



Tópico 1 - Nº 04

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN – PEMP DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA, COLOMBIA

Alaidy Salguero Sabogal (1); Juan Guillermo Marín Londoño (2)

(1) y (2) *Arquitectos, Universidad del Valle/CITCE - Centro de Investigaciones en Territorio Construcción y Espacio*

E-mail: salguerosabogal@gmail.com jguimar@gmail.com

RESUMEN

Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, establecidos por la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura–, modificada y complementada por la Ley 1185 de 2008, son el instrumento legal para el manejo del patrimonio inmueble en Colombia. En el año 2011 se elabora el PEMP del Centro Histórico de Cali que busca consolidar y conservar los valores que fundamentan el reconocimiento de esta área como un bien que hace parte del patrimonio cultural de la nación, regularizando además los diferentes aspectos normativos que intervienen en su gestión. Este PEMP se aborda por un lado, la efectiva preservación física de los bienes inmuebles, y por otro, las dinámicas y acciones necesarias en su entorno, que permiten propiciar una apropiación como insumo para su puesta en valor. Desde el momento de la declaratoria como Monumento Nacional –1959–, hasta el momento en que se elabora el PEMP, el Centro Histórico de Cali se presenta como un área en la que se superponen los diferentes procesos ideológicos y sociales de la ciudad, reflejando un centro urbano caracterizado por su heterogeneidad espacial y formal, en el cual, la presencia aún de vivienda y la mayor cantidad de equipamientos –administrativos y culturales–, permiten identificarlo como un **CENTRO HISTÓRICO PARA TODOS**, que requiere ser reconocido y apropiado tanto por sus residentes, como la comunidad en general.

Palabras-Clave: *centro histórico, conjunto urbano, patrimonio inmueble*

1. INTRODUCCIÓN

Esta contribución se presenta con el propósito de divulgar y dar a conocer la política nacional sobre el manejo normativo de los centros históricos de Colombia declarados patrimonio cultural o bienes de interés cultural –BIC–, según la Ley General de Cultura –Ley 397 de 1997–, la cual se modifica y adiciona por la Ley 1185 del 2008 [1] y su Decreto reglamentario 763 del 2009 [2]. Dicho marco normativo proporciona los instrumentos y herramientas a través de las cuales las administraciones públicas y la comunidad en general pueden proteger y salvaguardar el patrimonio histórico de sus pueblos, poniéndolos en valor a través de una variedad de usos, mejorando su imagen urbana y garantizando la permanencia en ellos. De allí se desprenden los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, los cuales se constituyen en una de las herramientas de planeación del patrimonio más completa que dispone la normativa nacional, ya que además de involucrar el sector público, obliga incluir en la construcción del mismo, a los usuarios, residentes y comerciantes como agentes que tienen una relación directa con dicho espacio histórico y que por la cotidianidad de sus actividades desconocen los valores patrimoniales del espacio donde se desplazan, viven y trabajan respectivamente.

Otro aspecto interesante de los PEMP, es su capacidad de planificación urbana, puesto que los mismos incluyen una norma urbana, la cual debe estar articulada con los Planes de Ordenamiento Territorial –POT– de los municipios respectivos. En el PEMP también se estructuran los proyectos



a corto, mediano y largo plazo con un esquema de gestión financiera, que permitan la sostenibilidad de estas áreas urbanas, al tiempo que determina la figura administrativa –ente gestor– y hace hincapié en el plan de divulgación, parte esencial de la apropiación y el reconocimiento de los valores patrimoniales por parte de la comunidad en su conjunto.

A partir de este marco jurídico, se formula el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali, un ejercicio complejo debido a que este sector urbano está marcado por la heterogeneidad de sus espacios y edificaciones, consecuencia de la poca continuidad en su normativa urbana, permitiendo la sustitución de su patrimonio inmueble, en aras de favorecer un cambio de imagen hacia la modernidad o privilegiar la gestión privada.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. Ubicación Nacional, Regional y Local del Centro Histórico de Cali

Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, es una de las ciudades más importantes de Colombia ubicada en el sur occidente colombiano, en el valle geográfico del río Cauca, en el cual se encuentra el principal sistema de ciudades de Colombia. En este sistema, Cali se desempeña como una ciudad satélite prestadora de servicios y bienes, primando las actividades de comercio, salud y educación; adicionalmente, su proximidad al puerto marítimo de Buenaventura –el más importante de Colombia en el Pacífico Colombiano–, le otorga un papel relevante en la economía tanto local como global; características urbanas que han permanecido a pesar del crecimiento urbano del municipio y el consecuente surgimiento de nuevas centralidades.

