta irá evolucionando, creciendo en horizontal, en altura y en complejidad. En un primer momento este tipo se caracteriza por el aprovechamiento en altura de las parcelas del centro colonial, por medio de edificios entre medianeras que producen fachadas continuas sobre la calle y una diferenciación funcional entre los primeros pisos de actividades colectivas, un zócalo urbano y los pisos superiores de vivienda u oficinas. Edificio y calle forman una unidad, un espacio urbano caracterizado y polifuncional. El edificio de renta es una pieza que ha de formar un conjunto más grande, la manzana, y se convierte en el mecanismo de transformación del centro que se va especializando en actividades terciarias y comerciales a medida que la ciudad se extiende.

El zócalo crece en altura y profundidad, se especializa cada vez más admitiendo usos comerciales diferenciados y especializados; la parte alta pasa de ser la multiplicación de pisos entre medianeras a conformar un bloque exento, una unidad arquitectónica independiente de la parte baja, y autónoma respecto de la calle. Se perfilan así los dos elementos constitutivos de un nuevo tipo: la plataforma que paramenta la calle puede crecer en el sentido horizontal, de acuerdo a las necesidades, hasta llegar a ocupar manzanas completas en función de los casos. Algunos contienen actividades públicas y sirven de transición o nexo entre la ciudad y el/los bloques superiores y albergan usos privados, que a su vez se disponen con total independencia respecto a la parte baja. Se da una estratificación en vertical, que a la manera de la ciudad vertical de Hilberseimer, potencia al máximo el carácter múltiple y diverso del centro, que va aumentando su densidad a medida que Bogotá va creciendo.



4



5

El edificio y la ciudad

En el proceso de regularización y adecuación de la ciudad, a las necesidades impuestas por el creciente aumento de automóviles, de crecimiento demográfico y en extensión, se hace imperante la ampliación de calles y apertura de nuevas avenidas, con sus respectivas regulaciones urbanísticas. Estas acciones generan dos aspectos opuestos: irregularidad predial en la ciudad consolidada, por la demolición de fragmentos de manzana, pero también propicia el englobe de predios para el desarrollo de proyectos mayores.

Como ya se mencionó, el zócalo urbano logra una nueva escala acorde con la densificación que va adquiriendo la ciudad, creciendo en altura e incorporando entresuelos para una mejor ocupación de la actividad. Por su uso comercial, este primer piso es muy transparente y el empleo de acristalamientos como fachada se convierte en la solución más utilizada. Las opciones de circulación interior se convierten en factor importante, ganando cada vez más tamaño, generando espacialidades urbanas recorribles.

Característica que logra su mayor realización en el conjunto urbano denominado “Centro Internacional” al conectar diversos edificios realizados en períodos de tiempo diferentes, por medio de una combinación de calles cubiertas y plazoletas descubiertas. La vida urbana se extiende al interior del predio en el zócalo y el tratamiento del mismo adquiere las características y la escala de la ciudad.

En el caso de los edificios de renta que se realizan entre el centro y la periferia de la ciudad, la experimentación con el zócalo comercial, da paso a la inclusión de garajes para los apartamentos. Todos los edificios de renta de estas zonas son de vivienda, ya que la normativa restringía todos los demás usos a excepción de escuelas y de iglesias como equipamientos básicos a nivel de barrio. Los garajes como espacio necesario es tardía en las respuestas arquitectónicas ya que la normativa de la ciudad no lo exigía. El automóvil, en la mayoría de los edificios de renta de las nuevas urbanizaciones que combinaban vivienda unifamiliar y vivienda en altura, se relega inicialmente a la parte posterior del predio, construyéndose como una estructura independiente. Sin embargo las primeras soluciones de garajes integrados al edificio también se dan en el edificio de renta de la zona central, ya que la inclusión de locales para la exhibición de vehículos, exigió una coordinación de la estructura para las necesidades de espacio tanto arriba como abajo.

El edificio Buraglia, el edificio Panauto y el edificio Marcali, todos con espacios comerciales de exhibición en su primer piso, incorporan esta necesidad y de hecho marcan la solución de los garajes integrados al edificio. En el caso del Buraglia, la solución es mucho más ingeniosa y se retomará muchos años después, ya que lleva los aparcamientos al tercer piso, en vez de la solución del primer piso, permitiendo combinar su rentabilidad para uso comercial y logrando una separación entre actividades del zócalo y cuerpo superior. Con la entrada en vigencia de la ley de propiedad horizontal en la década de los 60, y posteriormente con el régimen de financiamiento del sistema bancario en los 70, el control del arquitecto sobre el producto disminuyó en gran medida. Las preocupaciones se desplazaron poco a poco, de lo cualitativo a lo cuantitativo y el costo de la vivienda comenzó a primar sobre cualquier consideración arquitectónica. Las inquietudes por la relación edificio ciudad y por el producto terminado pasaron a un segundo plano y los desarrollos inmobiliarios tomaron mayor fuerza. Sin embargo la lección aprendida de los 50 permitió que el edificio de renta hiciera una suave transición a los multifamiliares y desarrollos residenciales a gran escala de las siguientes décadas.

