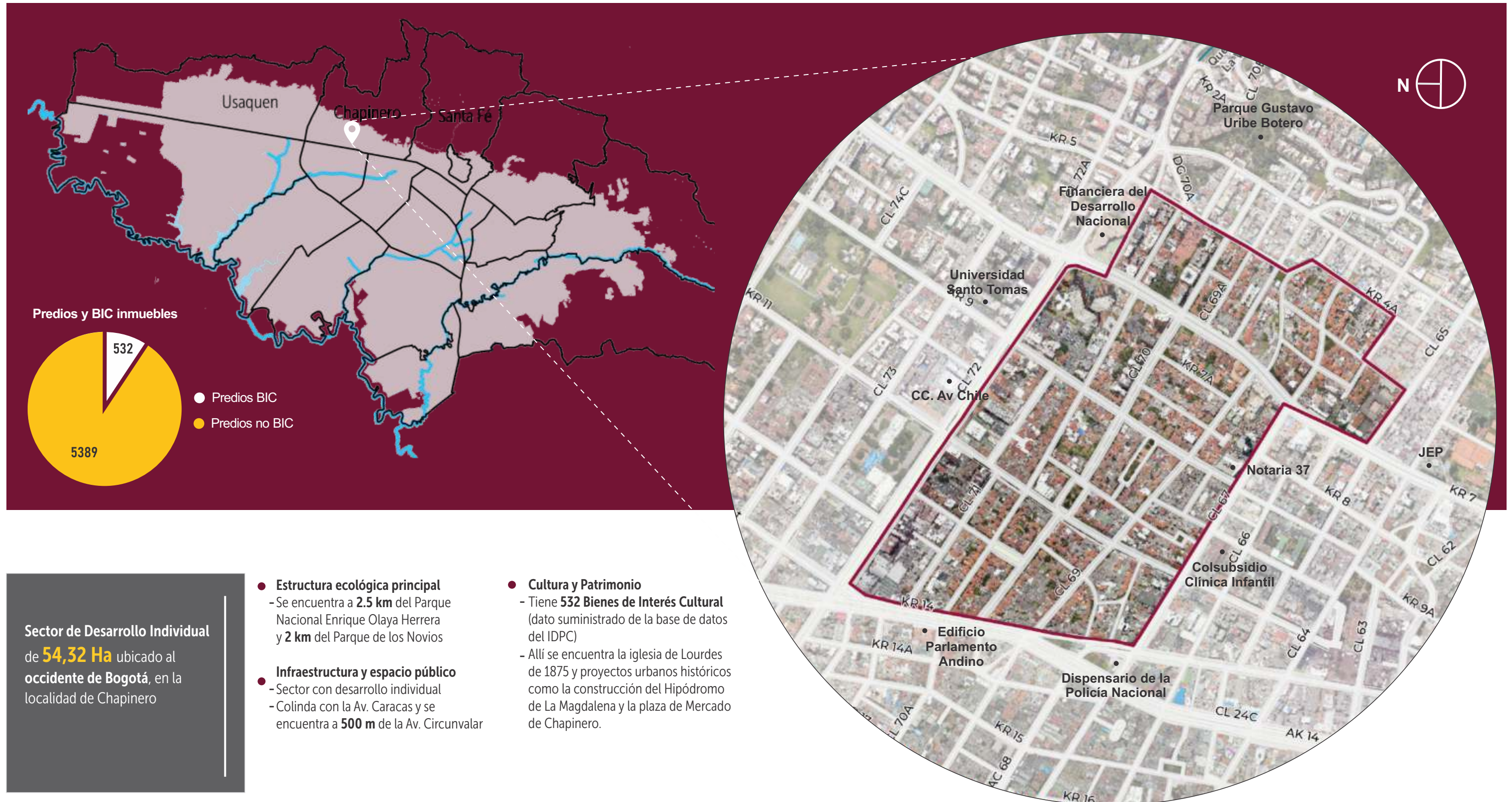


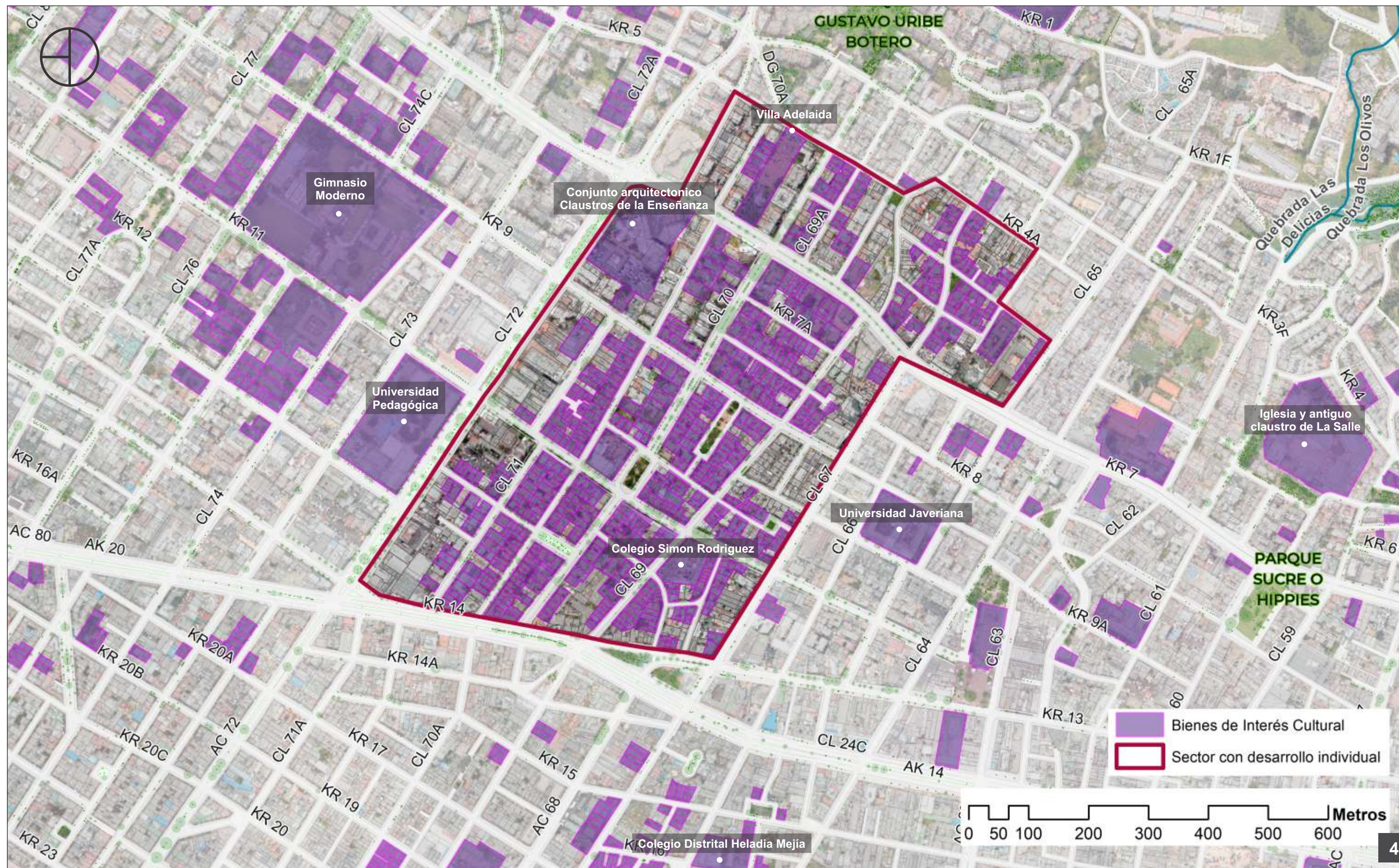
18

Desarrollo individual

CHAPINERO

Aspectos generales







Desarrollo individual Chapinero

Más allá de la frontera norte de la Bogotá del siglo XIX, se estaba consolidando un nuevo poblado alejado del hacinamiento de la ciudad, Chapinero. Su paulatino crecimiento fue adquiriendo carácter urbano con el inicio de la construcción de la iglesia de Lourdes en 1875, la inauguración de la red de tranvía que conectaba Chapinero con Bogotá en 1883 y su denominación como barrio e inspección de Policía desde 1885.

Así, desde finales del siglo XIX, Chapinero se iba convirtiendo en un espacio más de Bogotá que permitía, a diferencia de la ciudad, tener viviendas y espacios públicos más higiénicos y salubres tan necesarios en las primeras décadas del siglo XX por la aparición de epidemias. Aunque es común pensar en Chapinero como el sector de las grandes quintas y haciendas burguesas, desde principio del siglo XX empezaron a desarrollarse urbanizaciones para trabajadores y obreros, ejemplo de esto son los proyectos de Antonio Izquierdo y sus proyectos de Sucre, Quesada y Mercado. De igual manera, proyectos urbanos como la construcción del Hipódromo de La Magdalena, o la plaza de Mercado de Chapinero, fueron convirtiéndose en polos de atracción de nuevos desarrollos inmobiliarios.¹

La comparación de los planos históricos de las primeras tres décadas del siglo XX nos permite evidenciar la manera en que se fue urbanizando esta zona de la ciudad con una tendencia a desarrollar los sectores entre las vías principales: la carretera central del norte -actual Carrera Séptima-, la vía del tranvía -actual carrera 13- y el Ferrocarril del Nordeste -actual avenida Caracas-. En este contexto inició en la década de 1930 la urbanización de la Quinta Camacho, propiedad de la familia Camacho Leiva.

Su proceso de loteo y urbanización siguió los lineamientos del Plano Bogotá Futuro y se adaptó al trazado ortogonal de los sectores vecinos que ya estaban consolidados. Así se puede apreciar en el plano de la Secretaría de Obras Públicas Municipales de 1932, donde el sector de Quinta Camacho aparece representado como una urbanización aprobada, pero sin ocupar y que toma más o menos tres cuadras a partir del límite norte de la quebrada La Vieja. Para su diseño urbano se propuso:

Entre otras disposiciones, el reglamento expresa que los lotes deben ser para una sola casa y tener un frente mínimo de 20 metros y un área mínima de 506 metros cuadrados [...] Asimismo, el reglamento estableció el carácter residencial del barrio, la altura de las edificaciones de dos pisos y que solo se permitirían en la zona los almacenes necesarios para el abastecimiento de las casas residenciales allí ubicadas. En todas las vías, las casas tendrían antejardines...²

Siguiendo el ejemplo de barrios como La Merced, La Magdalena y Teusaquillo, el proyecto de Quinta Camacho buscó replicar el estilo inglés y los planteamientos de la ciudad jardín como ideal urbano para una clase alta. Así, los proyectos de vivienda que allí se desarrollaron, lograron consolidar un panorama homogéneo con casas en ladrillo a la vista, bow-windows, buitrones de chimenea muy elaborados y antejardines. Al interior, los espacios empezaban a independizarse, dejando el primer piso destinado a las zonas sociales y el segundo a la vida privada.³

Es importante anotar que la unidad estilística de Quinta Camacho y sus alrededores se debe al planteamiento claro de sus urbanizadores y a la facilidad de replicar detalles constructivos a partir de las guías de construcción inglesas. Estas publicaciones, como Tudor homes of England, de 1929 fueron adquiridas por arquitectos e ingenieros bogotanos, como Martínez & Hoyos, que adaptaron y replicaron los detalles para poder construir varias viviendas en Quinta Camacho y en otros barrios de la ciudad.

Pese a su vocación residencial, el sector de Quinta Camacho inició una transformación de uso gracias a su cercanía con las Avenida Chile, que había sido construida en 1920 como una vía de dos carriles con separador, muy novedosa para la época. Sin embargo, en la década de 1960, las viviendas que se habían construido sobre este eje, empezaron a ser reemplazadas por establecimientos comerciales, que para la siguiente década incluyó al sector financiero, aumentando así el valor del suelo e impulsando nuevos desarrollos inmobiliarios en la zona. Esta transformación, impactó la zona de quinta Camacho y sus alrededores, reemplazando su uso residencial por uno comercial y de servicios. Gracias a la declaratoria de conservación del sector en 1979, muchas de las construcciones originales se conservan, aunque su uso haya implicado una readecuación interior. Además, aunque el uso residencial no ha desaparecido por completo, sino que migró a edificios multifamiliares que se construyeron a finales del siglo XX en los alrededores de Quinta Camacho, el aumento de usos comerciales y de servicio puede convertirse en un riesgo para la conservación y apropiación de los valores patrimoniales del sector.