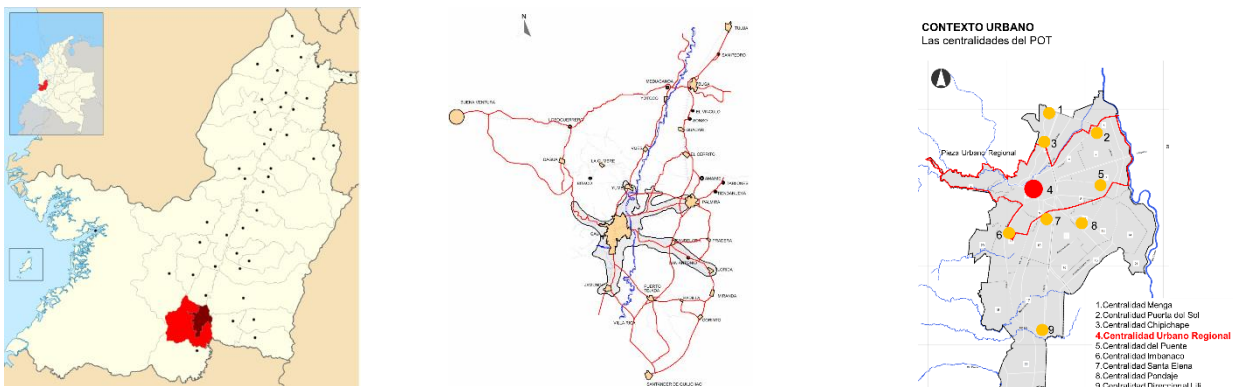


Figura 1 – Ubicación del Centro Histórico de Cali a nivel local, regional y nacional

2.2. Marco legal

La Ley 163 de 1959 declaró al sector antiguo de Cali como Monumento Nacional y fue ratificado con el Decreto Reglamentario 264 de 1963, incluyendo en el área de conservación: *“las calles, plazas, plazoletas, murallas, inmuebles, incluidos casas y construcciones históricas, en los ejidos, ... etc., incluidos en el perímetro que tenía durante los siglos XVI, XVII y XVIII”* (Decreto Reglamentario 264, 1963: Art 4). Con la Ley General de Cultura, Ley 397 de 1997, se estableció que los centros históricos declarados Monumentos Nacionales son elementos del Patrimonio Cultural de la Nación y se denominan Bienes de Interés Cultural –BIC–, y que el instrumento que permite su conservación y sostenibilidad es el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP–.

Los PEMP fueron consolidados posteriormente por la Ley 1185 de 2008, el Decreto 763 de 2009 y la Resolución 0983 de 2010, normas que contienen amplias disposiciones para su formulación y adopción, complementadas además por los Decretos 1313 y 3322 de 2008 y el 2941 de 2009. Un



plan especial de protección debe indicar “el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación del bien, en coordinación con las entidades territoriales correspondientes” (Ley 397, 1997: Art 11).

Cali cuenta con una serie de normativas locales en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente que de una u otra manera establecen directrices para el manejo del patrimonio de su sector antiguo, entre las cuales se encuentran: el Acuerdo 069 de 2000 [3], que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial –POT– y reconoce la importancia del centro como principal centralidad y define categorías de protección; el Acuerdo 193 de 2006, que a través de tres fichas normativas – que definen tratamientos, barrios, usos del suelo, etc.– enmarca al sector antiguo en un manejo heterogéneo de criterios; y por último, el Acuerdo 0232 de 2007 [4], el cual adopta el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano Arquitectónico –PEPPUA– del Municipio de Santiago de Cali, plan que abarca lineamientos para el manejo del patrimonio del municipio en su totalidad, tanto en el componente edificado como el ambiental.

2.3. Tres bocetos del centro de Cali. [6]

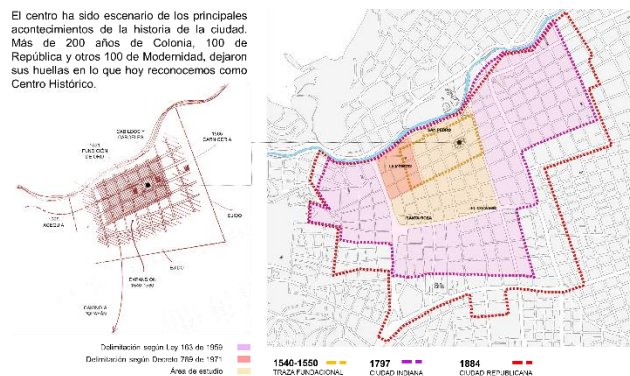


Figura 2 – Síntesis de la dilatación del “recinto urbano”

Fuente: Elaboración propia.