Pablo Gamboa, Carlos Naranjo y Gabriel Rodríguez son profesores de la Maestría en Arquitectura en la Universidad Nacional de Colombia

6. Edificio Esso colombiana

Edificio Buraglia. Bogotá, 1947. Bruno Violi

7. Vista general con los cerros de fondo.

Foto: Paul Beer

8. Vista de la fachada sobre la Carrera Séptima



6

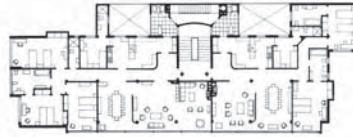


7



8

Edificio Caracas, 1949
Avenida Caracas, Calle 45
Vicente Nási



Al ser construido, este edificio propuso una escala nueva para la Caracas, vía principal que atraviesa la ciudad de sur a norte. A la secuencia formal de cajas con aristas bien definidas que se contienen las unas a las otras, se superpone un orden estratificado que busca diferenciar tres niveles a escala urbana: la relación directa con la calle, los apartamentos que dan vida al barrio y las terrazas que permiten mirar a la distancia.



70

Edificio Marcali, 1954
Calle 17, Carrera 13
Esguerra, Sáenz, Urdaneta y Suárez



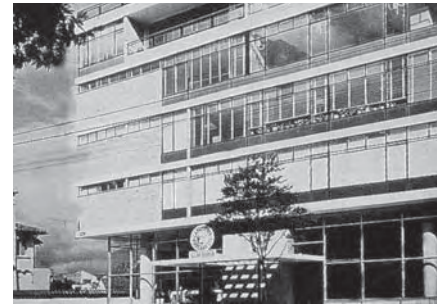
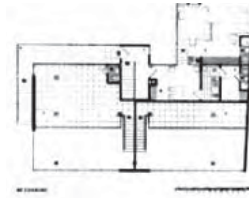
La edificación esta conformada por una secuencia de cajas superpuestas a una plataforma. La plataforma responde al sentido horizontal y longitudinal de la calle, las cajas enfatizan la verticalidad, el sentido transversal del lote y su propia repetición y su consecutiva lateralidad. La diferencia entre ambas partes de la edificación esta marcada por la contraposición entre el color oscuro del basamento y el color claro de los volúmenes superiores que avanzan en voladizo por encima del primer piso generando una sombra que oculta su dependencia del suelo.

En el primer piso se encuentran varios locales comerciales, parqueaderos y las entradas a los distintos apartamentos. Las cajas se abren hacia un costado y se cierran hacia el opuesto, generando una secuencia de patios y espacios abiertos en segundo piso que permiten la iluminación de los apartamentos a través de un espacio abierto a la calle.



Edificio Carrera 13, 1952

Carrera 13, Calle 40
Ortega y Solano



Este edificio contribuye a la consolidación del paramento de la calle, pero propone una nueva escala para las construcciones futuras. Aquí, la mayoría de las superficies están a ras de fachada logrando su variedad a través de cambios en la materialidad de las superficies, su transparencia y su color. La fachada se transforma en un tejido, una textura matizada que cambia durante el día y por las modificaciones del clima.

Las placas de entrepiso, pintadas de blanco, encima de una franja de vidrio y debajo de una franja de los marcos metálicos pintados de negro de las ventanas en los pisos superiores, generan un juego de luz y sombra que exagera la profundidad de la superficies y proyecta las placas de entrepiso hacia la calle. Estas franjas horizontales se leen alrededor del perímetro del edificio en los pisos superiores contrastando la verticalidad de los primeros pisos.



Edificio de oficinas F. Camacho Gutiérrez, 1948

Avenida Jiménez, calle 15 con Carrera 8ª
Cuéllar, Serrano y Gómez



El edificio construye el perímetro de una de las manzanas triangulares que hacen parte de una de las calles más importantes de la ciudad, la Avenida Jiménez. Debido al carácter sinuoso de la calle, ya que ésta sigue el caudal del antiguo río San Francisco, el volumen y la fachada principal del edificio contribuyen a la constitución del espacio público que se desborda desde la calle hacia sus costados.

Gracias a la transparencia de la fachada principal, el espacio de la calleplaza permea el espacio interior de la edificación. Cada uno de los entrepisos enfatiza la horizontalidad de la calle y sirve de plataforma de observación a los acontecimientos que se realizan en el espacio público.

