



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

Microurbanismo en red

La manzana como unidad de diseño urbano en la protección del patrimonio cultural inmueble en Bogotá: El caso de la Mansión Kopp en el barrio Veracruz

Andrés Camilo Melo Vargas

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Artes, Maestría en Conservación del Patrimonio Cultural Inmueble

Bogotá, Colombia

2018

Microurbanismo en red

La manzana como unidad de diseño urbano en la protección del patrimonio cultural inmueble en Bogotá: El caso de la Mansión Kopp en el barrio Veracruz

Andrés Camilo Melo Vargas

Trabajo final presentado como requisito parcial para optar al título de:

Magíster en Conservación del Patrimonio Cultural Inmueble

Directora:

Magíster Arquitecta Joanita Jimena Barbosa Gómez

Línea de Investigación:

Conservación del patrimonio cultural inmueble: historia teoría y práctica

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Artes, Maestría en Conservación del Patrimonio Cultural Inmueble

Bogotá, Colombia

2018

A mis padres, a mi abuela y a mi Sol.

Agradecimientos

A mi mamá y a mi abuela, por su compañía, comprensión y cariño, porque a su lado mi vida siempre ha sido tan alegre y bendecida como sus palabras.

A mi papá, por demostrarme que las oportunidades más valiosas llegan con esfuerzo y valentía, porque sus consejos y su amor me impulsaron a seguir adelante.

A mi profe Joanita, por su paciencia, generosidad y disposición, porque nuestras conversaciones sobre el patrimonio no solo me guiaron, sino que también me enseñaron a amar mi profesión.

A mi Sol, por su corazón y su amor incondicional, porque siempre tuvo las palabras adecuadas para ayudarme a seguir mi instinto.

Finalmente, le agradezco a Alberto Manrique Martín, por regalarnos la realidad de sus ideas, por ubicar en nuestra ciudad una agradable sorpresa, la Mansión Kopp.

Resumen

Este trabajo se enfocó en descubrir la manera más eficaz de conservar el patrimonio cultural inmueble en sectores deprimidos junto al centro histórico de Bogotá. Para ello se tomó como objeto de estudio la Mansión Kopp y su relación con el barrio Veracruz. En este contexto se examinó el estado de conservación de la mansión y los valores que aún hoy representa. Además, se analizó el estado actual del barrio Veracruz, las posibles causas de su deterioro y los factores que alimentaron su abandono a partir de los años 50. El resultado de este trabajo fue una propuesta para proteger la mansión y prevenir su deterioro a través de la intervención de la manzana.

Salvaguardar el patrimonio cultural inmueble en los sectores que experimentan procesos de abandono y deterioro en Bogotá, requiere, en muchos casos, proyectos de intervención de áreas aferentes, dirigidos a establecer la manera correcta de ocupar la manzana y de conformar los paramentos de las calles. Por tanto, es necesario adoptar una escala intermedia de proyectar la ciudad, en la que los BIC funcionen como mojones históricos que regulen la ocupación de la manzana. Estos planes de intervención deben visualizar las demandas del sector y armonizarlas con el uso de los BIC, de manera tal, que la ciudadanía vea la conservación y el embellecimiento de los inmuebles patrimoniales como una opción real para obtener ventajas económicas y sociales de la actividad final que planeen ejercer con el edificio.

Palabras clave: Conservación, patrimonio, Mansión Kopp, procesos de deterioro, centro histórico, Bienes de Interés Cultural, intervención de la manzana.

Abstract

This dissertation focused on discovering the most effective way to preserve the immovable cultural heritage in decayed sectors next to the Bogotá historic centre. To this end, the Kopp Mansion and its relationship with the Veracruz neighbourhood were taken as the object of study. In this context, the state of conservation of the mansion and the values that it still represents today were examined. Furthermore, the current status of the Veracruz neighbourhood, the possible causes of its deterioration and the factors that fuelled its abandonment from the 1950s were also analysed. The result of this work was a proposal to protect the mansion and to prevent its deterioration through the intervention of the block where it is located.

Safeguarding the real cultural heritage in the sectors that experience processes of abandonment and deterioration in Bogotá requires, in many cases, intervention projects of afferent areas, aimed to establish the correct way to inhabit the block and to shape the parameters of the streets. Therefore, it is necessary to adopt an intermediate scale of projecting the city in which the Cultural Heritage Sites function as historical milestones that regulate the occupation of the area. These intervention plans must visualize the sector demands and harmonize them with the use of Cultural Heritage Sites, in such a way that the citizens see the conservation and beautification of heritage properties as a real option to obtain economic and social benefits inherent to the final activities they plan with the buildings.

Keywords: Conservation, heritage, Kopp Mansion, deterioration, historic centre, Cultural Heritage Sites, intervention of the block.

Contenido

	Pág.
Resumen.....	IX
Lista de figuras.....	XII
Lista de planos.....	XIII
Introducción	1
1. La Mansión Kopp: la casa, el templo, el patrimonio.....	9
1.1 Koop y Manrique. Todo queda en familia.....	10
1.2 La Mansión Kopp.....	14
1.3 Kopp vs. Goliat.....	25
2. El ABC de la conservación del patrimonio a partir del análisis urbano	29
2.1 El borde del Centro Histórico de Bogotá a través de la norma colombiana.....	31
2.2 Radiografía histórica del barrio Veracruz: 1797-2018.....	34
3. Haciendo ciudad	43
3.1 Problemática 1	47
3.2 Problemática 2	48
4. Conclusiones.....	55
Bibliografía	57

Lista de figuras

- Figura 1:** Línea de tiempo de la Mansión Kopp (1886-2011)
- Figura 2:** Casas de renta para Leo. S. Kopp
- Figura 3:** Quinta para el señor José Dávila
- Figura 4:** Fachada norte de la Mansión Kopp
- Figura 5:** Planta piso 1 de la Mansión Kopp
- Figura 6:** Escaleras de la Mansión Kopp
- Figura 7:** Puertas de acceso de la Mansión Kopp
- Figura 8:** Placa conmemorativa de la Casa Kopp Dávila (Mansión Kopp)
- Figura 9:** Torre Goliat
- Figura 10:** Evolución del Centro Histórico de Bogotá (1971-1994)
- Figura 11:** Cartografías del barrio Veracruz (1797)
- Figura 12:** Cartografías del barrio Veracruz (1849)
- Figura 13:** Cartografías del barrio Veracruz (1890)
- Figura 14:** Cartografías del barrio Veracruz (1913)
- Figura 15:** Cartografías del barrio Veracruz (1925)
- Figura 16:** Cartografías del barrio Veracruz (1932)
- Figura 17:** Aerofotografías del barrio Veracruz (1938)
- Figura 18:** (1949) Plano de zonas afectadas por el 9 de abril de 1948
- Figura 19:** Definición del área de estudio
- Figura 20:** Intervenciones del área de estudio entre 1947 y 1956
- Figura 21:** Aerografías del area de estudio (1947 y 1956)
- Figura 22:** Aerografías del area de estudio (1956 y 2009)
- Figura 23:** Cartografías del barrio Veracruz (1967)
- Figura 24:** Predios a intervenir en la propuesta (linderos oriental y occidental)
- Figura 25:** Predios a intervenir en la propuesta (lindero norte)
- Figura 26:** Paramentos de la manzana de la Mansión Kopp
- Figura 27:** Propuesta: planta de sótano y parqueaderos
- Figura 28:** Propuesta: fachada suroccidental
- Figura 29:** Propuesta: fachada noroccidental
- Figura 30:** Propuesta: fachada nororiental
- Figura 31:** Propuesta: fachada suroriental
- Figura 32:** Propuesta: planta general

Lista de planos

- Plano 1:** División predial (2017)
- Plano 2:** Ocupación del suelo (2015)
- Plano 3:** Valor de referencia por m² de terreno (2017)
- Plano 4:** Bienes de interés cultural (2017)
- Plano 5:** Establecimientos comerciales (2016)
- Plano 6:** Uso de suelo (1948)
- Plano 7:** Uso de suelo (2015)
- Plano 8:** Uso de suelo real (2018)
- Plano 9:** Edificaciones permanentes (2018)

Introducción

“El futuro de la humanidad depende de la planificación y la gestión eficaces de los recursos, por lo que la conservación se ha convertido en una estrategia de conciliación sostenible del crecimiento urbano y la calidad de vida” (Lalana, 2011)

Mucho se ha escrito sobre el centro de Bogotá. Ensayos, cuentos, poemas, investigaciones y otras formas literarias dan testimonio de la mística que esta ciudad despierta en la mente de sus residentes y visitantes. La describen como una ciudad pobre y rica, tradicional y vanguardista, injusta y justa, una ciudad de cerros y llanos, de verde y gris, en definitiva una ciudad de contrastes. Después de vivir toda mi vida en ella y conocer poco a poco sus calles y curvas, me permito llamarla una ciudad de *sorpresas*.

Me es grato afirmar, sin más argumento que el que ofrece mi experiencia como arquitecto y ciudadano, que no son pocos los gestos de sorpresa que la ciudad dibuja en las personas cuando estas son capaces de alzar la cabeza y *ver*. *Ver* no solo con los ojos, también con el cuerpo, con los oídos y la nariz; *ver* no siempre cosas buenas, también las malas; *ver* que la ciudad decepciona pero además enorgullece.

Este trabajo habla sobre una de esas “*sorpresas que enorgullecen*”: la Mansión Kopp. Ubicada sobre la calle 18, entre las carreras 6 y 7, esta vivienda de dos niveles se alza con especial belleza por sobre todos sus vecinos. Discreta por su ubicación y no por sus formas, son pocas las personas que saben acerca de su existencia y aún menos las que la reconocen como actual sede de la Gran Logia de Colombia. Aun así, la Mansión Kopp está lejos de ser un edificio corriente. Fue mandada a construir en 1923 por Leopoldo Kopp Castello, uno de los hijos del alemán Leopold Siegfried Kopp, fundador de la cervecera Bavaria. El encargo

le fue encomendado al arquitecto ingeniero Alberto Manrique Martín (AMM), símbolo de la modernidad en el país y un innovador incansable que buscó incorporar los últimos adelantos tecnológicos y estéticos en el sector de la construcción y el diseño. Fue la residencia del dos veces presidente de la República, Alfonso López Pumarejo, y de su esposa, la señora Olga Dávila Alzamora viuda de Kopp, durante los años 1953 y 1955. Fue declarada como inmueble de conservación arquitectónica mediante el Decreto 327 de 1992 de la Alcaldía Mayor de Bogotá y como bien de interés cultural de ámbito distrital mediante el Decreto Distrital 606 de 2001. Finalmente, se convirtió en la sede de la Gran Logia de Colombia que la ha mantenido en celoso resguardo desde el año 1987.

Pero fuera de sus muros la historia es muy distinta. La mansión está implantada en el barrio Veracruz, ubicado entre las carreras 2A y 10 y calles 13 y 19. Es un sector fragmentado y deshumanizado¹ con una importante concentración de Bienes de Interés Cultural (BIC), que están afrontando las consecuencias de procesos de abandono, homogeneización e intensificación de usos que no reconocen ni respetan su papel fundamental como referente cultural para la ciudad.

La delimitación y puesta en valor del Centro Histórico de Bogotá lo ha convertido en un fragmento particular de la ciudad, que tiene consideraciones especiales respecto al ámbito espacial que lo acoge. En Bogotá, la apropiación de este “borde histórico” ha excluido sectores con un comprobado valor histórico, dejándolos expuestos a las dinámicas inmobiliarias de la ciudad y a las múltiples operaciones comerciales que de ellas se derivan. Este fenómeno ha provocado un deterioro generalizado y cada vez más aguzado de la estructura física, social, ambiental y económica de los barrios vecinos al centro histórico,

¹ El término *humanizar* se usa en este documento en los términos planteados por la directora del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, María Eugenia Martínez Delgado, en la presentación del Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá, cuando dice: “Más recientemente, a los anteriores retos se ha sumado la búsqueda de la recuperación de la dimensión humana en la planificación, o lo que se ha denominado ‘la humanización de la ciudad’. Humanizar Bogotá es dirigir la atención hacia las personas y convertirlas en el objetivo principal de las intervenciones urbanas” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016).

que a su vez dificulta la lectura del barrio como conjunto y la apropiada atención de los BIC por parte del Distrito y de los particulares.

Es en este escenario donde se encuentra la Mansión Kopp. Los problemas heredados de su contexto han empezado a poner en riesgo, no solo la integridad física de la vivienda, sino también los valores que esta representa para la comunidad masónica de la ciudad. Como se verá con el desarrollo de estas páginas, la comunión de bellas formas y una historia destacada no pueden competir por sí solas con las dinámicas de la ciudad contemporánea: hace falta proponer nuevos mecanismos e incentivos con suficientes ventajas comerciales, que garanticen la conservación y el aprovechamiento de bienes tan dignos como la Mansión Kopp.

La defensa de la Mansión Kopp demanda necesariamente una intervención en el espacio físico que la está afectando. Para definir esta área y la propuesta en ella, se debe entender el problema con una mirada caleidoscópica, es decir, a través de la yuxtaposición de diferentes líneas temporales, localizaciones y materialidades; tal y como debe entenderse la ciudad.

El primer paso fue entender el estado actual en que se encuentra el sector a través del estudio de las siguientes categorías: estado físico, estado financiero y estado social. Para ello, se determinó la localización exacta de la Mansión Kopp en la ciudad. Luego, se procedió a dibujar la geometría actual de cada uno de los lotes de su manzana y de todas las manzanas adyacentes con base en los planos de manzana catastral del año 2017², con el fin de advertir posibles retrocesos en los frentes de manzana. Estos planos también permitieron definir la ocupación de cada lote en términos de geometría y número de pisos. Esta información, junto

² La manzana catastral que acoge la Mansión Kopp puede consultarse en Catastro Distrital bajo el código de sector n.º 003109017

con la aerofotografía del barrio del año 2009, hizo posible la construcción de un plano base sobre el que se registraron todos los datos.