El centro del poder político

En el contexto de las leyes de Carlos V [5] la fundación urbana es la afirmación jurídica acompañando un manifiesto de expropiación-apropiación, posesión material y política: es un hecho adscrito más al Derecho que al Urbanismo. Igual que en otras localidades los escasos fundadores de Cali, siendo igualmente pobladores, determinaron un trazado urbano y una extensión superficial a la medida de sus necesidades de vivienda y del sistema de poder (civil, militar y religioso) imperante. En vísperas de la guerra de Independencia (1808) la ciudad cuenta con unos 7.000 habitantes radicados en cerca de 170 manzanas regulares, desde la calle quinta hasta la plaza de San Nicolás y desde la ribera sur del río Cali hasta El Calvario, San Juan Bosco y la carrera 15. Son 1.153 edificaciones, la mitad de bahareque sobre guadua (“de vara en tierra”), unas quinientas aun cubiertas con tejas de guadua partida o con paja; del total, mil se elevan en planta única, y apenas 151 presentan dos plantas, generalmente levantadas con mampostería en adobe o usando excepcionalmente la formaleta del costoso tapial. La silueta urbana sigue siendo muy baja, apenas dominada por las torres y campanarios de tres templos. Se mantiene la unidad del paramento, de las fachadas encaladas y de las adecuadas proporciones entre el perfil bajo de las viviendas y las calles estrechas.

El centro del comercio

Un estancamiento generalizado de la ciudad se observa durante la mayor parte del siglo 19; igual que en el periodo anterior a escala municipal sigue siendo mayor la población rural que la población urbana. Es con mucha dificultad que Cali, tardíamente se integra a la economía exportadora,



quedando distanciada por nuevos centros con una rápida dinámica, como Pereira o Manizales. Incluso la nueva villa de Palmira, inexistente aun hasta 1780 adquiere un ritmo poblacional mayor y logra rivalizar con Cali a finales del siglo XIX. Sin embargo, el ferrocarril de Panamá (1852) la sustitución del lejano y perdido puerto de Panamá por el puerto de Buenaventura entre 1902 y 1930, la primera bonanza cafetera (1918-1925) son factores que culminan con una red de relaciones comerciales y caminos uniendo sobre un mismo eje de exportaciones e importaciones Buenaventura-Cali-Palmira. En estos dos extremos de la región se ubica la reanimación y la (relativa) prosperidad de Cali a principios del siglo XX.

La transformación del centro de Cali en centro del comercio y su expansión en las carreras 6, 7 y 8 y calles 11, 12 y 13. Arrieros y mulas con “cargas” de productos y “bultos” de mercancías invaden calzadas y andenes frente a las “casas de comercio”. Esta fase culmina hacia 1925-32 Testimonios del vuelco ideológico y de las aspiraciones y gustos estéticos de la nueva dirigencia, quedarían varios edificios públicos o particulares de tres o cuatro pisos usando hierro y concreto diseñados por ingenieros o arquitectos, generalmente foráneos. Entre ellos destacan el Palacio (luego hotel) Otero, la Gobernación, el teatro municipal, el primer club Colombia, el Palacio Nacional, mientras se inician a la orilla del río en predios contiguos y con financiación privada, un hotel moderno, la nueva iglesia de la Ermita, el teatro Isaacs. Aunque dispersos, todos inciden por su estilo o alteran por su altura y volumetría la calidad y la unidad estéticas de las épocas anteriores. En los mismos años, se consolidan edificios más altos en las calles 11, 12 y 13. Mientras tanto El Calvario, Santa Rosa, San Juan Bosco, Santa Librada y San Nicolás se van llenando de pequeñas fábricas artesanales y caseras. Ante este "deterioro" del pericentro urbano, los grandes negociantes se desplazan hacia los nuevos sectores residenciales en los extramuros del Peñón, de Granada y de San Fernando. En el centro tradicional se notan las primeras contradicciones entre las circulaciones mecánicas modernas y tradicionales (con tranvía, camiones, buses y mulas), y unas construcciones de tres plantas contrastando con las vías de 6 u 8 varas (sin andenes) abiertas en 1537.

El centro financiero moderno.