1. Josefina Castro de Ossa, Comp. Quebrada La Vieja, testimonio de una recuperación, (Bogotá: Asociación Vecindario Amigos Quebrada La Vieja, 2003), 30

2. Luis Carlos Colón y Germán Mejía, Atlas histórico de barrios de Bogotá. 1884 – 1954, (Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019), 230

3. Juanita Barbosa, "Casas inglesas en Bogotá" en Credencial Historia, febrero de 2018. Disponible en: <http://www.revistacredencial.com/credencial/historia/temas/casas-inglesas-en-bogota>

Síntesis de caracterización



Indicadores			
Tipo de sector	Núcleo Fundacional	Tipo de sector	Núcleo Fundacional
Transformación predial	Bajo	Dotación sistemas urbanos	Alta
Transformación de usos	Consolidación otro uso	Medición patrimonial	Medio - alta
Transformación demográfica	Gentrificado	Densidad BIC	Alta
Categoría delitos	Alta	Calidad urbana	Alta
Categoría valor del suelo	Elevado	Presencia de actores e iniciativas	Alta
(De) crecimiento poblacional	Disminución alta		
Pobreza	Bajo		

Características demográficas 2005 ¹ - 2018 ²			
	2005	2018	Diferencia
Personas	4.335	3.286	- 32%
Hogares	1.818	1.643	- 11%
Viviendas	1.808	1.859	3%
Densidad	79,8	60,5	- 19%
Mayores de 65	18%	17%	- 1%
Jóvenes (20-35)	33%	34%	1%
Hogares unipersonales	35%	41%	6%
Tamaño promedio hogar	2,2	2,0	- 0,2
Razón de hogares por vivienda	1,0	0,9	- 0,1
Presencia étnica		1%	

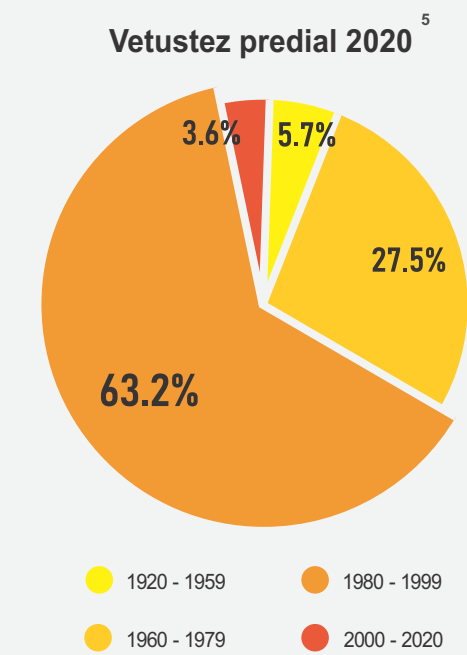
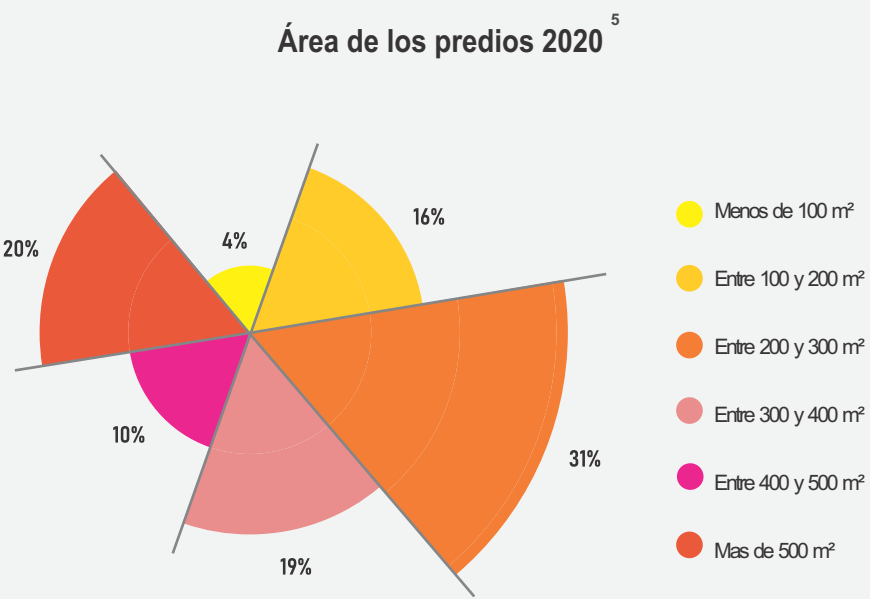
Características socioeconómicas 2018 ²	
	Porcentaje
Población que no trabajó	7%
Población con educación superior (mayor de 19 años)	81%
Hogares con una persona con bajo logro educativo	42%
Hogares con hacinamiento crítico	1%
Hogares con una persona con trabajo informal	57%
Hogares con índice de pobreza	3%