Una vez identificado el número de pisos, se procedió a asignar el valor de referencia por m² de terreno, según datos oficiales de Catastro del 2017, para establecer la posible relación entre estos valores y la forma intensiva en que se ocupan algunos lotes. Después de analizar estas manzanas en planta, el siguiente paso fue estudiarlas en alzado. Para ello se definió el perfil de cada uno de sus costados mediante la técnica de *continuos fotográficos*, suministrada por la doctora María del Pilar Zambrano Gómez. Esta información permitió evidenciar la marcada discontinuidad en todos los perfiles, la magnitud de las culatas, la riqueza en las fachadas y la diferencia en la altura de pisos entre lote y lote —un edificio de carácter patrimonial de tres pisos podía tener la misma altura que uno contemporáneo de cinco pisos—.

Al conjugar toda esta información con las aerofotografías del sector fue posible modelar toda la manzana en una maqueta digital completamente modificable. Contar con este recurso facilitó el trabajo de proponer varios escenarios en respuesta al mismo problema, en la medida en que permitió evaluar los impactos de cada uno en toda la manzana.

Una vez superado el análisis físico, quedó claro el profundo estado de abandono y fragmentación por el que estaba atravesando el sector. Para identificar sus causas, se propuso analizar dos factores intangibles que determinaron el entorno construido: el uso y la oferta comercial. En un barrio como Veracruz, que nació siendo un sector residencial consolidado, el cambio de uso y la demanda de establecimientos comerciales y de servicios transformaron dramáticamente la arquitectura residencial original según las oportunidades de negocio del sector.

Luego, se procedió a comparar el uso del suelo en cada lote, según el registro en la Cámara de Comercio de Bogotá para el año 2017, con el uso real actual de cada edificio, con el

objetivo de determinar qué lotes tienen un uso diferente al registrado ante la ley, y así establecer la legalidad de estos a partir de lo estipulado en la UPZ 93 - LAS NIEVES.

Una vez identificados los lotes de uso comercial, fue necesario especificar la actividad económica³ de cada uno de ellos. Esto con el fin de entender la oferta comercial del sector y mantenerla, en la medida en que aporta un beneficio mutuo ya establecido a residentes y comerciantes.

Posteriormente, se identificaron los BIC declarados con sus respectivas fichas de valoración, para entender en qué términos se ejecutó su declaratoria y si estos siguen siendo vigentes hoy en día. Una vez fue ratificada su valoración, estos BIC pasaron a constituirse, junto con las edificaciones permanentes⁴, como los lotes de referencia que definen la ocupación de la manzana propuesta en este trabajo.

Para implementar todos estos análisis y llevar a la realidad la propuesta, se analizó el marco normativo que regula la construcción en el barrio Veracruz, que incluye: El Plan de Ordenamiento Territorial del 2004, la UPZ 93 - LAS NIEVES y los decretos 080 de 2016 y 606 de 2001. Es este el punto de partida para proponer distintos escenarios de intervención así:

El primer paso fue definir cuál sería el *área aferente intervenible* a la Mansión Kopp, es decir, el área dentro de la cual cualquier intervención afectará de manera directa a esta residencia. El siguiente paso fue sustraer de esta área aquellos lotes que tuvieran edificaciones de carácter permanente o con algún valor especial. De esta operación resultó

³ Para conocer la actividad económica se consultaron las razones sociales y el código de comercio registrados ante la Cámara de Comercio de Bogotá.

⁴ Se entenderá que una edificación es de carácter permanente cuando tenga 4 o más pisos y que estos sean permitidos, de conformidad al artículo 14 del decreto 159 de 2004.

una mezcla de lotes, algunos usados como parqueaderos en primer nivel y otros con edificaciones de uno y dos pisos, además del espacio público correspondiente a las calles diecisiete y dieciocho y a la carrera quinta a lo largo del perímetro de la manzana donde se implanta la mansión.

Allí se formuló una propuesta mediadora de carácter asociativo, que conciliara la rentabilidad esperada por los propietarios y la oportunidad de volver a consolidar la manzana. Para ello, se definió la mayor área englobable teniendo en cuenta los lotes sin edificar y aquellos con construcciones de uno o dos pisos sin cualidades excepcionales. Este englobe requeriría la colaboración de diferentes propietarios, a los cuales se les asignaría un porcentaje de participación y ganancias de acuerdo con la cantidad de metros cuadrados que sus lotes aporten para el desarrollo del nuevo proyecto. Aunque el nuevo edificio cumplirá con la norma aplicable del sector, no buscará satisfacer el máximo de área construida; por el contrario, su objetivo será respetar la altura predominante de la manzana y mejorar las condiciones físicas del espacio público.

La anterior propuesta coincide con la visión que tiene parte de la comunidad masona de la Gran Logia de Colombia, actuales poseedores de la Mansión Kopp y de siete lotes vecinos, sobre la manera como debería ocuparse la manzana. Esta postura se ve reflejada en una carta escrita por cinco caballeros, ex Grandes Maestros de la Gran Logia de Colombia, como ellos mismos se definen, dirigida al actual Gran Maestro, en la que expresan su inconformidad y profundo malestar por la posible ejecución de una torre de 35 pisos junto a la Mansión Kopp que iría en contravía de todo lo que la masonería representa. Este proyecto que será analizado más adelante.

En consecuencia, este trabajo se desarrolló a través de tres capítulos. En el primero se examinó el estado de conservación de la Mansión Kopp y los valores que aún hoy representa, mediante el estudio de su historia y la de los personajes que la habitaron y fueron partícipes de su construcción. Además, se incorporó allí la evaluación de las consecuencias que tendría

la construcción de la torre Goliat, promovida por el Gran Maestro de la Logia durante el 2011. En el segundo capítulo se analizó el estado actual del barrio Veracruz a través de tres filtros: la morfología de sus manzanas, el uso de los lotes y el valor de referencia del suelo. Así mismo, se revisaron las causas del deterioro del barrio por medio de la cartografía histórica existente, la prensa de la época y una evaluación cronológica de la aplicación de la norma a partir de 1971. En el tercer capítulo se presenta una propuesta para rescatar y prevenir el deterioro de la mansión a través de la intervención de la manzana, vista como unidad de actuación. Finalmente, se concluyó que en muchos casos la salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmueble requiere de la recuperación y consolidación de una porción de ciudad a su alrededor. La intervención de esta área exige adoptar una escala proyectual hasta ahora subestimada en la norma urbanística colombiana: la manzana.

1. La Mansión Kopp: la casa, el templo, el patrimonio

Nada debe admitirse hoy que nuevamente debilite o esponga nuestro patrimonio. Nada tampoco que atente jamás contra nuestra genuina unidad fraternal. No os extrañará entonces el celo extremo que nos guía hoy en el cuidado de nuestros valiosos activos espirituales y materiales.

Carta al Gran Maestro Masón en referencia a la Mansión Kopp.
(Rocha, Solano, Gaviria, Vargas y Ceballos, 12 de julio de 2011)

Colombia, inicios del siglo XX, el país experimenta un periodo de bonanza económica. Carlos E. Restrepo sube al poder en 1910 como representante del partido Republicano, bajo su gobierno y las administraciones que le sucedieron durante el primer tercio del siglo XX, la situación económica del país mejora sustancialmente. La producción de café aumenta, se produce una primera industrialización en algunas ciudades y se fundan pequeñas empresas de artículos que era muy costoso transportar, como cerveza y gaseosas. Esta bonanza económica alcanza su punto más alto a finales de los años 20 debido a dos hechos: primero, se reciben los 25 millones de dólares de la indemnización por Panamá y segundo, la reorganización del sistema bancario y la fundación del banco emisor a partir de las recomendaciones de la misión Kemmerer, que permite la canalización de un gran número de préstamos que multiplican en cinco o seis el monto de la indemnización (Arango, 1989, p. 129-133).

Uno de los sectores más beneficiados por esta bonanza fue la industria cervecera con el alemán Leopold Siegfried Kopp a la cabeza, que en 1889 funda en Bogotá la cervecería Bavaria Kopp's Deutsch Bierbrauerei, empresa con la que logró masificar el consumo de esta bebida en el país. Además de ser conocido como empresario y precursor de la industria

cervecera, Leo. S. Kopp gozaba de gran reconocimiento entre las clases populares de la capital por ejecutar campañas para proveer de agua potable a estos ciudadanos y por adelantar distintas obras sociales, entre las que se encuentran la fundación del barrio Unión Obrera, hoy barrio La Perseverancia, construido con el fin de ofrecer vivienda digna a los empleados de su fábrica (Montañez, 01 de agosto de 2013).

Por ser una persona progresista, visionaria, de buenas costumbres y filántropa, ingresó en la Logia Masona Propagadores de la Luz en 1913. Como masón alcanzó el grado 33, el máximo al que un iniciado en la masonería puede aspirar y que representa la obtención del más alto nivel de conocimiento de la verdad. Hasta el año 1916 la Masonería de la capital no contaba con un templo propio donde trabajar. En 1917 Leo. S. Kopp dona la suma de 5000 pesos para la compra de una casa ubicada en la carrera quinta con calle diecisiete donde se construye el primer Templo Masón de Bogotá. Pero su legado no termina ahí. Su hijo, Leopoldo Kopp Castello, en 1916 contrae matrimonio con Olga Dávila, una prestante dama de la sociedad costeña, que cuatro años antes había heredado un lote contiguo al templo masón⁵. Allí se construiría la Mansión Kopp (ver figura 1).

1.1 Koop y Manrique. Todo queda en familia

AMM diseña la Mansión Kopp en 1923, con 32 años de edad y 10 años de experiencia profesional. Para la fecha ya había realizado varias obras de vivienda privada y había desempeñado diversos cargos públicos de evidente importancia, como el de ingeniero Municipal (1913) o Secretario de Obras Municipales (1919). Hizo parte, además, del Consejo Municipal de Bogotá (1919-1922), fue profesor de la Escuela Superior de Guerra y era reconocido como uno de los profesionales más capaces de la época.

⁵ En el certificado de tradición del lote de la Mansión Kopp, identificado con Nro. de matrícula 50C-472979 se registra en la anotación Nro. 1, fechada el 5/7/1912 la venta de dicho terreno de Ana Carrizosa Borda a Olga Dolores Dávila por un valor de \$0. No se ha encontrado el parentesco de estas dos damas y si efectivamente se trató de una herencia.

En 1922 fundó, en asociación con Arturo Jaramillo, la revista *Renacimiento*, que en palabras del doctor Leopoldo Prieto Páez (2017), podría ser considerada como la primera publicación colombiana especializada en temas de arquitectura y urbanismo (p. 30). En ella, Manrique consigna temas de carácter más práctico que académico, además recoge contribuciones de otros arquitectos e ingenieros y pautas publicitarias de sus proveedores y futuros clientes, como Salomón Gutt, Moris Gutt, José Eidelman y Valerio Convers. Según Prieto (2017), estas publicaciones permiten ver una red más o menos consolidada de los personajes con los que Manrique se desarrolló profesionalmente y los fuertes vínculos de este con la clase alta del país. Una de las más destacadas fue la relación con don Leo S. Kopp (p. 32).

La relación de la familia Kopp y la familia Manrique se remonta a finales del siglo XIX, cuando el padre de AMM, Alejandro Manrique Canals, adaptó los planos para la construcción de la fábrica Bavaria que se llevaría a cabo entre 1889 y 1891. Luego, en 1919, AMM y su socio Arturo Jaramillo realizan la primera remodelación de la fábrica. Silvia Arango (2017) afirma que el verdadero maestro en la arquitectura de AMM sería el arq. Arturo Jaramillo Concha, pues fue a partir de la asociación con este, a comienzos de los años veinte, que se evidenció una mejora notable en la calidad arquitectónica de la obra de AMM, que no parece responder a otra causa (p. 54).

El fundador de Bavaria contrataría a Manrique de nuevo para la construcción de dos casas de alquiler sobre la carrera séptima en 1927. Enrique Martínez (2018) describe estos proyectos en su tesis *Quinta Sión: los judíos y la conformación del espacio urbano de Bogotá*. La primera de ellas estaba ubicada en la esquina noroccidental de la calle veinticuatro con carrera séptima y contaba con tres pisos de altura. En el primer nivel se ubicaron siete locales comerciales con baño independiente, mientras que en el segundo y tercero se diseñaron dos apartamentos duplex con recibo, sala, comedor, cocina, despensa, cuartos de carbón y de costura, estudio y cinco habitaciones, además de baños y cuartos de servicio con baño independiente (ver figura 2). Esta cantidad de espacios y el grado de especialización permiten pensar que esta casa estaba destinada a personas con un poder

adquisitivo alto (pp. 212-214 y 217). Según Silvia Arango (2017), el remate redondeado de la esquina, bordeado por dos frontones clásicos de estilo “renacimiento francés”, le daba una apariencia elegante, por lo cual fue considerado “uno de los nuevos y más hermosos edificios de la Avenida de la República” (*El Gráfico*, 31 de diciembre de 1927, citado en Arango, 2017, p. 65). Lamentablemente fue demolido en la década de 1970.

El segundo proyecto —hoy desaparecido—, destinado a la clase social media y baja, estaba ubicado unas cuadras más al sur, entre la carrera séptima y 8ª, a la altura de la calle 21. AMM destinó más de la mitad del área del lote en la construcción de una casa de dos pisos, con dos zonas claramente diferenciadas, una de servicio que incluía cocina, despensa, escalera, oficina y baños, y otra servida, conformada por cuatro alcobas, un tocador, salón, recibo, comedor y la escalera principal. En el resto del predio construyó cinco pequeñas casas de dos niveles, en el primero se encontraba vestíbulo, recibo y escritorio y en el segundo cocina, dos alcobas, servicio y un baño (ver figura 2). Por la fecha, este grupo de casas es el primer antecedente que se conoce de este tipo de inversión en inmuebles destinados al alquiler, realizado por un inmigrante judío llegado a Bogotá (Martínez, 2018, p. 215-217).

AMM y Arturo Jaramillo también tuvieron relación previa con la familia Dávila. Estos dos arquitectos diseñaron un proyecto para el padre de doña Olga Dávila, el empresario samario José Domingo Dávila Pumarejo, quien fue el responsable de suministrar por primera vez el servicio de energía eléctrica de manera ininterrumpida a la ciudad de Bogotá, aprovechando la caída de agua del Río Bogotá a la altura del Salto de Tequendama. El proyecto consistió en una quinta ubicada en la calle 54 con carrera séptima, del cual aún se conservan dos propuestas en los archivos de la antigua Secretaría de Obras Públicas: la primera de AMM en 1918 y la segunda, más elaborada, de Arturo Jaramillo en 1920⁶ (ver figura 3).