De 88.000 habitantes en 1938 a 240.000 en 1951, después de la segunda guerra mundial Cali se convirtió en óptimo polo de inversión industrial extranjera. El sector secundario fabril llegaría a emplear hacia 1960 cerca del 25% de la población económicamente activa. Es cuando surge, a partir de 1948-50, en la Plaza de Caicedo el edificio moderno de 6 u ocho pisos con ascensor. En la década siguiente, con nuevas normas técnicas se generaliza la torre-plataforma. El centro de la manzana, desdeñado y de escaso aprecio y precio durante siglos, se convierte en el espacio predial privado de mayor densidad, rentabilidad y valor comercial.

Entre bonanzas y crisis económicas, “el rebusque” del empleo convirtió la zona céntrica de la ciudad en privilegiado ámbito del “rebusque espacial”. Las vías principales pasaron de la circulación y del tránsito a la estación, y las calzadas pasaron del exclusivo uso vehicular al dominio peatonal y laboral. Asimismo, numerosas manzanas residenciales del centro ampliado fueron ocupadas por cantidades de actividades terciarias, (centros privados y populares de salud o negocios educativos "de garaje"). Se generalizó la construcción especulativa del 100% del predio, con desaparición de los patios posteriores y de las buenas condiciones de habitabilidad, espacio, ventilación e iluminación del periodo anterior. Así operó la disminución continua de la densidad residencial nocturna, en beneficio de una densidad diurna y laboral muy superior, e inclusive la multiplicación de edificios de 6 plantas dedicados al parqueo de vehículos.

2.4. Valoración del Bien del Interés Cultural - BIC

Según la Ley 1185 del 2008, reglamentada por el Decreto 763 del 2009 (Art. 20), determina tres tipos de niveles de intervención (Nivel 1 Conservación Integral, Nivel 2 Conservación del Tipo Arquitectónico y Nivel 3 Conservación Contextual) de acuerdo a las pautas o criterios relacionados con los valores del inmueble y zona de influencia. En esta jerarquía, el nivel 1 es el más estricto,



debido al alto grado de valores a proteger y el nivel 3 es el más general, que puede estar regido solo por la norma urbana. Se procedió a catalogar cada uno de los inmuebles en estas categorías, se identificaron los espacios públicos y sus monumentos, los valores inmateriales presentes en el centro como obra colectiva donde confluyen la cultura tradicional y popular de la sociedad como las tradiciones orales, las costumbres, las lenguas, la música, los bailes, los rituales, las fiestas, las artes culinarias, la medicina tradicional y la farmacopea, transmitidas por generaciones y modificadas a través del tiempo por diferentes procesos de re-elaboración colectiva.

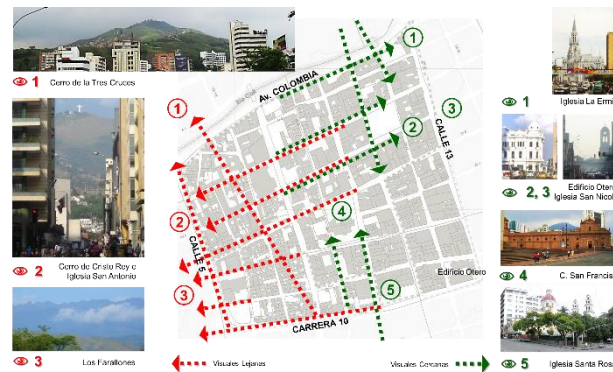


Figura 7 – Imagen y visuales (cercanas y lejanas) del Centro Histórico de Cali

Fuente: Elaboración Propia

No menos importante es el paisaje circundante, por lo tanto las visuales lejanas más significativas del Centro Histórico de Cali son las que se generan por la existencia de los cerros tutelares; estos estructuran la orientación básica de la ciudad y su percepción desde varios puntos al interior del sector histórico les confieren un rango visual prominente. La visibilidad de estos elementos del paisaje es favorecida por la implantación misma del trazado urbano, lo que permite que varios recorridos de las vías de este sector antiguo, enmarcados por los perfiles de las construcciones tradicionales o modernas de esta zona, tengan un referente visual de los cerros, en los cuales se han ubicado –como en otras ciudades– elementos que se han convertido en símbolos que identifican la ciudad.

2.5. Diagnóstico Físico - Espacial

El trazado vial constituye hoy uno de los elementos más permanentes de la morfología del centro histórico. Al igual que otras ciudades del país, Santiago de Cali tiene una trama generatriz de acuerdo a la aplicación de las Leyes de Indias de Felipe II, trama que se mantuvo con pocas alteraciones hasta la década de los años cuarenta. A partir de esa década, el centro comienza a ser objeto de modificaciones que rompen su homogeneidad y tienden a generar una nueva delimitación del mismo [7], consecuencia de las ampliaciones ejecutadas en vías de borde o próximas del centro: al norte la Av. Colombia para conmemorar los 400 años de fundación; al oriente la calle 15 entre las décadas del 50 y del 60; al occidente la calle 5 como parte de las propuestas renovadoras del Plan Vial de Wiener y Sert de 1950 y por último al sur, la carrera 10 como idea de un proceso de renovación urbana a finales de los años sesenta [8].