Características prediales



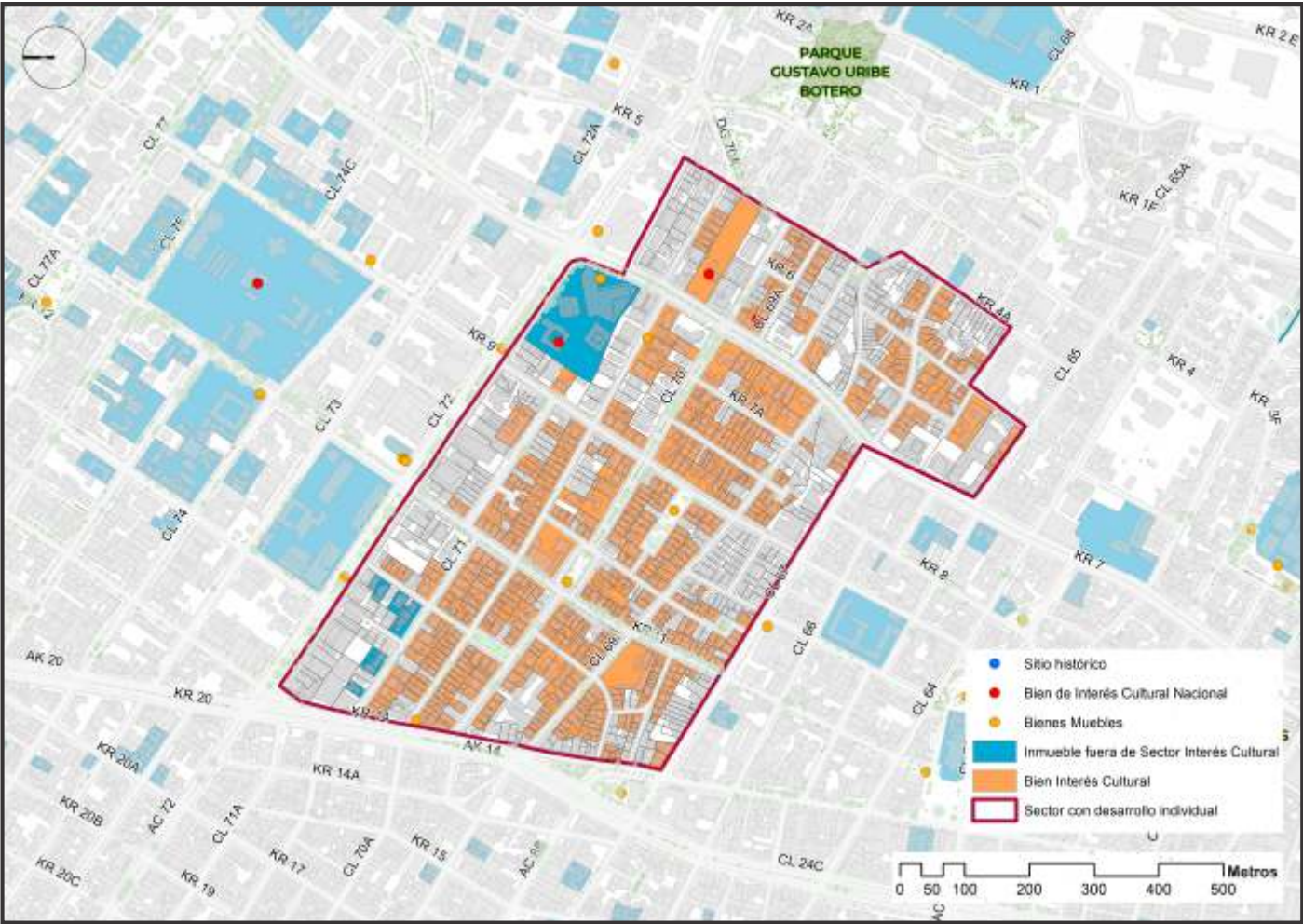
Características de lotes y predios 2012 ⁴ - 2020 ⁵			
	2012	2020	Diferencia
Lotes	904	940	36
Lotes en NPH	748	782	34
Lotes en PH	156	158	2
Predios	5.868	5.921	53
Predios en NPH	748	782	34
Predios en PH	5.120	5.139	19

Valor del suelo e índice de ocupación y construcción 2012 ⁴ - 2020 ⁵			
	2012	2020	Diferencia
Área manzanas (m²)	403.677	403.959	283
Área ocupada (m²)	241.964	244.982	3.018
Área construida (m²)	790.254	831.182	40.928
Índice ocupación	0,6	0,6	0,0
Índice construcción	1,7	1,7	0,1
Valor catastral promedio m²	\$1.769.773	\$3.695.277	\$1.925.455