⁶ Respecto a la comparación de las propuestas de AMM y Jaramillo para la quinta del señor José Dávila, Silvia Arango (2017) dice: “La comparación de las plantas y fachadas entre los dos proyectos es muy elocuente de

El año 1923 fue de gran importancia en la vida profesional de AMM, quien para esta época ya había desecho la sociedad con Arturo Jaramillo y trabajaba, simultáneamente a la construcción de la Mansión Kopp, en dos de los proyectos más destacados de su carrera: el remate de la sala elíptica del Capitolio Nacional y el edificio de la Policía Nacional, ambos ganados por concurso. El primero consistió en un remate bajo, en forma de ático, que supo convencer a la Sociedad Colombiana de Ingenieros y a la Sociedad de Embellecimiento — las dos entidades a las que el Ministerio de Obras Publicas solicitó una consulta —, de que esta sería una solución más adecuada que la elevada cúpula que proponía el otro proyecto finalista de Alberto Martínez y Sadi Gonzáles. Como afirma Silvia Arango (2017), para AMM el remate del Capitolio fue el proyecto que lo colocó en un lugar destacado como arquitecto (p.61). El segundo proyecto que definió el éxito de su carrera en los años 20 fue la construcción del edificio de la Policía Nacional, en el que Manrique participó no solo en su diseño, sino también en la decoración de los interiores. Fue el único de sus edificios declarado como Monumento Nacional en 1984.

Manrique se convertiría en un símbolo de la modernidad en el país, un innovador incansable que siempre buscó incorporar los últimos adelantos tecnológicos y estéticos en el sector de la construcción y diseño. Su hijo, Francisco Manrique C. relata otros hechos en los que su padre fue protagonista y que marcaron un hito en el desarrollo de la construcción en Colombia: junto al doctor Laureano Gómez publicó los primeros cálculos de concreto reforzado para la portada del Cementerio Central en el periódico *El Renacimiento*; estuvo a cargo de la primera patente en el país de “anclaje de cables para concreto pretensado” y de la primera industria de hormigón liviana aplicado a la construcción y patente francesa con el producto denominado “livianit”; además de ser el fundador de la industria “Vitrales

los aspectos que pudo haber aprendido AMM; Jaramillo era de un gusto más culto en lo que a estilos se refiere y, además de evitar a toda costa cualquier tipo de simetría, se caracterizaba por acentuar un costado con un elemento vertical —una especie de mirador— cuadrado o redondo que identificada la residencia. Estas son características que adoptarán las quintas de AMM un vez disuelta la sociedad con Arturo Jaramillo” (p. 57).

artísticos” para la decoración de espacios interiores de viviendas, iglesias, etc., y de la firma de construcción de gran renombre A. Manrique Martin e Hijos Ltda. (Fonseca, 1985, p. 7)

Agradezco conmovido esta magnífica recepción que me hacéis con motivo de mis bodas de oro profesionales. La recibo con orgullo como tributo de compañerismo, considerando que es un estímulo para mí, y para las generaciones futuras, por la consagración y el esfuerzo que siempre he tenido por el progreso nacional. (Fonseca, 1985, p. 87)

1.2 La Mansión Kopp

Para esa época, la ciudad experimentaba un periodo de transición entre la arquitectura republicana y la arquitectura moderna. Esa arquitectura de transición se caracterizaba por dos aspectos: el uso de distribuciones prototípicas a priori según el uso de la edificación y la correspondencia entre el empleo de determinados lenguajes y la función del inmueble: si para la vivienda será deseable utilizar referencias a estilos nacionalistas, para los edificios comerciales e institucionales se emplearán los estilos más modernos (Arango, 1989. p. 177). No es de extrañar entonces que el arq. ing. Alberto Manrique concibiera la mansión como un palacete de lenguaje francés, resuelto en dos plantas y recostado sobre el lindero occidental del lote, disposición que permite abrir una extensa fachada longitudinal hacia el oriente y crear frente a ella un jardín, que da luz y paisaje a toda la casa.

La fachada norte de la casa es la única expuesta al exterior de la manzana sobre la calle 18. Su expresión formal es muy cercana a la arquitectura “Beaux Art”, en vigor en la Europa de entonces. Enchapada en piedra muñeca, la fachada se compone horizontalmente por tres cuerpos separados entre sí por una cornisa marca piso: el primero, correspondiente al nivel inferior, que empieza con la formación de un zócalo de 60 cm de alto sobre el nivel del andén, con dos rejillas metálicas en su base de 50 x 30 cm, evidencia de una cámara de aire que protege la casa de la humedad del suelo; presenta también una hilera de cinco ventanas de forma rectangular rematadas con un arco escarzano, al final de estas, sobre el costado oriental, una puerta de hoja doble en cedro con su perímetro ornado en piedra labrada da acceso cubierto al patio interior. El segundo, correspondiente al nivel superior, se conforma

por una hilera de seis ventanas rectangulares rematadas con un arco de medio punto, características del lenguaje academicista, tres de ellas, las del medio, conforman un núcleo central de puertas-ventanas con acceso a un balcón que sobresale 50 centímetros, con baranda de hierro, sostenido por cuatro ménsulas de piedra con forma de volutas (ver figura 4). El tercero, correspondiente al remate de la casa, presenta una cornisa ornamentada interrumpida sobre las ventanas del segundo cuerpo, sobre esta, una cornisa horizontal continua marca la base del frontón rebajado (característico de los templos griegos) con el tímpano labrado en piedra, que remata el módulo central de las tres puertas-ventanas; a lado y lado de este, se alza un parapeto rectangular continuo con balaustres de piedra, a fin de rematar el edificio y ocultar el nacimiento de la cubierta en teja cerámica roja.

El interior de la casa representa el salto de la arquitectura colonial a la arquitectura premoderna. Se abandona la tipología de patio enclaustrado y se adopta la noción de jardín de lateral, que si bien cumple con la misma función que el primero, cambia completamente la distribución de los espacios dentro de la casa. Lo que se obtiene es una tipología de edificio en bloque, donde el eje central de composición es reemplazado por dos núcleos laterales, representados por las escaleras que distribuyen los espacios a su alrededor (ver figura 5).

En cuanto a la volumetría, AMM concibió esta mansión como una yuxtaposición lineal de seis volúmenes adosados sobre el lindero occidental del predio y que vistos en planta van reduciendo su tamaño conforme se acercan al centro del lote. Así, los volúmenes de mayor dimensión se encuentran en los extremos, mientras que los más reducidos se ubican en el interior. Con esta disposición, el arquitecto concentra las visuales de los espacios internos hacia el jardín lateral, dejando como único punto de fuga el cielo. Esta característica inherente a la Mansión Kopp se vulnerará más adelante con la construcción de grandes edificaciones en su contexto inmediato, que bloquearán la vista que desde el jardín de la mansión se tenía de los cerros y el cielo.

Otro aspecto característico de la tipología de la mansión es la división entre el área de servicio y el área servida, comunicadas exclusivamente por una pequeña puerta en la mitad de la casa (ver figura 6). La parte norte de la mansión, que colinda con la calle 18, fue utilizada como espacio para recibir visitas y para realizar negocios; esta distribución evidencia la herencia de una tradición colonial aún viva en las primeras décadas del siglo XX, donde la parte delantera de la casa se destinaban al comercio (Moreno y Vargas, 2015). La sección posterior, de carácter privado, posee una entrada discreta, con una puerta rectangular con marcos en madera de cedro. La sección delantera, por su parte, tiene una puerta más elaborada, coronada con un arco de medio punto en el que resaltan la clave y las pilastras a cada lado. Enmarcando este conjunto de acceso se construyó una jamba en cristal con una destacada malla de cedro ensamblada pieza a pieza, sin recurrir al uso de elementos clavados, que permite el ingreso de la luz al espacio interior frente a la escalera (ver figura 7).

La mayor relevancia de la sección pública en relación con la sección privada se ve reflejada en el diagrama de la figura 6. Dos de los tres volúmenes que conforman la primera sección tienen las esquinas curvas, y en cada una de ellas una ventana cóncava permite gozar del jardín lateral que embellece los espacios interiores; por el contrario, la apertura de la sección privada hacia dicho patio es más discreta, dada exclusivamente por cuatro ventanas rectangulares de tamaño medio que no buscan competir con las de la parte delantera. El contraste que se crea entre estas dos áreas —la primera orgánica y la segunda ortogonal— enriquece la fachada oriental que puede leerse como una unidad, coherente y continua.

Dicha continuidad se logra a través de varios gestos: el primero es el tratamiento que recibieron las ventanas, con el mismo tipo de carpintería (marco en madera en forma de entramado ortogonal) y alféizares idénticamente ornamentados; el segundo son las cornisas marca piso y el balaustrada que remata el edificio, dispuestas a lo largo de la fachada respetando los contornos del juego de volúmenes característico de la mansión; y un tercer gesto son las dilataciones horizontales marcadas sobre todos los muros de la fachada,

aclarando aquí que aún se desconoce si hacían parte de la propuesta inicial del arquitecto o fueron hechas a partir de la restauración que la casa sufrió cuando La Gran Logia la adquirió como su sede central en 1988.

El tamaño y manufactura de las escaleras también discierne según el área: la escalera de la sección pública comunica con el segundo piso mediante tres tramos y un descanso, tanto su estructura como los elementos que la ornamentan están contruidos en cedro, muchos de ellos de dimensiones importantes como la balaustrada y el pasamanos. Contra el muro que la soporta, un paño en madera tallada escolta su ascenso hacia el segundo nivel, potencializando su presencia en la casa como pieza escultórica y de importancia sobresaliente. La escalera de la sección posterior, por su parte, posee dimensiones más reducidas que la primera, con una balaustrada más estilizada y sencilla, contruida en dos tramos sin descanso, carecía de paños de madera contra el muro, conformándose con un par de rampas a cada lado para sostener las huellas y contrahuellas. La sencillez de esta escalera responde posiblemente al uso privado que tenía, utilizada la mayor parte del tiempo por los miembros de la familia, sin que de ella se requiriera mayores prestaciones (ver figura 5).

En 1923 se declara la construcción de la Mansión Kopp, figurando como propietaria Olga Dávila de Kopp ante el Juez 1 civil municipal de Bogotá. El matrimonio reside en la mansión hasta la muerte de Leopoldo Kopp Castello en 1938, año en el que además se reforma el templo del lote donado por su padre, donde los masones construyeron, con recursos propios, un edificio de tres plantas que aún subsiste y en donde actualmente funcionan los templos Masones.

De esta misma época data la primera aerofotografía que se tiene disponible del sector⁷. Fue tomada en el año 1938 y presenta distorsiones que dificultan su lectura. A pesar de esto, permite dar cuenta de las condiciones físicas del entorno inmediato a la mansión. El hoy llamado barrio Veracruz estaba conformado principalmente por dos patrones de asentamiento: el primero, aquel que caracterizaba el núcleo fundacional, una disposición en damero, con manzanas cuadradas de dimensiones regulares (80X80 metros), implementado en la mayoría de las manzanas occidentales. El segundo fue una modificación del primero como respuesta a condiciones existentes del terreno, como el camino de la sal (hoy carrera séptima)⁸: hacia el costado oriental de esta vía se aumentaron las dimensiones de las manzanas en sentido oriente-occidente, haciéndolas más alargadas y reduciendo la distancia entre paramentos con calles angostas y rectilíneas⁹.

En la aerofotografía se evidencia además, la ocupación de la totalidad de los lotes, la predominancia de edificaciones tipo claustro de uno y dos pisos de altura con cubiertas inclinadas y la homogeneidad volumétrica de cada manzana. En el centro, la Mansión Kopp se destaca por su tipología en barra y por el patio lateral a lo largo de todo el lote.

Durante sus años de viudez, Olga Dávila continúa viviendo en la mansión, no se hallaron registros de intervenciones en el inmueble en ese periodo de tiempo. Luego de quince años, Olga Dávila se casa en 1953 con su primo tercero y dos veces Presidente de la República Alfonso López Pumarejo. Ambos viven en la mansión hasta 1955 sin realizar modificaciones importantes; en ese año López Pumarejo viaja a Londres como embajador

⁷ Aerofotografía de 1938. Consultada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi: sobre 402. Mapa No1. Vuelo A-27 a escala 1:24.000.

⁸ La carrera séptima fue una calle colonial, trazada sobre el antiguo camino indígena que los españoles llamaron el camino de la Sal, por que comunicaba los pueblos cercanos a las salinas de Usaquén y Nemocón.

⁹ La información acerca de la causa del cambio dimensional de las manzanas en el costado oriental de la carrera séptima en el barrio Veracruz fue tomada de la Ficha de Valoración Individual No. 31091724, correspondiente a la valoración de la Mansión Kopp por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

de Colombia en el Reino Unido donde fallece en 1959¹⁰. Luego de la muerte de su segundo esposo, Olga Dávila de López continua viviendo en la Mansión Kopp hasta su venta a la Gran Logia de Colombia en 1987, que para adquirirla, la hipotecó a doña Olga por un valor de \$24.000.000 ante la notaria 32 de Bogotá; esta sería la primera de las tres hipotecas que la casa ha tenido en su historia.

Cuando la Gran Logia de Colombia adquiere la mansión, el barrio Veracruz ya ha sufrido una enorme transformación. Las viviendas carecían del espacio necesario para guardar los vehículos de sus propietarios, que permanecían durante la noche estacionados en parqueaderos colectivos. En el barrio Veracruz el parqueadero colectivo más importante era el de la calle diecinueve entre carreras cuarta y quinta, hoy día ocupado por el edificio Residencias Sabana, construido en 1960 (Rodríguez, 2004). Este fenómeno motivó a que algunos propietarios demolieran sus viviendas y convirtieran los lotes en parqueaderos a cielo abierto; mientras que algunos otros, impulsados por el aumento del valor del suelo en las cercanías de la carrera séptima, construyeran grandes edificios que romperían con la escala de la manzana y acentuarían aún más el desequilibrio estructural del barrio.