En cuanto a la distribución predial, la morfología es la que ha sufrido mayor transformación a lo largo del tiempo, en un principio por el proceso de disminución de frente y tamaño de los grandes lotes coloniales resultado de procesos de englobe, por la ejecución de proyectos gubernamentales o corporativos; posteriormente y en un periodo más reciente, por la aparición y modernización en las inmediaciones del Centro Histórico de pasajes comerciales producto de la incorporación del Sistema Integrado de Transporte Masivo –SITM–. En relación a las tipologías edificatorias, el abandono del centro por parte de las élites y posteriormente de las clases medias –las primeras en la primera parte del siglo XX y las segundas entre los años 50 y 70 paralelamente a las



modificaciones viales reseñadas—, tiene profundas implicaciones en el deterioro de los tipos arquitectónicos, contexto natural de la arquitectura excepcional, a lo que le sigue la desaparición de las actividades barriales que abastecían la vivienda. El espacio liberado por este proceso urbano se ocupa por tipologías edificatorias heterogéneas —edificios en altura mayoritariamente— con usos de comercio intensivo, oficinas, inquilinatos, y los pisos superiores se reconvierten hacia el uso de bodegaje o maquila de confecciones, todo lo anterior como consecuencia del escaso interés de inversión en el centro de la ciudad, cuyas realizaciones más importantes han sido de carácter oficial y por parte de las cajas de compensación familiar [9], pertenecientes al sector privado y que cumplen una función social, en cuanto a servicios de salud, educación y cultura.

El uso predominante del suelo en el Centro Histórico es el referente a comercio y servicios, ubicado sobre los principales flujos vehiculares y peatonales, calles 11, 12 y 13 y las carreras 4 y 5; sobre estos ejes se encuentran manzanas completas dedicadas exclusivamente a la venta de bienes y de servicios; adicionalmente, la mayoría de lotes con posibilidad de construcción o desarrollo, han cumplido un papel de “engorde” mientras que perciben rentas por su utilización como parqueaderos.

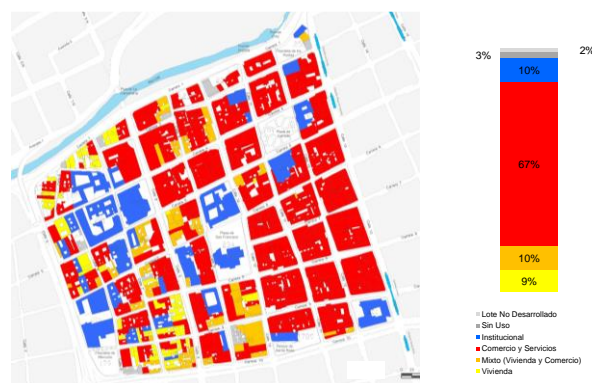


Figura 8 – Usos del suelo

Fuente: Elaboración Propia

En movilidad y accesibilidad, el centro de Cali cuenta con la infraestructura tanto vehicular como peatonal para ingresar y salir del centro; en cuanto a la vehicular, la dificultad radica en la congestión vial como consecuencia del parqueo de vehículos en el espacio público, debido a la falta de parqueaderos para entender la demanda; en lo referente al transporte público, el centro se articula con el Sistema Integral de Transporte Masivo –SITM MIO–, a través del ingreso de buses alimentadores –no articulados–; en cuanto al peatón, el plano de soporte presenta un estado físico regular y sus dimensiones no permiten el correcto flujo peatonal en diversos tramos, adicionalmente la materialidad de los andenes no es la más adecuada para cumplir con los requerimientos actuales sobre accesibilidad. En servicios públicos, el Centro Histórico dispone de una amplia cobertura, redes que deben ser reemplazadas y soterradas en el momento que se decida intervenir el espacio público o se desarrollen proyectos de vivienda y de comercio en el centro.