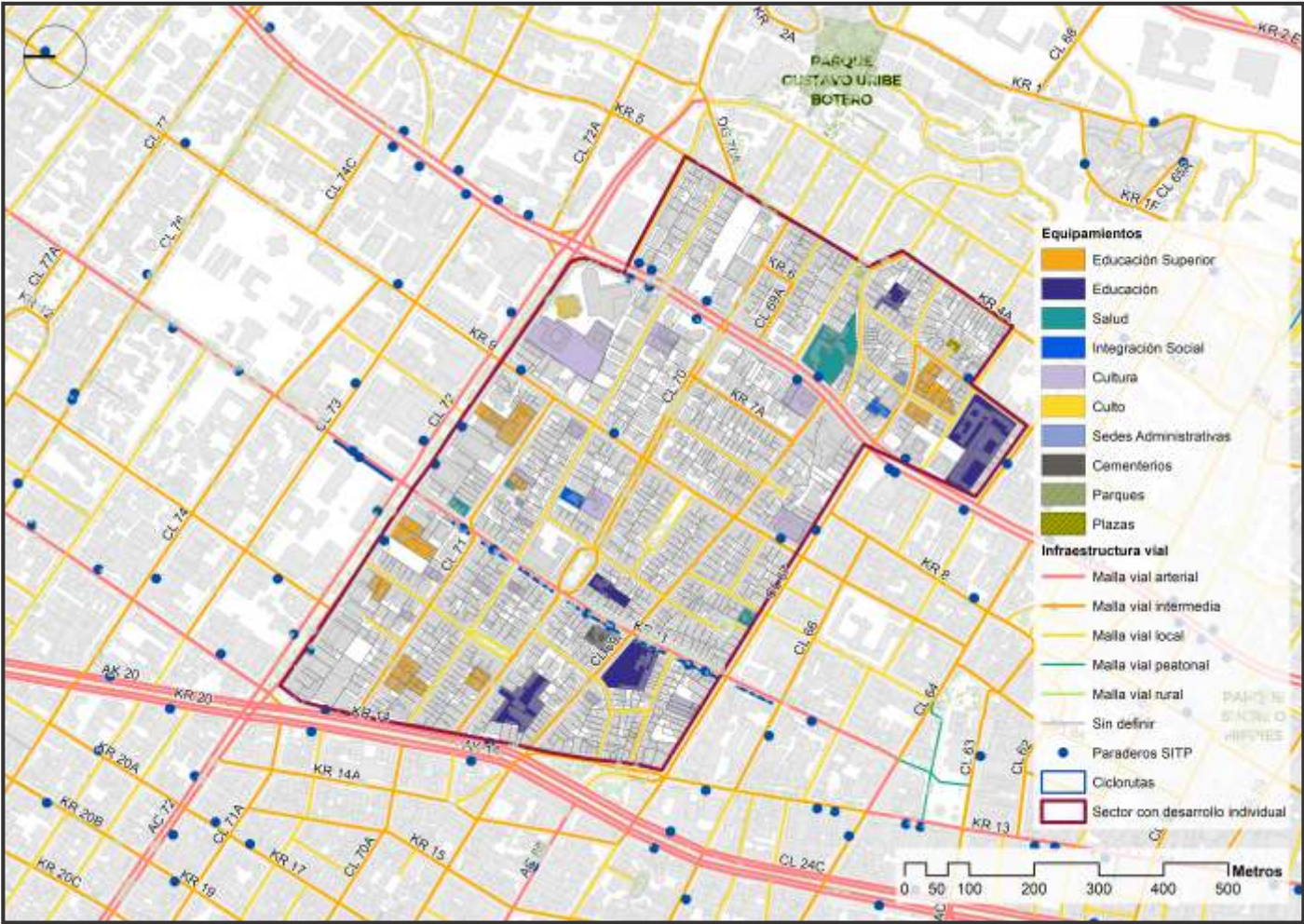


Tipos de vivienda 2005 ¹ - 2018 ²	2005		2018		2005		2018		2005		2018		2005		2018	
Casa	14%	9%	Apartamento	84%	89%	Cuarto	1%	2%	Desocupadas	3%	8%					

Medición patrimonial



Equipamientos e Infraestructura



Presencia y características del patrimonio 2020 ⁸

Cantidad y tipo de BIC inmuebles		Elementos naturales	
Cantidad de BIC total	532	Superposición con corredor ecológico ronda	0
Cantidad BIC inmuebles nacional	3	Superposición parques	0
BIC inmuebles distrital	529		
Densidad inmuebles / Ha	10		
Categoría BIC inmuebles		Turismo	
Conservación integral	3%	Atractivos turísticos	0
Conservación monumental	1%	Zonas de interés turístico	Calle 72
Conservación tipológica	94%		
Re - edificable	0%		
Restitución parcial	2%		
Restitución total	0%		
Cantidad de BIC muebles		Patrimonio arqueológico y elementos históricos	
BIC muebles	4	Sitios históricos	0
		Superposición Antigua Hacienda	No
		Cantidad sitios arqueológicos distritales	0
		Cantidad sitios arqueológicos nacionales	0
		Superposición área arqueológica distrital	Si
		Superposición zona camellones	0
		Cantidad de redes históricas	0

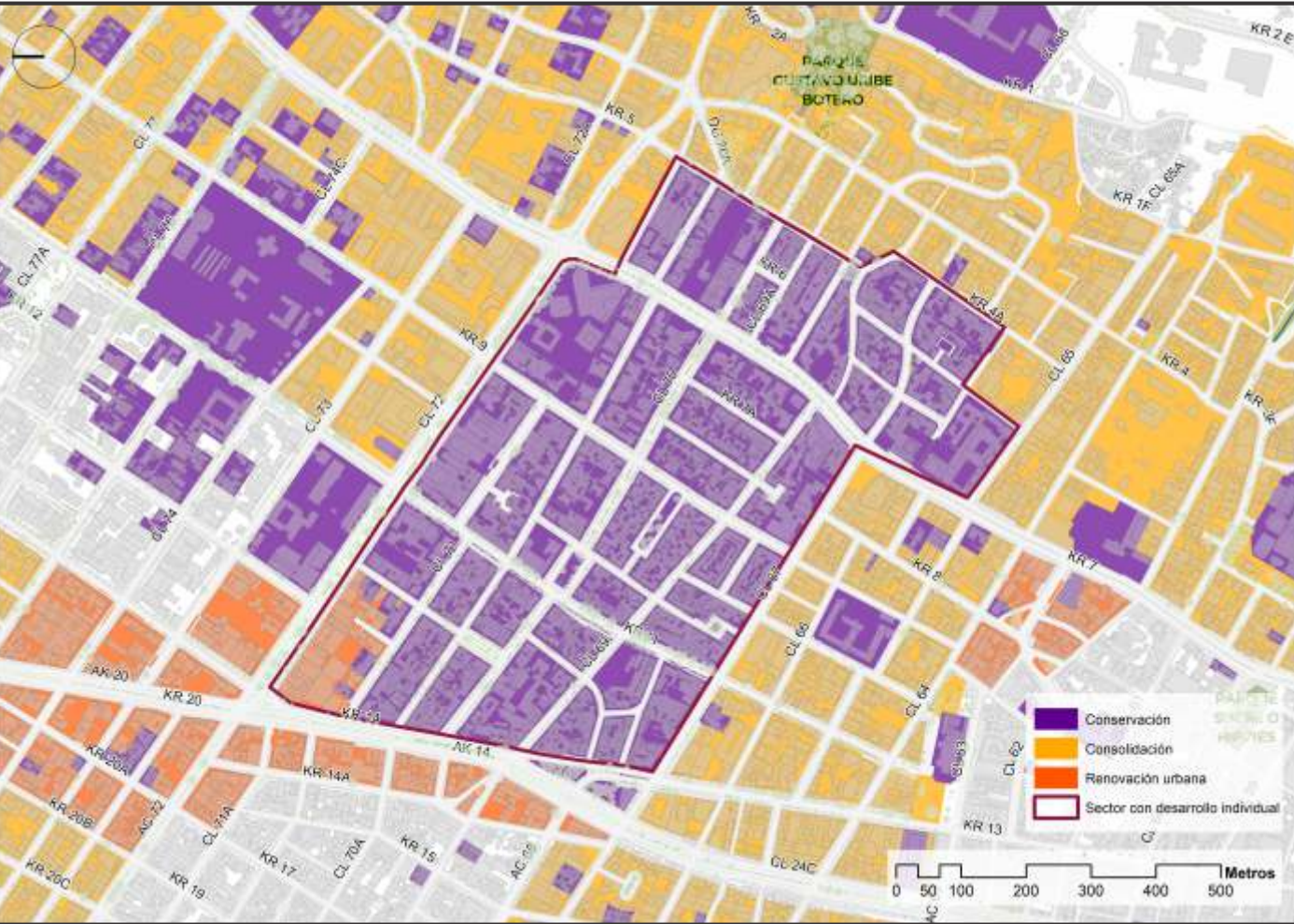
Características espacio público y vías 2019 ⁷