Según José Germán Vengoechea, director de Divulgación Institucional de la Universidad Jorge Tadeo Lozano, quien conoció a Olga Dávila y visita la casa con frecuencia, la relación entre la logia y la mansión era muy cercana. Como ya se enuncio, el padre de Leo Kopp Castello y fundador de Bavaria pertenecía a la Logia Masónica Propagadores de la Luz No.1. Además, Olga Dávila tenía parentesco con tres de sus grandes Maestros (G.M.): era cuñada de Miguel López Pumarejo (G.M. entre 1928 y 1936); tía de Álvaro López Holguín (G.M. entre 1971 y 1975); y tía abuela política de Jorge Gaviria Lievano (G.M. entre 1991 y 1995) (Gutiérrez y Pinilla, 2012).

¹⁰ Aún no se tiene certeza si Olga Dávila de López acompañó a su esposo al viaje a Londres. De ser así se necesitaría confirmar si la Mansión Kopp estuvo abandonada durante dicho periodo o si tuvo otros huéspedes.

La adquisición de la casa por La Logia estuvo a cargo del Gran Maestro de la época Orlando Solano Bárcenas. Mientras que las intervenciones para adaptarla como la sede principal de la Gran Logia estuvieron a cargo de los arquitectos Alfonso Suárez Nitola y Carlos Turriago, miembros activos de la Logia Murillo Toro (Masones Colombia, 1988). A pesar del cambio de uso se conservaron las lógicas familiares.

Por ejemplo, la habitación de doña Olga es ahora la oficina del Gran Maestro de Colombia; ella tenía una cama empotrada en la pared, a la que el Maestro le da la espalda en su oficina. Los baños de la pieza principal, que estaban adornados con vitrales, ahora son los baños comunes de la segunda planta. El despacho de la pareja es la oficina de la secretaria. Del ascensor no quedó rastro¹¹. (Gutiérrez y Pinilla, 2012, p. única)

El 3 de mayo de 1988 muere en Bogotá Olga Dávila de López. Un año después la mansión es hipotecada por segunda vez, en esta oportunidad al Banco Central Hipotecario por un valor de \$12.500.000. Cinco meses después se cancela la primera hipoteca, que por el fallecimiento de Olga Dávila de López es cedida a sus tres hijas: Olga Kopp de Samper, Beatriz Kopp de Gómez y Elsa Kopp de Pombo. La tercera y última hipoteca se realizaría en el año 1998, como una hipoteca de cuerpo cierto abierta sin límite de cuántica para respaldar un crédito aprobado por la suma de \$150.000.000 al Banco Central Hipotecario BCH (en liquidación). Con parte dicha suma, la Logia salda un mes después su deuda con la misma entidad y se cancela la segunda hipoteca¹². Finalmente fue hasta el año 2005 que

¹¹ Gutiérrez y Pinilla hacen referencia a la existencia de un ascensor en el diseño original de Manrique. Al no poseer los planos originales de la mansión no se puede afirmar o desmentir la presencia de dicho ascensor.

¹² Esta afirmación se hace por la cercanía de fechas. La tercera hipoteca se radica el 16 de enero de 1998, mientras que la segunda hipoteca se cancela el 24 de febrero del mismo año. Aun así, este hecho no puede tomarse como una certeza y debe ser comprobado.

la Gran Logia de Colombia logra la cancelación de la tercera hipoteca frente al Banco Granahorrar¹³.

La Mansión Kopp fue declarada como inmueble de conservación arquitectónica mediante el Decreto 327 de 1992 de la Alcaldía Mayor de Bogotá y como bien de interés cultural de ámbito distrital mediante el Decreto Distrital 606 de 2001, en la categoría de Conservación Integral (ver imagen 8).

Como se describió anteriormente, la mansión ha cumplido dos ciclos importantes durante su vida: 65 años como residencia de Don Leo Kopp, Doña Olga Dávila y Alfonso López Pumarejo y 26 años como la sede de la Gran Logia de Colombia, de los cuales el último año y medio ha sido el hogar en la planta baja del restaurante *Ciboulette*¹⁴. Cada cambio de uso reconoció el valor de la edificación y revitalizó la estructura física y las dinámicas sociales de la casa. Con la adquisición de la Mansión por parte de los Masones en 1988, esta fue intervenida por los arquitectos Alfonso Suárez Nitola y Carlos Turriago (Masones Colombia, 1988). Esta intervención incluyó: la adecuación del salón de encuentro del matrimonio en el segundo piso, que pasó a ser la Biblioteca Luis Eduardo Nieto Caballero¹⁵; el enlucimiento general de sus fachadas, a las que se les aplicó un color curuba suave; la reparación de sus cubiertas, que presentaban filtraciones; el saneamiento y recuperación de

¹³ Tras cerrar sus puertas en el año 2000, el BCH traspaso sus cuentas y su cartera de créditos a la corporación de ahorro y vivienda Granahorrar y el Banco Bancafé (ambos estatales).

¹⁴ *Ciboulette* es un restaurante propiedad de la venezolana Anid Velásquez. Javier Conde (15 de agosto de 2014) relata que por medio de una amistad Velásquez conoció la Mansión Kopp, cuya área de comedor se había descuidado con el pasar del tiempo. Luego de llegar a un acuerdo con La Gran Logia de Colombia se mudó y ocupó tres de los salones del primer piso, uno de ellos VIP, más pequeño. Pintó paredes, rescató cuadros olvidados y decoró con sobriedad los espacios. Entre los dos salones principales puede atender a 80 personas. “La gente de la Logia hace sus reuniones habituales en el piso superior y luego baja a compartir un rato”, explica Anid, y agrega, “ellos antes hacían ese tipo de eventos afuera, porque les apenaba el estado de esta área de servicios”. Ahora *Ciboulette* ofrece servicios privados a los miembros de la Logia: cenas especiales, celebración de cumpleaños y matrimonios.

¹⁵ Esta adecuación consistió en el nuevo diseño de la disposición de los muebles y el trabajo de pintura en los muros.

la carpintería en cedro, que salió a relucir luego de la remoción del esmalte que la ocultaba y el lavado del trabajo de talla en piedra de la fachada principal.

Durante el 2013, en el primer piso, las áreas de cocina, estudio, comedor, despensas y habitaciones del servicio reciben una capa de pintura nueva y son dotadas con nuevo mobiliario, mesas y sillas de madera con asiento acolchado y recubierto en tela negra, que les permitió servir a los comensales del restaurante *Ciboulette*. Este cambio de uso permitió que la mansión fuera visitada por un número mayor de ciudadanos, que en busca del restaurante, se enteraban de la existencia de esta joya de la ciudad y de su interesante historia.

Las intervenciones que se han efectuado en la mansión son claramente distinguibles respecto a los elementos originales de la casa por su materialidad y lenguaje formal. En la parte posterior del volumen se adicionó una estructura metálica que se diferencia con claridad del sistema mural original de la casa. Otro cambio que tubo fue la adición de bienes muebles para su adecuación como sede de la Gran Logia en 1987, entre los que se encuentran esculturas, pinturas, mobiliario y placas conmemorativas. Estos elementos buscan dialogar con el estilo de la mansión, pero están claramente fechados y por tanto son fácilmente reconocibles. Así, a pesar de las intervenciones físicas y las adiciones de bien muebles, puede afirmarse que la Mansión Kopp preserva el carácter de su estructura original y que por el tratamiento dado a dichas intervenciones no generaron en el bien un falso histórico.

En conclusión, la Mansión Kopp debe ser conservada porque en ella se materializa el modo de habitar de la élite bogotana en los años 30, a través del genio de uno de los más respetados arquitectos e ingenieros de Bogotá: Alberto Manrique Martín. Además, esta mansión posee todas las cualidades para convertirse hoy por hoy en el detonante principal que promueva el rescate de la manzana en la que se encuentra y redireccione las futuras intervenciones sobre las manzanas vecinas. En esta idea se adoptan hechos particulares que le confieren a la mansión cualidades únicas.

Durante el primer lustro de los años veinte la obra de AMM denotaba un carácter cercano al de la arquitectura ecléctica y al de la escuela Beaux Art. En la Mansión Kopp, AMM combina hábilmente dos lenguajes: uno clásico con tendencia al eclecticismo en la fachada principal y uno al interior más fiel al academicismo francés que surgió en la década de 1830. Ahora, si bien es cierto que estos dos lenguajes no son contradictorios entre sí, AMM rompe con el canon de *simetría* de ambos al disponer toda la casa hacia el costado occidental del predio. Esta búsqueda por romper la simetría pudo responder a la influencia de su exsocio Arturo Jaramillo o a la intención de abrir la casa hacia los cerros. Sea cual fuera la causa, esta disposición convierte la mansión en una pieza única en el sector, ya que en ninguno de los otros edificios, que aún se conservan, se evidencia con la misma claridad el diseño de un patio lateral hacia el oriente y la apertura intencionada del bien sobre este. En la fachada principal se destaca la combinación entre la composición general de lenguaje clásico con la adopción de elementos característicos de la Beaux Arts, como por ejemplo el almohadillado en la piedra de la planta baja, el acentuado entablamento que marca la base del frontón rebajado con el tímpano labrado en piedra, el balcón principal soportado por cuatro ménsulas de piedra con forma de volutas y las elaboradas barandas en hierro de la ventanería del segundo nivel.

La elección de este lenguaje academicista no es gratuita. El hecho de que la casa fuese destinada como la vivienda personal de Leo Kopp y de su esposa Olga Dávila, ambos educados en Europa, exigía la adopción de ciertos cánones extraídos de la arquitectura europea, que buscarán reflejar aquí el gusto y el estatus de sus residentes. En los inmuebles de arquitectura doméstica unifamiliar, la autoría puede ser atribuible solo en casos especiales —que en esta mansión se pueda hacer de manera clara es un aspecto que denota su importancia y, por tanto, el valor que aún posee— (Moreno y Vargas, 2015). Es también el único edificio de índole residencial en el sector, que conserva este lenguaje academicista y el uso de materiales nobles, como la piedra, en la fachada.

Por otra parte, despierta un interés especial la disposición escalonada de los espacios hacia el interior del predio, donde el eje lineal de composición es remplazado por dos núcleos laterales, representados por las escaleras, que distribuyen los espacios a su alrededor. De esta distribución se deriva otro gesto único de la mansión: la diferenciación entre el área servida y el área de servicio mediante el tratamiento de las esquinas. Dos de los volúmenes que conforman la zona principal de la casa tienen las esquinas curvas, y en cada una de ellas una ventana cóncava permite gozar del jardín lateral y de la visual hacia los cerros, que embellece los espacios interiores; por el contrario, la apertura de la zona de servicio hacia dicho patio es más discreta, dada por cuatro ventanas rectangulares de tamaño medio que no buscan competir con las de la parte delantera. El diseño de la fachada interna permiten intuir la importancia del patio lateral para AMM, en la medida en que lo consideraba no solo como un área necesaria para ventilar e iluminar la casa, sino también como un espacio que enriquece la experiencia al interior de algunas de las zonas más importantes de la casa, como el hall de recibo y el hoy llamado “salón restaurante”, antes comedor principal de la familia Kopp Dávila.

Finalmente, esta mansión también debe ser valorada y conservada por la vigencia que mantuvo a lo largo de los años como la residencia de cuatro importantes figuras en la historia del país: don Leo Kopp Castello (residente de 1923 hasta su muerte en 1938), doña Olga Dávila Alzamora (residente entre 1923 y 1955 y desde 1959 hasta su muerte en 1988), el ex presidente de la república Alfonso López Pumarejo (residente entre 1953 y 1955)¹⁶ y la Gran Logia de Colombia (residente desde 1988 hasta nuestros días). El destino final de la mansión a manos de estos últimos se propició gracias a la estrecha relación de sus propietarios originales con la comunidad masona. El padre de Leo Kopp, el empresario alemán Leopoldo S. Kopp pertenecía a la Logia Masónica Propagadores de la Luz No.1. Además, Olga Dávila tenía parentesco con tres de sus grandes Maestros (G.M.): era cuñada de Miguel López

¹⁶ Aunque existe la certeza de que el expresidente de la república Alfonso López Pumarejo vivió en la Mansión Kopp, no se sabe con exactitud entre que años lo hizo. Lo más seguro es que fuera luego de su matrimonio con Olga Dávila en 1953 y antes de su viaje a Londres como embajador de Colombia en el Reino Unido en 1955.

Pumarejo (G.M. entre 1928 y 1936); tía de Álvaro López Holguín (G.M. entre 1971 y 1975); y tía abuela política de Jorge Gaviria Lievano (G.M. entre 1991 y 1995) (Gutiérrez y Pinilla, 2012). Cada uno de sus poseedores estableció fuertes lazos afectivos con la mansión, que pueden ser constatados a través del cuidado que esta recibió a lo largo de los años y de la decisión que tomaron sus residentes de habitar allí hasta su muerte, a pesar de los cambios que sufrió el sector durante los años 50 y la idea, cada vez más generalizada entre la clase alta capitalina, de desplazar su lugar de residencia a los nuevos barrios del norte de la ciudad.

La Mansión Kopp prueba que en la historia del país no solo hacen mella los capitolios, campos de batalla, iglesias, conventos y edificios públicos, sino que también, la arquitectura doméstica desempeña un papel fundamental, ya que es, justamente a través de ella, que se revela uno de los aspectos más íntimos de la condición humana: el modo de habitar el hogar. Esta cualidad convierte a la arquitectura residencial de carácter patrimonial, en una fuente auténtica e ineludible para estudiar el lado más humano de nuestra historia y en consecuencia poder diseñar responsablemente el futuro.

1.3 Kopp vs. Goliat

En el año 2009, Eduardo Orozco Prada, en nombre de la Gran Logia de Colombia, presentó ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) el llamado “Proyecto de Renovación Urbana Mansión Kopp”, que basado en el Plan de Ordenamiento Zonal Centro (POZ CENTRO)¹⁷ plantea, sobre los tres lotes usados actualmente como parqueadero privado de la logia, la construcción de una torre aislada de 35 pisos de altura llamada Edificio Rojas Arquitectos, diseñada por los arquitectos Augusto Rojas e Iván Rojas H de la firma

¹⁷ La secretaria Distrital de Planeación de Bogotá define al POZ CENTRO como un instrumento de planeamiento de segundo nivel según el POT que define “*los criterios y lineamientos generales para el ordenamiento territorial del centro en cuanto a infraestructura, espacio público, equipamientos, usos y tratamientos*”. Para mayor información consultar el Decreto Distrital 492 de 2007 por el cual se adopta el POZ CENTRO y el Decreto Distrital 172 de 2010 el cual lo modifica parcialmente.