El río Cali y su zona forestal protectora se encuentra localizado en el borde norte del sector antiguo, el bienestar que este elemento ambiental brinda es vital en temas como la micro-climática, control hidráulico y la producción de oxígeno local, siendo sus características más importantes. Pero, a pesar de ello, el centro tradicional presenta problemas de contaminación por gases y acústica como producto de la combustión del parque automotor; adicionalmente se presenta un panorama de riesgo relacionado a la sismicidad, en especial con aquellas construcciones más antiguas, construidas sin técnicas sismorresistentes. La presencia de este elemento natural, también genera riesgo por inundación y la gran diversidad de medios e imágenes gráficas o publicitarias, sin normatividad precisa, son los elementos protagonistas de la contaminación visual presente.



2.6. Caracterización Socio-económica

El grado de deterioro del Centro Histórico de Cali, es consecuente con los procesos acontecidos, reflejado en la expulsión de población, de empresas y en la pérdida de la fuerza productiva, que lo convierten en un lugar no apetecido para vivir e invertir. Las causas del despoblamiento obedecen principalmente a tres fenómenos: el primero, la presión histórica por los cambios de uso residencial a comercial; segundo, la ausencia de habitantes hace que se pierda la vitalidad del centro, se deterioren las zonas residenciales, y se disminuyan tanto las áreas verdes como el espacio público de uso y disfrute efectivo; tercero, las condiciones ambientales afectadas por el ruido, la contaminación visual y el factor delincriminal, hacen que el centro histórico no sea reconocido actualmente como un buen lugar para vivir [10].

La caracterización de los usuarios, residentes y comerciantes del Centro Histórico de Cali, elaborada en el marco del PEMP, evidenció varias situaciones, entre ellas: los residentes afirman tener una identidad territorial del centro, en tanto que para comerciantes y usuarios, este sector es solo un lugar de uso y de usufructo; hay una tendencia a permanecer en el centro por parte de los residentes, en tanto para los comerciantes se observa un relevo continuo del espacio que ocupan; las personas que viven en el centro histórico de Cali son en su gran mayoría mayores de 50 años – un 19 % de los residentes tienen más de 60 años–, el estrato social económico predominante es el 3 y 4 –clase media–, y predomina la ocupación de viviendas en arriendo.

3. FORMULACIÓN

3.1. Delimitación del Área Afectada y la Zona de Influencia



Figura 8 – Centro Histórico de Cali, área afectada y zona de influencia

Fuente: Elaboración propia

Los límites del Centro Histórico planteados por el PEMP por un lado, corresponden con las transformaciones viales en conjunto –calle 5, carrera 10 y calle 13– y por otro con un hecho geográfico contundente –el río Cali–. Así mismo, de conformidad con el Decreto No. 763 de 2009 del Ministerio de Cultura, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Santiago de Cali divide esta zona –un Sector Urbano BIC, con una extensión total de 51 hectáreas que equivale a un 0,4% del área urbana total– en dos grandes superficies, el Área Afectada y la Zona de Influencia.

3.2. Valores a Conservar

Valor Histórico: El centro de la ciudad ha sido el escenario de los principales acontecimientos que han signado la historia de la ciudad. La vida y la historia de nuestra urbe, ha tenido y tiene aún en este pequeño lugar (si lo comparamos con la extensión de la ciudad de hoy) su eje de gravitación y su epicentro. Más de 200 años de Colonia, 100 de República y otros 100 correspondientes a la



sucesión de las distintas fases de nuestro proceso de modernización, dejaron sus huellas en este espacio que hoy reconocemos.

Valor Estético: En el centro se superponen y conviven, trozos, retazos, fragmentos de ciudad, pertenecientes a periodos históricos en los que estaban en boga repertorios formales, lenguajes que encarnaban los gustos y los ideales estéticos que prevalecieron en cada uno de estos tiempos. Este conjunto de visiones e ideales estéticos representados por estos ciclos estratificados de edificaciones, puede leerse aunque confusamente, a manera de un palimpsesto, una de los rasgos más característico del centro de la ciudad: la heterogeneidad formal.

Valor Simbólico: En el marco físico en el centro de la ciudad –receptáculo de relaciones y prácticas sociales, de actividades, usos, costumbres, pautas de comportamiento espacial de las gentes a través del tiempo- se pueden reconocer grandes momentos: La Colonia y la República hasta los primeros años del siglo XX: correspondientes a una sociedad fuertemente jerarquizada, caracterizada por una escasa movilidad social, en la que las divisiones sociales encuentran una clara expresión espacial, que tienen en la plaza principal el lugar por excelencia en el cual se condensan y se irradian valores y significados. Desde la segunda década hasta los años 60 del siglo XX: periodo en el que se consolidó el Centro como el lugar que reúne las actividades y usos más importantes, de mayor prestigio y valor social de la ciudad; lugar en el que se dan cita y tienen su sede las instituciones públicas o privadas, civiles o religiosas que rigen los destinos de la ciudad. Desde finales de los 60 hasta nuestros días: periodo en el que el Centro Histórico ha debido competir con otras centralidades hacia las cuales se han ido desplazando actividades, usos y funciones que antes tenían en este sector su lugar “natural” y en cambio han aumentado los usos populares, sobre todo comerciales con sus propias expresiones, pautas y modos de comportamiento espacial.