Área espacio público (m²)	4.936,7
Distancia promedio al espacio público (m)	105,4
m² por habitante	1,5
Ancho promedio andén (m)	3,4
Vías	KM
Local	1,8
Intermedia	4,2
Arterial	4,3
Ciclorutas	0,5

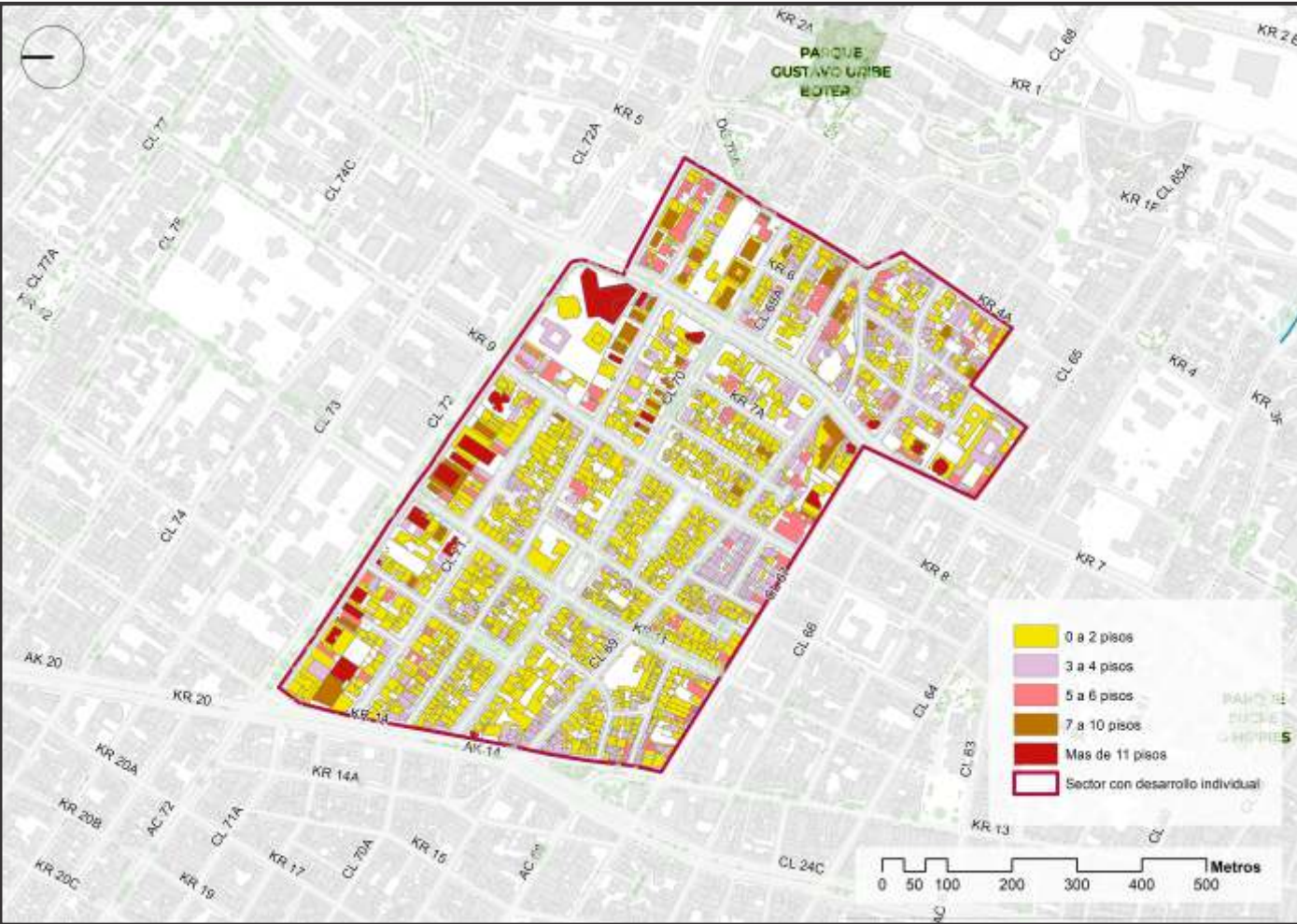
Características equipamientos 2019 ⁷

Tipo de equipamientos	Escala	Cantidad				
		0	1	2	3	4
Educación						5
Educación superior						5
Salud						4
Cultura						16
Abastecimiento		0				
Sedes administración			2			
Culto			2			
Integración			2			
Recreación		0				
Seguridad		0				
Públicos						33
Privados			3			
Vecinales			4			
Zonales						26
Urbanos		1				
Metropolitanos				5		