Goliath Studio, propuesta que hasta la fecha no se ha ejecutado y que tuvo fuerte contradictores (ver figura 9).

En el 2011, se hace pública una carta escrita por Rocha, Solano, Gaviria, Vargas y Ceballos (2011), antiguos Grandes Maestros de la Gran Logia de Colombia, dirigida al Gran Maestro de la Gran Logia de Colombia, donde exponen su descontento por lo que ellos llaman “millonarias operaciones profanas de construcción”, “[...] un desmedido proyecto arquitectónico, de contornos casi faraónicos, con todo y pirámides en diversos niveles de un rutilante rascacielos, con la condescendiente manipulación profana de nuestros símbolos sagrados, inclusive por lo que concierne al impactante nombre extranjerizante de *Escuadra Downtown*” y lo definen más adelante como “[...] un proyecto elaborado a las carreras y consecuentemente plagado de serios errores, inconsistencias, imprecisiones, silencios, desatinos y exageraciones[...]. Revela también en alguna medida cierto desprecio, por ejemplo, por un inmueble tan digno y ya tradicional para nosotros como es la espléndida Mansión Kopp”. Advierten que en dicha propuesta la Mansión Kopp aparece desmembrada, en la que la actual entrada al garaje, hace parte de una zona libre de circulación pública, de manera que los aislamientos reglamentarios se comenzarían a medir desde las paredes mismas de la mansión y no desde el actual muro divisorio con el parqueadero, tal y como corresponde en la escritura pública. Finalmente, exponen su especial preocupación por la incorporación de predios de propiedad de vecinos con quienes no se había entablado ningún tipo de conversación preliminar para adquirirlo, como el lote que funciona como parqueadero en la carrera quinta que colinda en el costado sur con el edificio donde funcionan los templos masones.

Ese mismo año, se envió una carta escrita por el Gran Maestro de la Gran Logia de Colombia y dirigida al IDPC¹⁸, donde se solicitaba la eliminación de la declaratoria como bien de interés cultural al predio ubicado en la dirección calle 18 # 5 -49, argumentando que debido al deterioro del sector, la edificación había perdido sus cualidades para ser meritoria de dicha protección.

El interés de la actual administración de la Gran Logia de Colombia por eliminar la declaración de la Mansión Kopp nace de la necesidad de desvincular dicha edificación de las restricciones adquiridas al ser considerada un bien de interés cultural de conservación integral (Decreto 606, 2001), para permitir así, la futura construcción de la torre propuesta por Goliat Studio en los lotes de la esquina oriental de la manzana 17 del barrio Las Nieves. Posición que como se vio, no comprarte algunos de los miembros de la logia.

¹⁸ Carta consultada el 15 de enero del 2015 en el Centro de documentación de patrimonio y atención al ciudadano en la calle 12B # 2 – 96.

2. El ABC de la conservación del patrimonio a partir del análisis urbano

La protección de un Bien de Interés Cultural debe ser pensada a través de la simbiosis entre el edificio y el espacio urbano circundante. Esta simbiosis puede medirse en la capacidad que tienen estos elementos de modificarse recíprocamente. Cuando el equilibrio se rompe y uno de los dos logra ejercer una influencia desmedida sobre el otro, los procesos de cambio no siempre resultaran siendo beneficiosos.

Por ejemplo, cuando se construye un rascacielos en un barrio que no cuenta con la infraestructura necesaria para soportar las demandas que un edificio así exige, éste terminará por sobrecargar las tuberías de suministro de agua, las de alcantarillado, las redes eléctricas, el tráfico vehicular y el de los andenes, hasta finalmente ahogar el sector y convertirlo en un área indeseable para vivir o trabajar. Si por el contrario es el espacio público el que ejerce una influencia desmedida sobre el edificio, este último pasará a ser una estructura anónima que correrá, irremediamente, con la misma suerte que la de su contexto inmediato.

En este último escenario se desarrolla el caso de la Mansión Kopp. Como se mostró en el capítulo anterior, la mansión es un Bien de Interés Cultural de carácter no monumental, que por su escala, y a pesar del esfuerzo de la comunidad masona por conservarla, es incapaz de contrarrestar, por sí misma, el acelerado proceso de deterioro y abandono que el barrio Veracruz viene sufriendo en los últimos 50 años.

Para entender las causas que motivaron este fenómeno urbano, se analizó el territorio a través de dos escalas específicas, cada una con objetivos diferentes y complementarios. La primera parte se centró en el estudio del borde del Centro Histórico, a partir de los acuerdos y decretos aprobados por la ley desde 1971 hasta 1994. Con esta aproximación se pretendió demostrar las consecuencias que trajo para el barrio Veracruz su exclusión del Centro Histórico a pesar de haber sido uno de los primeros barrios consolidados de Bogotá.

La segunda parte se enfocó a descubrir los cambios que experimentó el barrio Veracruz con el objetivo de determinar las causas que motivaron su proceso de abandono y decadencia. Para ello se recopiló cartografía histórica y aerofotografías del centro de la ciudad, desde el año 1797 hasta el 2009; en cada una de ellas se marcó el área que ocupa actualmente el barrio Veracruz y se analizó, desde la intención original con la que fueron elaborados cada uno de estos mapas, los hechos y edificios importantes en cada época. Adicionalmente, esta radiografía histórica permite entender la manera en que se ocupan y vacían los barrios con la forma de pensar la periferia del centro histórico.

Esta parte se cimienta en la idea del *barrio* como un ente complejo, capaz de desarrollar en su interior diversos escenarios simultáneamente. En el caso del Veracruz, estos escenarios están constituidos por fragmentos de la ciudad cuyo desarrollo responde a las dinámicas inherentes de ciertos puntos focales, por ejemplo: la carrera décima y 7ª, la avenida Jiménez de Quezada, la calle diecinueve, el parque Santander o el parque de los Periodistas. Para proteger la Mansión Kopp, fue necesario definir un área “ajena” a estos puntos de influjo, dentro de la cual una intervención podría afectar los valores reconocidos en la mansión; el resultado fueron las tres manzanas comprendidas entre las calles 16 y 19 y las carreras 5ª y 7ª. En la práctica, proponer la intervención estas tres manzanas resultaba tremendamente difícil, no solo por el tamaño del polígono y la presencia de edificios con propiedad horizontal, sino también por la gran cantidad de propietarios privados con un interés nulo en la mansión. Fue necesario entonces definir una nueva área de intervención, que estuviera estrechamente relacionada con la Mansión Kopp y dentro de cuyo perímetro fuera posible

proponer un proyecto que resultase atractivo para los participantes. En este punto la comunidad masona jugó un papel fundamental: los masones son propietarios no solo de la Mansión Kopp, sino también de otros 7 lotes sobre la esquina noroccidental de la manzana, además de tener un profundo respeto y cariño hacia el edificio que una vez fue la residencia del líder masón Leo. Kopp. Cuando un tercio del área de la manzana le pertenece a una sola comunidad, y además esa comunidad reconoce y defiende los valores únicos de un bien de interés cultural como la Mansión Kopp, es posible plantear un proyecto.

El ABC de la conservación del patrimonio a partir del análisis urbano, invita a los profesionales y propietarios a entender la conservación del patrimonio cultural inmueble no solo a través de la materialidad constitutiva del mismo, sino que además tengan en consideración los muchos otros elementos que componen el entorno construido. Un *edificio* no es solo un edificio; un *edificio* es el niño, la calle, la vía, el poste y sus vecinos.

2.1 El borde del Centro Histórico de Bogotá a través de la norma colombiana

Bogotá cuenta aproximadamente con 7 mil inmuebles públicos y privados declarados Bienes de Interés Cultural (BIC). Aquellos ubicados fuera del centro histórico se encuentran inventariados y reglamentados por el Decreto 606 de 2001¹⁹.

Han sido muchos los decretos y acuerdos que delimitaron lo que hoy se conoce como *Centro Histórico* de la ciudad de Bogotá. El primero de ellos fue el Acuerdo 3 de 1971, en él se declaró como “Zona Piloto de Interés Histórico, Artístico y Ambiental” al barrio La Candelaria y definió sus límites así: del costado occidental de la carrera décima hacia el

¹⁹Los inmuebles ubicados en el Centro Histórico se encuentran reglamentados por el Decreto 678 de 1994. (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, 2011). Consultado el 15 de septiembre de 2014.

oriente, hasta el Paseo Bolívar; del costado norte de la Avenida Jiménez al costado sur de la calle 4 (ver figura 10).

Seis años después, el Decreto 411 estableció las primeras disposiciones para reglamentar el desarrollo del “área antigua” de la ciudad. Dividió esta porción de territorio en “área de primera importancia” y “área de segunda importancia”²⁰, según la concentración de edificaciones y ambientes, que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, deben conservarse por su valor ambiental, arquitectónico y cultural. Así, se entendió el “área de primera importancia” como la zona que demanda una protección rigurosa del conjunto y en la que se controlará minuciosamente cada intervención; mientras que el “área de segunda importancia” es la zona que presenta en puntos aislados edificaciones a conservar y por consiguiente demanda el establecimiento de criterios específicos para su radio de influencia.

En el Acuerdo 10 de 1980 se creó la *Corporación para la Conservación y Protección del Barrio La Candelaria* y se definieron los límites de su jurisdicción. El resultado fue, un área de menor extensión a la definida en el Acuerdo 3, excluyendo las manzanas al occidente de la carrera séptima y al sur de la calle séptima.

El Decreto 1042 de 1987 acuñará la delimitación propuesta en los dos acuerdos anteriores pero la describirá ya no en términos de *límite norte, límite sur, límite oriental y occidental*, sino como una serie de tramos viales cuya secuencia representará el límite de la zona de Conservación Histórica²¹. Adicionalmente, el decreto define tres niveles de conservación que serán aplicables exclusivamente en las zonas de Conservación Histórica y Conservación

²⁰ El *área de segunda importancia* se dividió en 4 sub-áreas, según el valor y la necesidad de conservación adjudicada las edificaciones que incluían. Para conocer los límites de estas subdivisiones ver artículos 7-8-9 del Decreto 411 de 1977.

²¹ Los límites de la zona de Conservación Histórica están descritos en el artículo 44° del Decreto 1042 de 1987.

Urbanística (Nivel 1 Especial de Conservación, Nivel 1 de Conservación y Nivel 2 de Conservación)²².

La siguiente norma que planteó la delimitación del centro histórico, el Decreto 326 de 1992, actualizó la nomenclatura de los límites anteriormente descritos. No será hasta el año de 1994, con el Decreto 678, que los límites del Centro Histórico cambiarán representativamente. Con este Decreto se ampliará el límite sur del Centro Histórico: ya no será el eje vial de la calle séptima, será a partir de ese momento el costado norte de la calle 1, entre la carrera décima y carrera 3. Esta modificación incluirá al barrio obrero de Las Cruces a la zona de Tratamiento de Conservación Histórica²³.

En conclusión, la desvinculación de Veracruz de la “zona de conservación histórica” no fue la causa que impulsó su proceso de deterioro y abandono; pero en su lugar, si le negó al barrio la posibilidad de mitigar el proceso de fragmentación que se agudizó en el sector a partir de los años 80. La adopción de este borde histórico y la inoperancia de la norma a la hora de regular los barrios que lo contienen, produjo un anillo de degradación que abrazó al centro histórico, sin llegar a afectarlo demasiado, durante los últimos 50 años. No fue hasta principios del nuevo siglo que el distrito realizó esfuerzos notables, aunque cuestionables, para recuperar estas zonas: el desmonte de la calle del Cartucho y la construcción del parque Tercer Milenio en el 2002, la intervención de la zona conocida como El Bronx en el 2016 y la recuperación de plazas como La Plaza España y la Plaza de San Victorino son algunos ejemplo.

La promesa de una zona comercial fuerte y próspera en el centro de la ciudad nunca se vio cumplida en el barrio Veracruz. Ajeno a las normas de protección del Centro Histórico

²² Los niveles de conservación se establecen en los artículos 35° al 38° del Decreto 1042 de 1987.

²³ Los Acuerdos y Decretos aquí citados fueron analizados desde su aporte a la delimitación del Centro Histórico de Bogotá. Su contenido completo no fue nombrado en este ensayo porque su inclusión desbordaba los límites del estudio.

quedó condenado al olvido frente a la mirada indolente del Distrito Capital, que a pesar de los numerosos estudios, poco se llevó a la práctica. La principal víctima es el ya muy tergiversado testimonio de un barrio que fue parte de la ciudad histórica, cuyos habitantes hacen lo que pueden para vivir; ponen sus lotes al servicio de la mayor demanda de la zona: los parqueaderos, y ven a los bienes de interés cultural como construcciones retrogradadas que obstaculizan su búsqueda para sacar provecho de “esos lotes tan bien ubicados”.

2.2 Radiografía histórica del barrio Veracruz: 1797-2018

Son numerosos los planos y aerofotografías que muestran al Veracruz como uno de los barrios más antiguos de la ciudad y un espacio donde la vida comunitaria se desarrolló hábilmente. Para comprender la importancia histórica de este sector, se analizó el área que actualmente ocupa el barrio Veracruz a través de 7 mapas cartográficos (1797-1849-1890-1913-1925-1932-1967). Cada mapa fue realizado con un propósito específico, algunos son levantamientos urbanos, otros de sectorización y barrios y otros son planos de correspondencia. Son importantes porque demuestran el protagonismo que tuvo el barrio hasta finales del siglo XX, al concentrar varias edificaciones de indudable valor histórico y al ser el centro de importantes intervenciones viales. Como consecuencia, se obtiene una radiografía de los hechos físicos y normativos que guiaron el cambio, de lo que una vez fue un barrio residencial y consolidado, a un sector de comercio y servicios subutilizado y desarraigado, con profundas debilidades físicas y sociales a la hora de responder a las necesidades de la ciudad.

El área que ocupa actualmente el barrio Veracruz se consolidó, desde muy temprano (siglo XVIII), en un área de natural crecimiento para la ciudad. Hospedó también una de las plazas más representativas de la capital: el actual parque Santander, en cuyo perímetro se encuentran piezas arquitectónicas de representan de manera excepcional la arquitectura histórica de la capital: y algunas de las iglesias más antiguas y tradicionales: la iglesia San Francisco (1550-1567), iglesia La Tercera (1761-1780) y la iglesia de la Veracruz (siglo XVI- 1549).