3.3. Visión y Objetivos del Plan Especial de Manejo y Protección

Visión: Que el Centro Histórico pueda convertirse en un lugar de residencia, de trabajo, de consumo, de recreación, de educación y cultura de gran calidad para toda la ciudad y referente de turismo cultural para nacionales y extranjeros; un lugar democrático que propicie la expresión y el intercambio de las diferencias y favorezca la mezcla social, un lugar “denso” en memoria e historia, fácil de acceder y de recorrer en el que las perspectivas urbanas valoren el patrimonio construido como marco de sus calles y telón de fondo de sus plazas y plazoletas.

Objetivo General: *“El Centro Histórico de Cali, un Centro Histórico para todos”* en el cual, propios y extraños, encuentren una forma de leer y vivenciar la historia de la ciudad. Preservar esta parte de la ciudad como legado recibido y transmitido, conservando su arquitectura y espacios urbanos representativos, constituidos en sus bienes de interés cultural y entornos inmediatos y revitalizándolos para poder conseguir un Centro Histórico vivo y actuante, del que participen por igual todos los caleños.

3.4. Niveles Permitidos de Intervención

Los Niveles Permitidos de Intervención –Decreto 763 de 2009: Art. 20–, permiten definir los tipos de obras permitidos, así:

Nivel 1: Conservación Integral. Inmuebles del grupo arquitectónico de excepcional valor, los cuales, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integralidad. Si bien hay un total de 65 predios con nivel 1 de intervención, este número no corresponde con las edificaciones BIC Nivel 1 –que son 58–, puesto que estas han sido sometidas a subdivisiones espaciales por parte de sus propietarios y han generado nuevas unidades prediales, sin alterar las edificaciones individualmente. Se permite: Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y



liberación. **Competencia:** Para los Bienes Culturales del Ámbito Nacional y en el Espacio Público la competencia es el Ministerio de Cultura. Para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Local por ser su declaratoria Municipal (Acuerdo 069 de 2000 y Acuerdo 0232 de 2007) la competencia es del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, con concepto previo del Consejo Municipal de Cultura.

Nivel 2: Conservación de Tipo Arquitectónico. Inmuebles del Grupo Arquitectónico con características representativas en términos de implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales las cuales deben ser conservadas. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales. En el área afectada hay total de 90 predios de esta categoría y 50 predios en la zona de influencia, para un total de 140 predios del nivel II. Se permite: restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, Competencia: departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, con concepto previo del Consejo Municipal de Cultura.

Nivel 3: Conservación Contextual. Inmuebles ubicados en el Centro Histórico, los cuales, aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto. En el área afectada hay total de 240 predios de esta categoría y 175 predios en la zona de influencia, para un total de 415 predios del nivel III. Tipos de obra: sujeto a la norma específica de la manzana. Competencia: Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, con concepto previo del Consejo Municipal de Cultura.