Norma Urbana



Altura en pisos

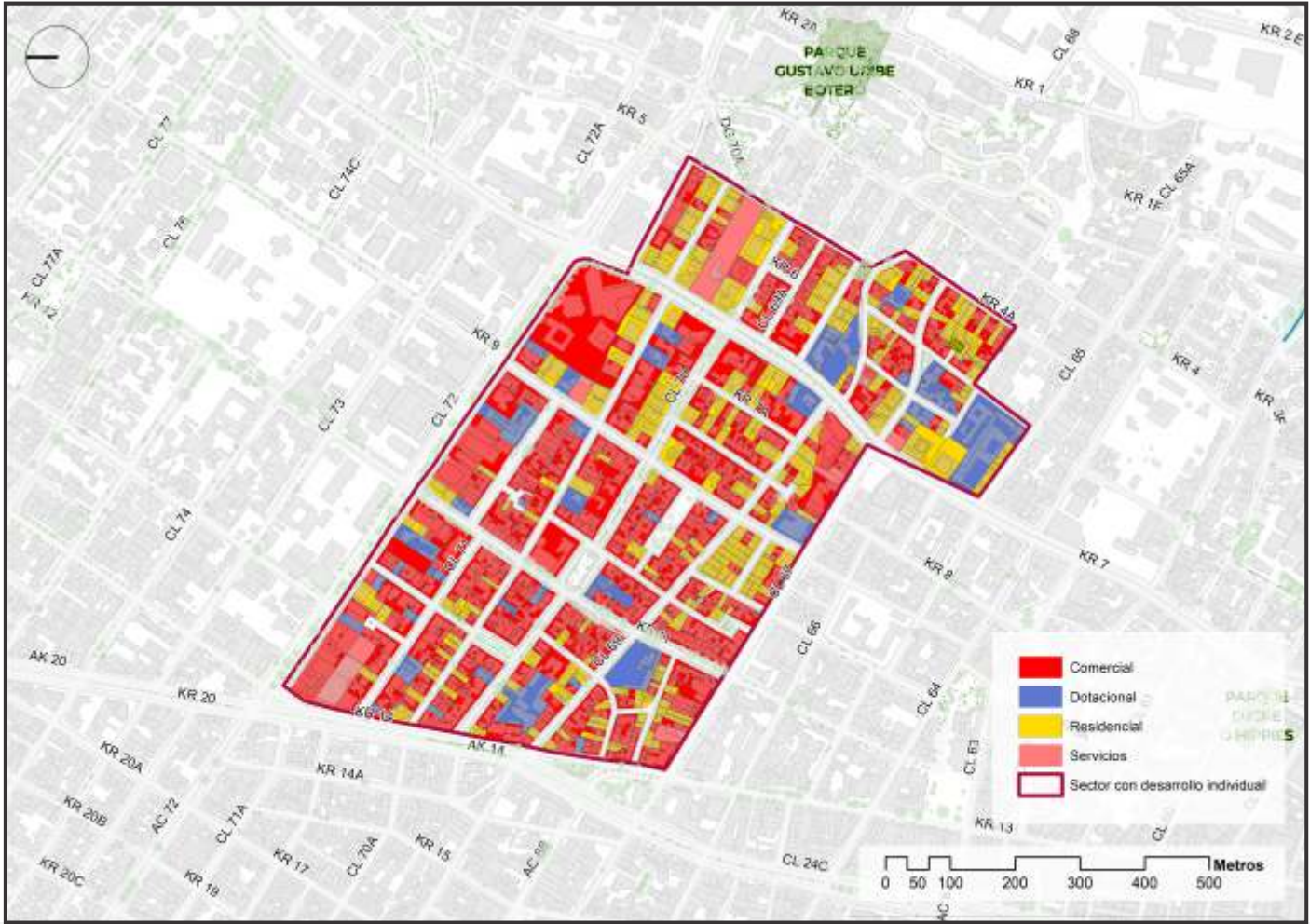


- **Localidad**
2. Chapinero
- **UPZ**
90. Pardo Rubio
88. El Refugio
97. Chico Lago
- **Barrio Catastral**
008204. Granada
008202. Emaus
008201. Quinta Camacho
- **Sectores Normativos**
Para la UPZ 90 - Pardo Rubio, según el Decreto 614 de 2006 se adopta 1 sector normativo.

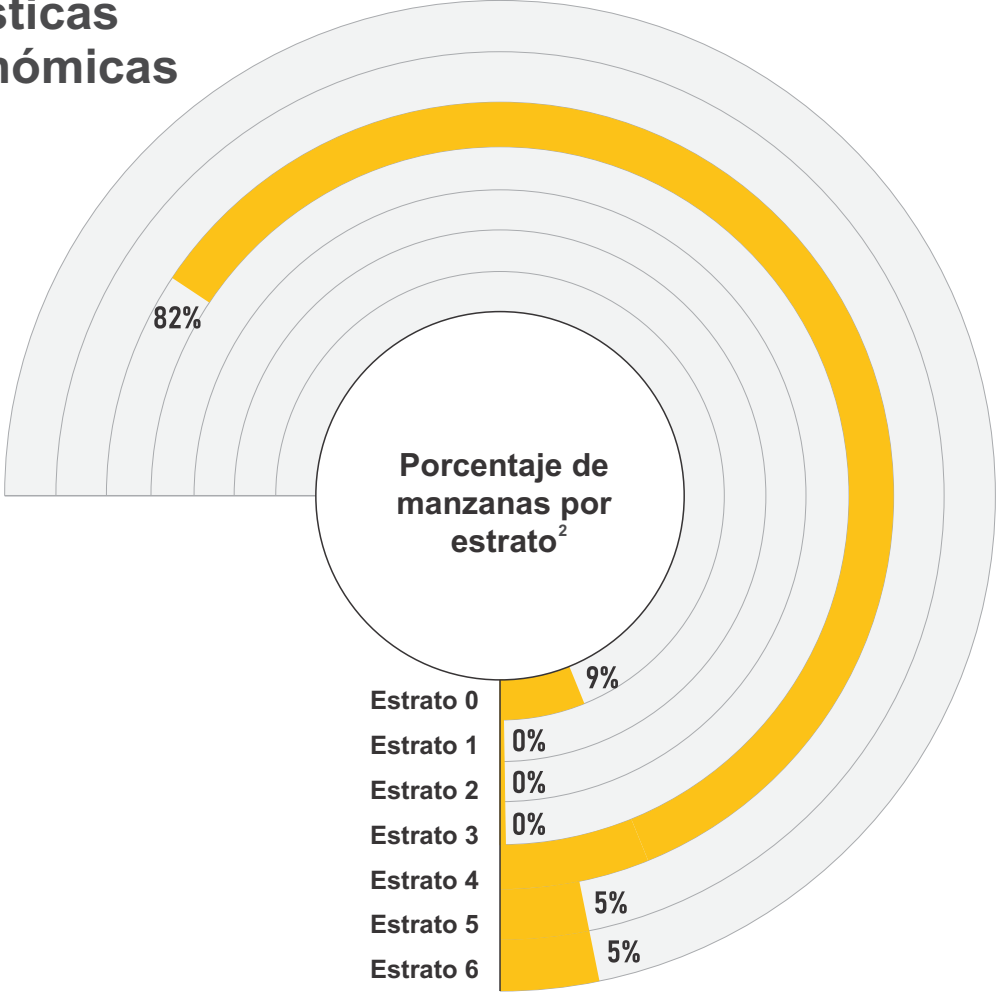
Para las UPZ 88 y UPZ 97, según el Decreto 059 de 2007 se adoptan 2 sectores normativos.
- **UPZ 90 - Pardo Rubio**
Sector Normativo No. 3
Área de Actividad: Comercio y Servicios
Zona: Zona especial de servicios
Tratamiento: Conservación
Modalidad: Sector de Interés Cultural - Desarrollo Individual
- **UPZ 88 y UPZ 97 - El Refugio y Chico Lago**
Sector normativo No. 23:
Área de Actividad: Comercio y Servicios
Zona: Especial de servicios
Tratamiento: Conservación
Modalidad: Sector de Interés Cultural - Desarrollo Individual
- **Sector normativo No. 24:**
Área de Actividad: Comercio y Servicios
Zona: Especial de servicios
Tratamiento: Conservación
Modalidad: Sector de Interés Cultural - Desarrollo Individual