El sector de Veracruz aparecía ya registrado en el mapa de 1797 titulado “Croquis de Bogotá y sus Alrededores en el año 1797” levantado por Francisco Cabrera (ver figura 11). En él destaca la “Plaza de las Yervas”, nombre acuñado por haberse trasladado allí el mercado regional por orden del obispo Juan de los Barrios en 1550, y la variación en el tradicional trazado en damero característico del núcleo fundacional: las manzanas contenidas entre la actual carrera séptima, los cerros orientales y el río San Francisco poseían una mayor longitud en sentido oriente occidente, haciéndolas más alargadas y reduciendo la distancia entre paramentos con calles angostas y rectilíneas. Esta modificación responde a la pre-existencia de un camino de indígenas que los españoles llamaron *El Camino de la Sal* (la actual *carrera séptima*), porque comunicaba los pueblos cercanos a las salinas de Usaquén y Nemocón.

Para el año 1849 las zonas aledañas al barrio Veracruz ya se habían desarrollado. Dentro del área que actualmente ocupa, se encuentran 10 de los 94 edificios públicos listados en el plano de correspondencia de 1849; que van desde seminarios, iglesias y casas de refugio, hasta colegios y fábricas de pólvora. Es la segunda área, solo por detrás de la Plaza de Bolívar y sus alrededores, en concentrar mayor número de edificios públicos (ver figura 12).

En 1890 Bogotá contaba con 120.000 habitantes y estaba conformada por cuatro distritos parroquiales: Catedral, Santa Barbará, San Victorino y Las Nieves (que incluye el barrio Veracruz). Las manzanas que colindaban con el río San Francisco definieron linderos irregulares en respuesta al curso de éste. La plaza San Francisco (antigua Plaza de las Yervas) continúa teniendo un papel importante en el desarrollo del barrio. Aunque los colegios y seminarios desaparecieron, se conservaron las iglesias, capillas, y la casa de refugio. También se estableció el primer edificio de gobierno en el barrio: el ministerio de Hacienda, y se consolidara la línea del tranvía del Norte sobre la actual carrera séptima (ver figura 13).

En 1913 Bogotá estaba conformada por 10 unidades barriales. El arrea ocupada por el actual barrio Veracruz pertenecía a dos de ellas: Las Aguas al oriente y Las Nieves al occidente. El tranvía municipal por la carrera séptima se mantuvo, así como también las iglesias al occidente del parque Santander y la casa de refugio y beneficencia, que paso a ser nombrada como “el Hospicio”. De acuerdo al plano levantado por la Oficina de Longitudes de Bogotá para este año, Las Nieves y La Aguas ocupaban el sexto y octavo puesto respectivamente en cuanto al número de edificios importantes que acogían; el protagonismo de este sector se vio desplazado a partir de principios del siglo XX por la fundación de nuevos barrios como Chapinero y la proyección de futuras ocupaciones en la sabana (ver figura 14).

En 1925, el plano de “Bogotá Futuro”, proyectado por el Departamento de Obras Públicas, contempla la prolongación de la carrera 6, desde la calle 16 hasta la calle 24. Esta idea que nunca llego a ejecutarse; el único tramo que se construiría sería el comprendido entre la calle 23 y 24. De esta manera se mantuvo la forma original de las manzanas rectangulares entre la carrera séptima y carrera 1ª (ver figura 15).

En 1932 la sección de levantamiento de la Secretaria de Obras Públicas Municipales elaboró un mapa de la ciudad que incluye un índice con sus “edificios principales”. De los 36 inmuebles consignados, tan solo 2 se encuentran ubicados dentro del barrio Veracruz: el Hospicio (edificio No. 17) y el Palacio de la Gobernación (edificio No. 25). Es notable la disminución en la concentración de edificios de carácter público, debido al rápido crecimiento de la ciudad hacia el norte con barrio como Chapinero y Usaquén (ver figura 16).

La aerofotografía de 1938 registró la imagen de un barrio consolidado, con manzanas regulares constituidas en su mayoría por edificaciones de uno y dos pisos de altura, con

cubiertas inclinadas y patios interiores. Se destaca la vegetación del parque Santander y la conservación de la morfología original del sector (ver figura 17).

Para el año 1947 varias de las viviendas fueron demolidas y reemplazadas por edificios de 3 y 4 plantas, con un lenguaje propio de la modernidad: manejo de volúmenes con formas simples, voladizos, fachadas austeras con poca ornamentación, carpintería metálica, modulación de los vanos y grandes ventanas de piso a techo (ver figuras 20 y 21). En su libro “Algunos Apuntes sobre Causas e Indicadores del deterioro Urbano” (2004), Roberto Rodríguez, profesor de la Pontificia Universidad Javeriana, expone el dramático cambio de uso que el Barrio Veracruz sufrió del año 1948 al 2002. A mediados del siglo XX el uso predominante en el sector era la vivienda, que estaba acompañada por lotes puntuales de uso institucional²⁴ y algunos edificios de comercio y oficina concentrados sobre la calle 13 y carrera séptima. Para el año 2002 el uso de vivienda fue anulado en casi la totalidad de los predios, se masificó el empleo de lotes como parqueaderos públicos en una sola planta, se intensificó la construcción de grandes edificios comerciales y de oficinas sobre los ejes viales de la avenida Jiménez de Quesada y la carrera séptima y se establecieron pequeños comercios y talleres al interior de las manzanas.

En 1947 la carrera séptima tenía dos carriles, uno en sentido norte y el otro en sentido sur. Para el año 1956 ya se habían adelantado algunos trabajos para adicionar un carril más. El tramo ampliado comprende desde la calle 18 hasta la actual calle diecinueve, que para la fecha aún no se había construido. Esta ampliación, junto con la proyección de la calle diecinueve necesitó de la sesión de buena parte de los lotes que se encontraban al oriente y sur de las mismas. La carrera séptima se amplió reduciendo los lotes de las manzanas al oriente y la calle diecinueve reduciendo las manzanas ubicadas al sur (ver figuras 20 y 21).

²⁴ Los edificios instituciones representativos del barrio Veracruz en 1948 eran la iglesia de San Francisco, la iglesia de Veracruz, la iglesia de la Tercera, el extinto Hotel Granada, el Hotel Regina, el Acueducto Municipal y los teatros Apolo, El dorado y La República (Rodríguez, 2002).

El barrio Veracruz inició su proceso de deterioro partir de los años 50 como consecuencia de la transformación del mercado inmobiliario y el afán de “modernizar” a ciudad. El historiador Felipe Escobar (9 de abril de 2018) habla al respecto en su artículo *El Bogotazo: el mito de la ciudad destruida*, donde afirma que por entonces “una escuela racionalista, con una noción sobre el patrimonio muy distinta de la actual, proponía la destrucción de buena parte de un pasado reflejado en los edificios coloniales y republicanos del centro.”.

Según un plano de edificios afectados luego de los hechos ocurridos el 9 de abril, levantado en 1949 por el Gobierno Nacional y recopilado por los profesores Germán Mejía Pavony y Jimena Cuéllar en el *Atlas histórico de Bogotá: cartografía 1791-2077* (Instituto Distrital de Patrimonio, 2007), los daños considerables que se registraron en el barrio se concentraron en la manzana norte del parque Santander y la antigua Casa del Hospicio, junto a la calle diecinueve , además de veinte predios afectados sobre la carrera séptima desde la calle 16 hasta la 22 (ver figura 18).

A partir de los años 50 la mirada del urbanismo dejó de estar enfocada en mejorar las cualidades de la ciudad y paso a ser un *urbanismo económico*. Este empezaba a convertirse en baluarte de decisiones descompasadas, que usando como bandera el desarrollo de la ciudad, escondían su verdadera intención: aumentar el valor del suelo tanto como fuese posible.

Para el año 1956 el barrio Veracruz ya ha sufrido una enorme transformación. Las viviendas carecían del espacio necesario para guardar los vehículos de sus propietarios, que permanecían durante la noche estacionados en parqueaderos colectivos, el más importante de ellos estaba ubicado en la calle diecinueve entre carreras cuarta y quinta, hoy día ocupado por el edificio Residencias Sabana, construido en 1960 (Rodríguez, 2004). Este fenómeno motivó a que algunos propietarios demolieran sus viviendas y convirtieran los lotes en parqueaderos a cielo abierto; mientras que otros, impulsados por el aumento del valor del

suelo en las cercanías de la carrera séptima, construían grandes edificios que rompían con la escala de la manzana y acentuaban aún más el desequilibrio estructural del barrio (ver figuras 20 y 22).

En 1967 el barrio Veracruz había perdido su carácter residencial para pasar a ser un sector comercial y de entretenimiento. Bancos, clubes y cines eligieron esta zona como sede de sus sucursales principales. Se siguieron conservando los recintos eclesiásticos más tradicionales, como la iglesia San Francisco, Veracruz y La Tercera. El edificio del Hospicio, que había tenido una importancia mayúscula en los años anteriores, fue demolido y se construyó en su lugar el cine Libia. La ampliación de la carrera décima había terminado y avanzaba la de la calle diecinueve desde la carrera 8ª hasta la 10ª (ver figura 23).

En estas últimas cuatro décadas se agudizó la demolición de edificios para convertir sus lotes en parqueaderos públicos, no solo por suplir la escasez de dichos espacios en la ciudad²⁵, sino también por ser una estrategia de especulación que, como se dijo anteriormente, les permite a sus propietarios esperar mientras el valor del suelo aumenta o se desbloquean las restricciones de construcción. Molano (19 de septiembre de 2009) afirma que dicha estrategia de especulación fue el resultado de las políticas empleadas en las administraciones de Antanas Mockus, Enrique Peñalosa y Lucho Garzón para la recuperación del centro de Bogotá, entre las que se encontraban la prohibición del parqueo en las aceras y la exención de 10 años de impuestos a todo lote o casa que se convirtiera en parqueadero. Así se promovió la construcción de parqueaderos a lo largo de todo del centro de Bogotá, que en muchos casos no cumplían con las especificaciones mínimas establecidas por el Distrito²⁶ (ver planos 1-9).

²⁵ Redacción Bogotá (16 de junio de 2013) refiere que Bogotá cuenta con 60.000 cupos para 1'800.000 automóviles y que según estimaciones de la Secretaría de Movilidad, para el 2020 la ciudad tendrá 1'400.000 carros más.

²⁶ El Concejal Hinestrosa advierte que de los 54 parqueaderos que actualmente se encuentran en La Candelaria, solo 11 cumplen con las condiciones exigidas por el Distrito.

Adicionalmente, las políticas distritales de planeación tampoco protegían las zonas aledañas al Centro Histórico de este fenómeno. Eduardo Bayón, Gerente General de City Parking, aseguró que las políticas de la Alcaldía con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) aumentaron el número de parqueos ilegales en la ciudad. Al permitir la construcción de estacionamientos públicos de alta capacidad únicamente en los espacios definidos por la Secretaria de Movilidad (sin precisar fechas, obligaciones ni rendición de cuentas a la hora de determinar dichas zonas), establecer máximos de estacionamiento por usos, negar la ampliación de la capacidad de los predios existentes con licencia exclusiva de estacionamientos y permitir el parqueo en vía a precios subsidiados, el nuevo POT no desestimó el uso del carro particular; por el contrario, incentivó la creación de parqueaderos ilegales y motivó el regreso del parqueo en las calles, andenes y antejardines que el mismo POT prohibía (Bayón, 18 de septiembre de 2013).

Actualmente, los tenedores de los lotes del sector consideran el uso comercial y de servicios como la única manera de percibir un ingreso económico suficiente. En el caso particular de los lotes usados como parqueaderos esta situación se vuelve más crítica, puesto que la inversión inicial que deben hacer los propietarios es mínima comparada con los beneficios económicos obtenidos. Esta homogeneización de usos y la proliferación de parqueaderos han descompuesto gradualmente el tejido físico del barrio y desecho la lectura de la manzana como conjunto.

La docente Amparo de Urbina Gonzáles en su artículo “El Centro Histórico de Bogotá ‘de puertas para adentro’”, busca realizar una reflexión acerca del fenómeno de la gentrificación a partir de la situación física real de las construcciones del Centro Histórico. Afirma que el deterioro del parque inmobiliario en lugares centrales facilita los procesos de gentrificación. El catedrático Neil Smith aborda este tema centrandolo en la oferta de espacio gentrificable y no en la demanda. Para ello, acuña el término *rent-gap* o *diferencia potencial*

de la renta y lo define como la oportunidad de aumentar el lucro que un terreno puede ofrecer poniendo en peligro el activo, que deteriorado disminuye su valor en el mercado (De Urbina Gonzáles, 2012).

Este concepto fue empleado para definir procesos de gentrificación al interior de los centros históricos donde los activos inmobiliarios son más valiosos por su escasez. En el barrio Veracruz, por el contrario, el *rent-gap* no es motivado por los BIC, sino por aquellos lotes no declarados que gozan de los beneficios de estar cerca al centro fundacional de la ciudad, pero que al encontrarse fuera de este y de su normativa restrictiva, poseen un potencial edificable mayor que los vuelve, para propietarios e inversionistas, en un activo lucrativo a mediano plazo.

A pesar de ser uno de los sectores más antiguos de la ciudad, el barrio Veracruz se encuentra hoy día atravesando un proceso de deterioro físico y social que tuvo su inicio en los años 40, con el desplazamiento de las clases sociales más prestantes hacia los nuevos barrios del norte y el occidente de la ciudad, y que se aceleró a partir de los años 50 como consecuencia de la transformación del mercado inmobiliario y el afán de “modernizar” la ciudad. Como afirma el historiador Felipe Escobar (9 de abril de 2018), “el Bogotazo fue apenas el chivo expiatorio que encontró una industria de la construcción que disimulaba su voracidad con el impacto moral de un día trágico e irrepetible”. Se podría afirmar que a partir de los hechos ocurridos el 9 de abril de 1948 que empezó la transformación radical del barrio: se ensanchó la carrera séptima y se construyó la carrera décima, demoliendo varios edificios de valor histórico, como el templo de Santa Inés, la plaza de mercado de La Concepción y de Las Nieves y el Edificio Salgado.

Estos proyectos de ampliación vial aumentaron el valor del suelo a su alrededor mientras que aquellos lotes ubicados al interior del barrio empezaron a perderlo. En las décadas del 60 y 70 el uso residencial fue reemplazado casi en su totalidad por el de comercio y servicios,

pues muchas de las viviendas de uno y dos pisos fueron demolidas y reemplazadas por las sedes de bancos, clubes y cines.

Esta diferencia en el valor del suelo facilitó el escenario para la adecuación de parqueaderos a cielo abierto durante las dos décadas posteriores. Con este escenario frente a sus ojos, los propietarios de los precios subvalorados y, a partir de ese momento, desafortunados lotes al interior de las manzanas tomaron la decisión de demoler las viviendas y ofrecer el espacio para el estacionamiento de vehículos. Con el tiempo, se perdió la lectura de las manzanas como conjunto y el interior del barrio se tornó en un espacio inseguro y desolado.

Para el éxito de este fenómeno, se requirió también la aplicación de normas urbanas más cercanas a promover el desarrollo de la ciudad contemporánea que a proteger los conjuntos urbanos con valor histórico.

En la actualidad quedan muy pocas muestras del importante pasado que una vez tuvo el barrio Veracruz. Las más vulnerables son los BIC de uso residencial, como la Mansión Kopp. Este edificio por sí mismo no logra hacer frente al implacable mercado inmobiliario que en los últimos años ha volcado su interés en aquellos barrios centrales pero ajenos a las normativas restrictivas del centro histórico.

3. Haciendo ciudad

Hacer ciudad es una iniciativa que propone el re-uso adaptativo de las estructuras urbanas existentes en la ciudad, en lugar de extender indefinidamente el continuo urbano sobre el territorio circundante mediante procedimientos de colonización, que desconocen las particularidades del territorio y fomentan el crecimiento de la ciudad casi de manera automática. Este aprovechamiento del entorno construido ofrece la posibilidad de rescatar algunos de los sectores deprimidos en la ciudad. Como se demostró anteriormente, el barrio Veracruz se encuentra experimentando en la actualidad las consecuencias de la inoperancia sistemática de la norma y del distrito a la hora de incentivar la ocupación y el desarrollo económico de los sectores junto al borde histórico de Bogotá. Adicionalmente, en la ecuación de este barrio aparece otra variable: el patrimonio cultural inmueble.

La Mansión Kopp, como representante del patrimonio de carácter residencial, no logra hacer frente, por sí sola, al proceso de abandono y deterioro por el que está atravesando el barrio Veracruz. A pesar de los cinco decretos vigentes en el sector, este fenómeno sigue avanzando y pone en grave riesgo los pocos vestigios de historia que aún se mantienen en pie. Las preguntas que intentaremos responder en este capítulo son: ¿por qué la norma urbana del sector no combate eficazmente el deterioro del barrio Veracruz? y ¿a qué alternativa pueden aspirar los propietarios de la Mansión Kopp y los demás BIC de la manzana para participar en la recuperación de su barrio y a la vez obtener suficientes ventajas económicas durante el proceso?

Las normas que se encuentran vigentes en el sector son el POT del 2004, la UPZ 93 - LAS NIEVES y los decretos 080 de 2016, 606 de 2001 y 560 de 2018. En conjunto, estas normas promueven el aprovechamiento intensivo de los lotes, premiando a aquellos con frentes mayores a 20 metros al permitirles construir torres aisladas de altura libre. En la manzana de la Mansión Kopp la única manera de alcanzar esta longitud de fachada es a través del englobe de varios predios. Así, luego de modelar distintos escenarios sobre los lotes con potencial de englobe y aquellos que se encuentran entre BIC a través de la aplicación estricta de la norma, y bajo el canon de alcanzar la mayor área posible, se concluyó que la aplicación norma que rige el barrio Veracruz solo ayuda a construir espacio público y privado de calidad cuando el lote en estudio cumple al menos dos de las condiciones descritas en la tabla 1.

Tabla 1. Condiciones para la adecuada aplicación de la norma en el barrio Veracruz bajo el canon de alcanzar el máximo de área construible

CONDICIONES	Respuesta esperada en lotes con potencial de englobe	Respuesta esperada en lotes sin potencial de englobe y que se encuentran entre dos BIC
El predio debe tener un frente de entre 8 y 20 metros lineales hacia el exterior	Cuando el lote posee más de 20 metros de frente, la UPZ 93 le permite desarrollar el proyecto a través de una torre aislada apoyada sobre una plataforma de hasta cuatro pisos de altura.	Cuando el lote posee menos de 20 metros de frente, debe garantizar el empate estricto con sus vecinos, y respetar además los patios laterales y aislamientos posteriores que este posea.

Tabla 1. Condiciones para la adecuada aplicación de la norma en el barrio Veracruz bajo el canon de alcanzar el máximo de área construible

CONDICIONES	Respuesta esperada en lotes con potencial de englobe	Respuesta esperada en lotes sin potencial de englobe y que se encuentran entre dos BIC
<p>El predio debe estar ubicado junto a un BIC y en consecuencia estar supeditado al decreto 606 de 2001 y a su modificación, el decreto 560 de 2018</p>	<p>Cuando el lote posee más de 20 metros de frente, el decreto 606 es insuficiente para restringir la construcción de una torre aislada, aún más con el decreto que lo modifica, el 560 de 2018, que plantea. Por ejemplo medidas más laxas en el aislamiento requería al construir sótanos juntos a BIC, supeditando a la técnica constructiva de este.</p>	<p>Que un lote con un frente menor de 20 metros se encuentre ubicado junto a un BIC, garantiza que la escala de la manzana se conserve. Los 3.00 metros de desarrollo mínimo necesarios para el empate con sus colindantes proveen a la manzana de un lindero continuo.</p>
<p>Regularidad en los lotes</p>	<p>Los lotes con posibilidad de ser englobados pueden vencer la debilidad de la irregularidad.</p>	<p>En lotes regulares, con una geometría rectangular o cuadrada bien definida, conceptos como el de “aislamiento lateral” o “aislamiento posterior” pueden ser aplicados con precisión. Por el contrario, en lotes irregulares como el No. 003 y 004 de la manzana de la mansión Kopp, la aplicación de la norma no permitiría desarrollar ningún proyecto sostenible.</p>

Fuente: elaboración propia.

Fuera de estas tres condiciones, la construcción de lotes a partir de la norma con el único objetivo de alcanzar el máximo de metros cuadrados construidos resulta perjudicial para el entorno ya edificado. El englobe de predios permite proponer proyectos con una escala desmedida que desconocen el entorno construido en el cual se implantan. Proyectos como

la Torre Goliat, demuestran la total indiferencia y en ocasiones desprecio, con el que muchas empresas constructoras ven el Patrimonio Cultural Inmueble.

El vaciamiento del barrio Veracruz debe combatirse con elementos plurales: edificaciones plurifuncionales que vuelvan atractiva una nueva gestión de arquitectura doméstica, que no solo se limite a la construcción de vivienda nueva o al reciclaje de edificaciones, sino que proponga una permeabilidad entre el barrio y la calle, entre lo privado y lo público, entre las necesidades normales de un habitante y la oferta local que las supla, entre lo social y lo íntimo. Se debe entender que la apuesta por revitalizar zonas centrales del territorio con intervenciones diversas, controladas y escaladas puede ser más beneficiosa para la ciudad que la especulación sobre el terreno, en la que se benefician unos pocos y destruye con el tiempo el poco legado histórico que estos barrios aún pueden ofrecer.

Dentro del *área aferente* de la Mansión Kopp, es decir, las manzanas comprendidas entre las calles 16 y 19 y las carreras 5ª y 7ª (ver figura 19), se consideró como *área intervenible* el espacio que ocupan todos los lotes sin edificar y aquellos que cuentan con construcciones de uno o dos pisos que no posean características excepcionales. La propuesta aquí planteada se desarrolla en los lotes colindantes con la Mansión Kopp, en la medida en que son estos los que mayor impacto tienen en la casa y por consiguiente, mayor urgencia de ser intervenidos adecuadamente (ver figura 26).

Esta área la conforman 13 de los 34 lotes de la manzana, de los cuales 11 tienen la posibilidad de ser englobados. La posibilidad de englobar lotes beneficia el desarrollo de la manzana, en la medida que aumenta el número de intervenciones posibles y el índice de construcción; lo que se traduce en propuestas más justas con el sector y en una mayor rentabilidad para inversionistas y propietarios (ver figuras 24 y 25).

3.1 Problemática 1

Proliferación de establecimientos comerciales que no cuentan con la infraestructura suficiente para almacenar sus productos ni desarrollar adecuadamente sus actividades. En la manzana que contiene a la mansión, se encuentran registrados ante cámara y comercio 44 razones sociales destinadas al sector servicio. A su vez, la totalidad de los BIC se encuentra ocupada desde uno y hasta por tres entidades comerciales simultáneamente.

Consecuencia: De los ocho BIC declarados en la manzana, en tan solo dos se desarrolla adecuadamente el uso comercial que ofrecen: la Mansión Kopp con el restaurante Ciboulette, el Hotel Boutique Santa Lucia. Luego se encuentra la Casa Lis, un edificio de cinco pisos que alberga en su interior un restaurante, una cafetería, un supermercado y una cigarrería, aunque no se conserva en perfecto estado, los múltiples usos comerciales han mantenido en líneas generales el espíritu del edificio desde los años 50. Los restantes cinco BIC se encuentran ocupados parcialmente como bodegas de los comercios a los que sirven. Los primeros pisos se destinaron como vitrina para captar clientes mientras que los pisos superiores se emplearon como almacenes.

Directriz: Habilitar espacios adecuados dentro de los BIC para que puedan ser usados como depósitos sin que estos atenten con los valores reconocidos en el bien. Además, se debe garantizar la simbiosis entre la multiplicidad de usos en un mismo edificio y la conservación del mismo.

Propuesta: El distrito, en compañía del IDPC, deberá ofrecer una asesoría gratuita con arquitectos e ingenieros especializados en la conservación del patrimonio cultural inmueble, a todos los propietarios de BIC de la manzana. El resultado de este trabajo conjunto será un anteproyecto que definirá la propuesta más adecuada para cada edificio según su uso final y el costo aproximado de la misma. El distrito asumirá un porcentaje de ese valor a través de la condonación del impuesto de delineación urbana y asumiendo los costos del director de obra y el profesional encargado de solicitar la licencia de construcción por un plazo máximo

de un año y medio contado a partir de la radicación ante el IDPC. La asistencia a estas asesorías deberá ser de carácter obligatorio, aunque la adopción de la propuesta resultante no.

Lo que se espera lograr: El Distrito facilitará los medios técnicos y normativos para la formulación de un proyecto de adecuación de los BIC, pero será finalmente el propietario el que decida si desea acogerse a estos beneficios o no. Así, se espera superar la idea de que intervenir el patrimonio es difícil, demorado y costoso, y que el propietario de clase baja y media reconozca en los BIC una oportunidad de conservar la memoria de la ciudad a la vez que mejora su situación económica.

3.2 Problemática 2

Posible construcción de grandes proyectos inmobiliarios amparados por la ley. Estas torres se proponen bajo el dogma de alcanzar el máximo de área construida posible, con la intención de alcanzar así la máxima rentabilidad económica posible. Un ejemplo de este fenómeno es la torre Goliat, descrita en el primer capítulo.

Consecuencia: Sobrecarga de todos los sistemas del barrio. La opción de englobar un puñado de lotes para construir, en el polígono resultante, una torre de más de 20 pisos en un barrio donde las calles son angostas y la altura predominante de sus manzanas es baja, ni siquiera debería ser considerado como una opción, aun cuando la norma lo permita. Un proyecto como la torre Goliat rompe con la escala de la manzana y del barrio, le niega a la Mansión Kopp y a todos los lotes ubicados bajo su sombra, el disfrute del sol en horas de la mañana y la visual hacia los cerros, además de saturar la infraestructura vial existente y los angostos andenes característicos del centro. El acceso vehicular a la manzana de la mansión se hace exclusivamente a través de las calles 17 y 18 (vías de un solo carril) y de la carrera 5 (vía con doble sentido y dos carriles).

Directriz: Prohibición de la construcción de plataformas con torres asiladas de altura libre, a pesar de que estas estén permitidas actualmente en la UPZ 93. En su lugar, la altura máxima permitida será la predominante en cada manzana. En las manzanas donde se encuentran BIC se definirá bajo la siguiente tabla.

ALTURA MÁXIMA PROPUESTA

Porcentaje de ocupación de edificios declarados respecto al área total de la manzana	Altura máxima en pisos propuesta
50%-100%:	Si los BIC ocupan el 50% o más del área total de la manzana la altura máxima permitida en cualquier tipo de intervención será igual a la altura promedio* de todos los inmuebles declarados.
30% — <50%	Si el área es entre el 30% y el 50% la altura máxima será de hasta un piso adicional respecto la altura promedio* de todos los BIC
<30%	Si el área es menor al 30% se aplicará la ficha reglamentaria del sector, siempre y cuando no se vulneren los valores de los bienes declarados que allí se encuentran.
	*NOTA: Los decimales resultantes de calcular la altura promedio de los BIC se aproximarán, en todos los casos, al número entero inmediatamente inferior.

Propuesta: Definir la mayor área englobable posible teniendo en cuenta los numerosos lotes que son propiedad de la Gran Logia y el interés de esta por desarrollarlos. Este englobe requiere la participación de diferentes propietarios privados que incluirán sus lotes de manera asociativa. Es decir, a cada propietario se le asigna un porcentaje de participación y ganancia de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados que sus lotes aporten para el desarrollo del nuevo proyecto. Los 8 Bienes de Interés Cultural funcionarán como puntos de referencia para definir la futura ocupación de la manzana. Se constituirán como puntos de inflexión que garantizan la lectura de la manzana como conjunto (ver figuras 28, 29, 30, 31, 32).