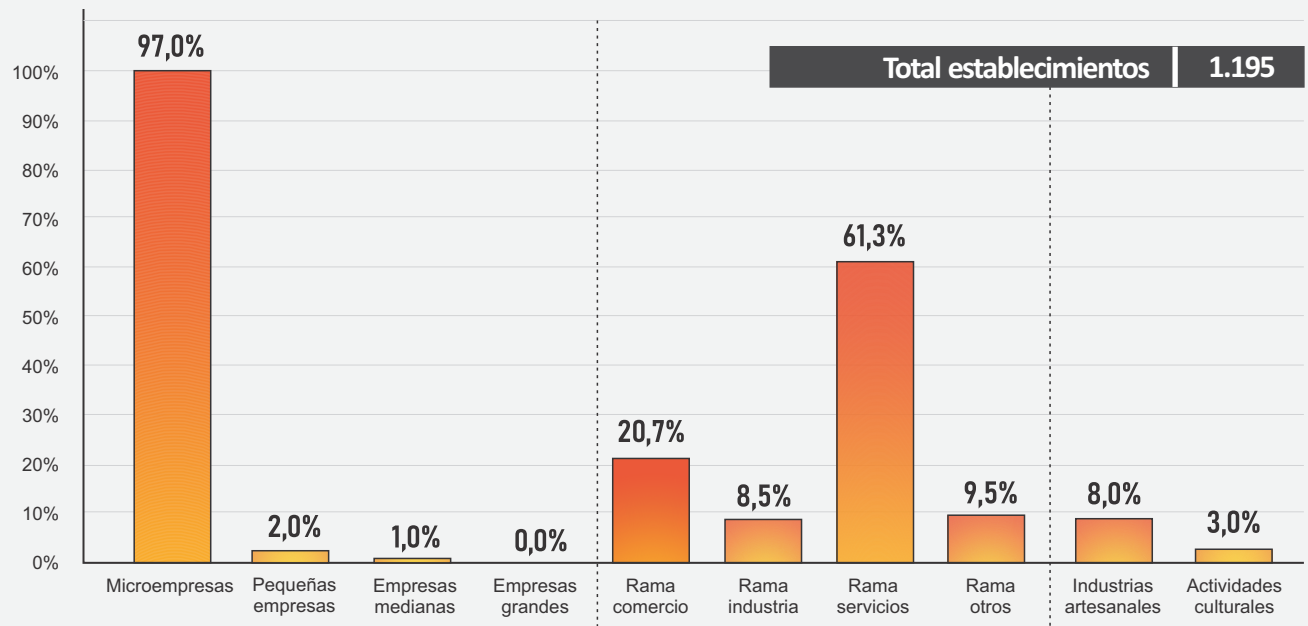
Usos y actividades



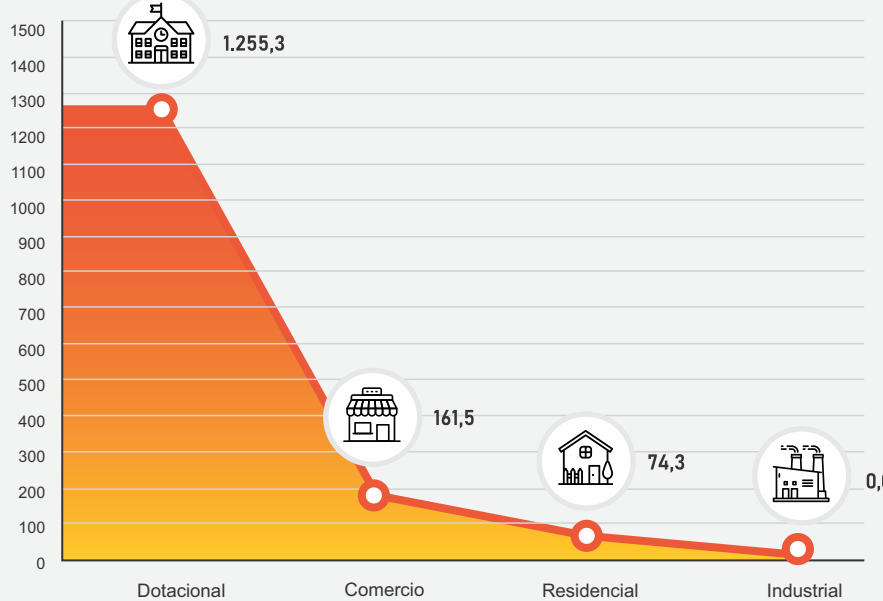
Características socioeconómicas



Establecimientos económicos 2019⁶



Tamaño de predios por uso 2019 (m²)⁵



Uso predial 2019⁵