LOTES SIN POSIBILIDAD DE ENGLOBE		
No. DEL LOTE	ÁREA (m2)	PROPIETARIO
20	713,83	Propietario privado E
22	499,70	Propietario privado F

LOTES ENGLOBADOS			
No. DEL LOTE	ÁREA LOTE (m2)	Porcentaje de participación (%)	PROPIETARIO
25	665,25	18,03	Gran Logia de Colombia
26	19,05	0,52	Gran Logia de Colombia
27	18,18	0,49	Gran Logia de Colombia
28	28,31	0,77	Gran Logia de Colombia
29	624,35	16,92	Gran Logia de Colombia
31	379,23	10,28	Gran Logia de Colombia
32	476,52	12,91	Gran Logia de Colombia
2	413,56	11,25	Propietario privado A
3	364,96	9,89	Propietario privado B
4	422,34	11,45	Propietario privado C
5	274,50	7,49	Propietario privado D
TOTAL	3686,25	100	

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN TOTAL		
PROPIETARIO	Porcentaje de participación TOTAL (%)	ÁREA VENDIBLE CORRESPONDIENTE (m2)
Gran Logia de Colombia	59,92	4123,59
Propietario privado A	11,25	774,20

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN TOTAL		
PROPIETARIO	Porcentaje de participación TOTAL (%)	ÁREA VENDIBLE CORRESPONDIENTE (m²)
Propietario privado B	9,89	680,61
Propietario privado C	11,45	787,97
Propietario privado D	7,49	515,45
TOTAL	100	6881,82

CUADRO GENERAL DE ÁREAS					
	ÁREA OCUPADA (m²)	PISOS (unidades)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ÁREA DESCONTABLE 15 % (m²)	ÁREA VENDIBLE (m²)
BLOQUE A	362,37	3,00	1087,11	163,07	924,04
BLOQUE A"	376,62	3,00	1129,86	169,48	960,38
BLOQUE B	577,85	4,00	2311,40	346,71	1964,69
BLOQUE C	206,51	4,00	826,04	123,91	702,13
BLOQUE D	618,15	3,00	1854,45	278,17	1576,28
BLOQUE E	177,48	5,00	887,40	133,11	754,29
TOTAL	2318,98		8096,26	1214,44	6881,82

INDICE DE OCUPACIÓN PERMITIDO 0,70		
ÁREA DEL LOTE	ÁREA OCUPADA PISO 1	INDUCE DE OCUPACIÓN PROPUESTO
3686,25	2318,98	0,63

CUADRO DE USOS Y PARQUEADEROS REQUERIDOS					
USO PERMITIDO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ÁREA A DESCONTAR (área de uso común) 15 % (m²)	ÁREA FINAL DESTINADA AL USO (m²)	Parqueaderos privados exigidos	Parqueaderos visitantes requeridos
Vivienda multifamiliar	3417,41	512,61	2904,80	1 x 2 viviendas	1 x 10 viviendas

CUADRO DE USOS Y PARQUEADEROS REQUERIDOS					
USO PERMITIDO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ÁREA A DESCONTAR (área de uso común) 15 % (m2)	ÁREA FINAL DESTINADA AL USO (m2)	Parqueaderos privados exigidos	Parqueaderos visitantes requeridos
Culto escala urbana entre 700 m2 y 1500 m2	1884,42	282,66	1601,76	1 x 500 m2	1 x 200 m2
Comercio vecinal B. Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2 en la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso	1579,99	237,00	1342,99	-	-
TOTAL	6881,82	1032,27	5849,55		

CUADRO GENERAL DE PARQUEADEROS			
USO PERMITIDO	EXIGIDOS		TOTAL
	PRIVADOS	VISITANTES	
Vivienda multifamiliar (21 viviendas de 45 m2 aproximadamente)	10	2	12
Vivienda multifamiliar (24 viviendas de 80 m2 aproximadamente)	12	2	14
Culto escala urbana entre 700 m2 y 1500 m2	3	8	11
Comercio vecinal B. Tiendas de barrio y locales con área no mayor a 60 m2 en la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar el primer piso	0	0	0
TOTAL	25	12	37
TOTAL PROPUESTOS			66
Parqueaderos disponibles para arrendar			29

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA

USO	ÁRENA NETA (m ²)	VALOR PARCIAL DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA
Vivienda multifamiliar	3417,41	\$ 50.541.000
Culto escala urbana	1884,42	\$ 54.389.000
Comercio vecinal	1579,99	\$ 45.004.000
	TOTAL	\$ 149.934.000

El proyecto cuenta con un sótano destinado a acoger los estacionamientos requeridos. Para ellos se definirá el área a excavar respetando el aislamiento mínimo de 2.00 mts. contra Bienes de Interés Cultural con estructura en mampuestos —como la Mansión Kopp— contemplado en el Decreto 560 de 2018 (achurado rojo). A lo largo del perímetro de la excavación se dispuso un área de 70 cm de ancho, que representa el espacio ocupado por los muros pantallas (e= 40 cm), la cañuela de drenaje (e=15 cm) y el muro de limpieza (e=15 cm) (ver figura 27).

4. Conclusiones

En conclusión, una de las maneras más eficaces para salvaguardar el patrimonio cultural inmueble en los sectores que experimentan procesos de abandono y deterioro en Bogotá, es a través de planes de intervención de áreas aferentes, enfocados en establecer la manera correcta de ocupar la manzana y de conformar los paramentos de las calles. Por tanto, es necesario adoptar una escala intermedia de proyectar la ciudad, en la que los BIC funcionan como mojones históricos que regulan la ocupación de la manzana — entendida como la unidad de diseño—, y definen la altura y la morfología de las fachadas hacia la calle.

Estos planes de intervención deben visualizar las demandas del sector y armonizarlas con el uso de los BIC, de manera tal, que la ciudadanía vea la conservación y embellecimiento de los inmuebles patrimoniales como una opción real para obtener ventajas económicas de la actividad comercial que planeen ejercer en el bien. No se trata de ofrecer un subsidio al ciudadano para conservar los BIC, se trata más bien, de demostrar al propietario de un BIC, que su edificio puede brindarle suficientes beneficios en una amplia gama de usos, según sea caso, y que abandone la idea ampliamente extendida de que construir más metros cuadrados se traduce en una mayor ganancia. Como se demostró en este capítulo, un proyecto que no busque alcanzar el máximo de área construida posible, sino por el contrario, adaptarse a su entorno construido y mejorarlo, puede generar beneficios más estables a largo plazo; como por ejemplo mejorar la experiencia visual del peatón con paramentos de manzana bien definidos, evitar atascos en las vías cercanas, destacar las particularidades geográficas del sector como los cerros o humedales, entre otras muchas otras cualidades que seguramente atraerán un número cada vez mayor de visitantes y harán del sector un lugar más deseable para la comunidad.

Finalmente, el último llamado de este trabajo está dirigido a los arquitectos porque constituimos el principal gremio encargado de proyectar la ciudad. Es necesario reconocer la inmensa responsabilidad que tenemos en la descomposición del tejido de algunos de estos barrios, y más alarmante aún, en la construcción de proyectos que claramente lesionan la ciudad, por ganar unos cuantos metros de más. La ética se construye y es nuestro deber hacerlo desde lo que diseñamos y proyectamos, ya que en última instancia, ninguna torre Goliat o edificio nocivo se construye sin la complicidad de un arquitecto.

Bibliografía

- Alcaldía de Bogotá D.C. (15 de marzo de 1977). Decreto 411 de 1977, por el cual se determinan las normas de conservación y redesarrollo para el área histórica, delimitada por el Acuerdo 3 de 1971. Recuperado de https://webidu.idu.gov.co/pmb/opac_css/doc_num.php?explnum_id=7374
- Alcaldía de Bogotá D.C. (29 de mayo de 1987). Decreto 1042 de 1987, por el cual se dictan, reglamentan y unifican las normas para el Área Central de Bogotá Distrito Especial. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1378>
- Alcaldía de Bogotá D.C. (31 de octubre de 1934). Decreto 678 DE 1994, por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 y se asigna el Tratamiento Especial de Conservación Histórica al Centro Histórico y a su sector sur del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1942>
- Álvarez Mora, A. (2011). El Comportamiento de los conjuntos históricos en el marco de las dinámicas demográficas e inmobiliarias de alcance territorial. El caso de los núcleos urbanos de Castilla. *Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, 14(1), 111-131. Recuperado de: <http://uvadoc.uva.es/bitstream/10324/10326/1/CIUDADES-2011-14-COMPORTAMIENTO.pdf>
- Arango, S. (1990). *Historia de la Arquitectura en Colombia*. Bogotá: Editorial Universidad Nacional de Colombia.
- Bayón, E. (18 de septiembre de 2013). Aumentarán parqueaderos ilegales en Bogotá. *El Espectador*. Recuperado de <http://www.elespectador.com/noticias/bogota/aumentaran-parqueaderos-ilegales-bogota-articulo-447170>
- Colcultura (Instituto Colombiano de cultura). (1994). *La ciudad como patrimonio: memorias del seminario taller*. Bogotá: L. FAS Producciones Editoriales.
- Colón, L. (s. f.). *Cartografías de Bogotá*. Recuperado de <http://cartografia.bogotaendocumentos.com/index/proyecto>

- Conde, J. (15 de agosto de 2014). Una venezolana no tira la toalla en Bogotá. KonZapata. Recuperado de <http://konzapata.com/2014/08/en-bogota-una-venezolana-no-tira-la-toalla/>
- Concejo de Bogotá D. E. (16 de abril de 1971). Acuerdo 3 de 1971, por el cual se dictan medidas sobre defensa y conservación de los Monumentos Nacionales y otros bienes inmuebles y sectores de interés histórico o artístico de la ciudad. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=603>
- Consejo de Europa. (2000). Convenio Europeo del Paisaje. Florencia. Recuperado de <http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0670786.pdf>
- Cuéllar, M. y Mejía G. (2007). Atlas histórico de Bogotá: cartografía 1791-2007. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- DAPD (Departamento Administrativo de Planeación Distrital). (2003). Ficha de valoración individual 31091724. Bienes de Interés Cultural.
- De Urbina González, A. (2012). El Centro Histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación? Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 5(9), 46-69.
- Fonseca, L. (1985). Semblanza de Alberto Manrique Martín, ingeniero y arquitecto. Cuadernos Proa, 6, 96.
- Forero, F. (2012). La Mansión Kopp “una joya” que sigue viva en el centro de Bogotá. El Tiempo. Recuperado de <http://granlogiadecolombia.co/recomendados/264-may-25-la-mansion-kopp-una-joya-que-sigue-viva-en-el-centro-de-bogota-tomado-periodico-el-tiempo>
- García, J. (2003). Conspiración en los servicios. Denuncia por posible conspiración de la masonería internacional para apoderarse de los servicios públicos domiciliarios y municipales, así como encarecer las tarifas de estos servicios. Recuperado de <http://www.interconexioncolombia.com/documentos/veeduria/Tomo%20I%20-%20Denuncia%20Posible%20Conspiracion%20Judeo%20Masoneria%20Internacional%20en%20los%20S.P.D..pdf>
- Goliat Studio. (s. f.). Proyecto ganador de la convocatoria Mansión Kopp.
- Gutiérrez, D. y Pinilla, D. (2012). La mansión de la masonería. Directo, 36. Recuperado de <http://directobogota.co/la-mansion-de-la-masoneria/>

- Hernandez, R. (2012). Experiencias y métodos de restauración en Colombia. Vol 2. Roma: Esempli di Architettura.
- Hinestrosa, R. (2012). Parqueaderos del centro de la ciudad en vía de extinción. Recuperado de <http://www.concejodebogota.gov.co/parqueaderos-del-centro-de-la-ciudad-en-via-de-extincion/concejo/2012-09-14/101608.php>
- IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi). (1938). Aerofotografía Vuelo A-47. Sobre 402.
- IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi). (1947). Aerofotografía Vuelo B-38. Sobre 10165.
- IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi). (1956). Aerofotografía Vuelo C-774. Sobre 2948
- IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi). (2009). Aerofotografía Vuelo A-47. Sobre 402.
- Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, Sector Cultural Recreación y Deporte. (2011). Inmueble. Recuperado de <http://www.patrimoniocultural.gov.co/patrimonio-material/inmueble.html>
- Mapas Bogotá. (s. f.). Mapa base toner. Recuperado de <https://mapas.bogota.gov.co/index.html#>
- Masones Colombia. (1988). La Mansión Kopp, joya arquitectónica en el corazón de Bogotá. Recuperado de <http://www.oocities.org/glcolombia/17.htm>
- Montañez, X. (01 de agosto de 2013). La cervecería de los alemanes Kopp y su huella en Santander. Vanguardia. Recuperado de: www.vanguardia.com/santander/region/218957-la-cerveceria-de-los-alemanes-kopp-y-su-huella-en-santander?page=1
- Molano, A. (19 de septiembre de 2009). Los parqueaderos. El Espectador. Recuperado de <http://www.elspectador.com/alcadia-de-bogota/columna162303-los-parqueaderos>
- Moreno, C. y Vargas, J. (2015). Mansión Kopp: Estudio de valoración y criterios de intervención. Anteproyecto modificación entrepiso primer nivel.
- Orozco Prada, E. (2009). Proyecto de renovación urbana Mansión kopp. Bogotá: Gran Logia de Colombia.

- Prieto, L., Arango, A., Ramírez, J., Colón, L., Império, L., Delgadillo, H. y Carrasco, F. (2017). Alberto Manrique Martín. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia
- Redacción Bogotá. (16 de junio de 2013). Bogotá, en crisis por parqueaderos. El Tiempo. Recuperado de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12872891>
- Rocha, C., Solano, O., Gaviria, J., Vargas, G. y Ceballos, R. (12 de julio de 2011). Extra carta al Gran Maestro. Recuperado de <http://masonesporlamasoneria.weebly.com/publicaciones/extra-carta-al-gran-maestro>
- Rodríguez, R. (2004). Algunos apuntes sobre causas e indicadores del deterioro urbano. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Russi, W. (s. f.). Plano de levantamiento primer piso de la Mansión Kopp [archivo AutoCad].
- Tapia y Rivera, A. (1986). Mis memorias. San Juan: Editorial Cultura.
- Salazar, J., Cortés, R., de Botero, C. y Niño, C. (s. f.). *Política cultural para los centros históricos y el patrimonio inmueble*. Bogotá: Instituto Colombiano de Cultura.
- Salazar, J., Barney, B., Niño, C., Tellez, G., Saldarriaga, A. y Cortés, R. (1996). *Patrimonio urbano en Colombia*. Bogotá: Instituto Colombiano de Cultura.
- Secretaría Distrital, Planeación Bogotá. (2014). Lo nuevo. Recuperado de http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Lo_Nuevo