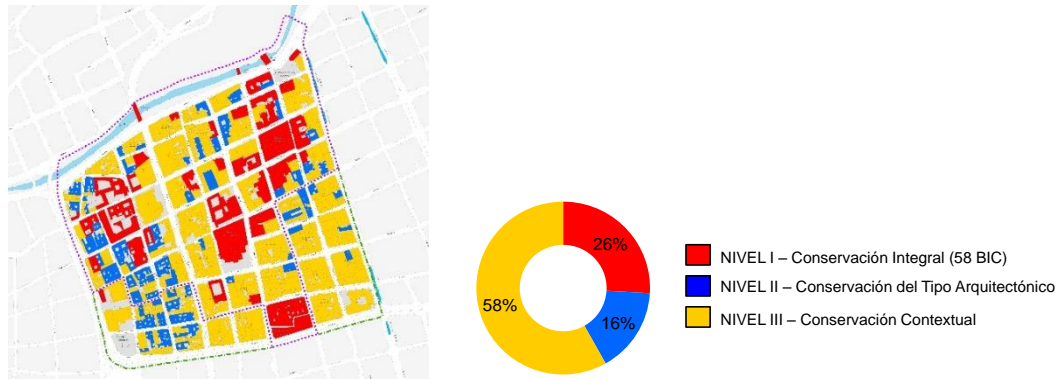


Figura 4 – Niveles permitidos de intervención

Fuente: Elaboración Propia

3.5. El Proyecto Urbano

El PEMP del Centro Histórico se concibe primero desde el contexto urbano general donde conserva una influencia tanto a escala municipal como departamental, en la medida que éste es el centro tradicional urbano y es el referente histórico – cultural, donde la presencia de los poderes públicos es más evidente, así mismo tiene el carácter de “*centro cultural regional*”, en la medida que alberga una amplia gama de servicios culturales de carácter local y regional. En segunda instancia, el PEMP toma en consideración su área de influencia, es decir, el entorno urbano inmediato, con una consolidación claramente definida en sus funciones.

Es así como el Centro Histórico hace parte de la pieza urbano regional definida por el POT (Acuerdo 069 de 2000), y aunque su manejo se inscribe en esta realidad, no debe dejar de lado una especificidad propia: ser el principal depositario de la memoria urbana de Santiago de Cali, y por ello su horizonte temporal de manejo es mucho más amplio. En este sentido el PEMP no se supedita a proyectos de ámbito o trascendencia urbana, sino por el contrario, se convierte en el determinante de acciones futuras sobre el denominado Centro Global –programa de renovación urbana del centro



expandido adelantado en administraciones locales anteriores—, siendo consecuente a la legislación nacional, la cual determina que los PEMP tienen una jerarquía mayor sobre otras normativas o acciones de ordenamiento territorial.

El proyecto urbano contenido en el plan, incluye los sistemas estructurantes (patrimonio, ambiente, servicios públicos, espacio público, accesibilidad y movilidad y equipamientos) definiendo lineamientos y grandes directrices de intervención que contribuyan a proteger y salvaguardar los valores patrimoniales del conjunto urbano del Centro Histórico de Cali y a proyectarlo como un proyecto de ciudad.

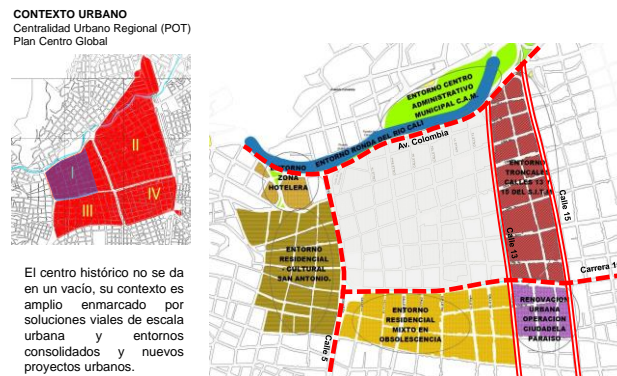


Figura 9 – Contexto urbano del Centro Histórico de Santiago de Cali

Fuente: Elaboración Propia.

3.6. Condiciones de Manejo

Aspectos Físico Técnico

Están constituidos por los aspectos normativos, según el Decreto 763 del 2009. El PEMP del Centro Histórico de Cali, propuso para su manejo y control, definir el centro histórico como un polígono, con el propósito de definir criterios de manejo y protección del sector urbano BIC, lo que significa una modificación parcial de los actuales polígonos normativos –de la Pieza Urbano Regional–, establecidos en el POT y sus normas reglamentarias.

Para la elaboración de la normatividad de este polígono del Centro Histórico se consideró la división entre Área Afectada y Zona de Influencia y la normatividad desde el punto de vista de las zonas de actividad. Se definieron los siguientes criterios normativos generales:

- Las normas sobre el *área afectada* por su naturaleza son de carácter impositivo, ellas tienen por objeto asegurar la defensa del valor arquitectónico y urbanístico de: a) los BIC, b) las edificaciones de interés de conjuntos arquitectónicos o urbanos y c) los recorridos o itinerarios relevantes definido en el Plan Especial de Manejo y Protección.
- Las normas sobre el área de influencia presuponen líneas alternativas de desarrollo de actividades y edificaciones, pudiendo darse una solución base de carácter impositivo o una alternativa de carácter concertado. La adopción de una u otra alternativa tiene que ver con la modalidad de *gestión del desarrollo*, es decir si es un desarrollo por predio (carácter impositivo) o un desarrollo por manzanas, acuerdo entre participes o desarrollo de una unidad de actuación urbanística, casos en los cuales la normativa puede ser concertada sobre la base de anteproyectos específicos.

Los criterios generales de intervención planteados para este sector urbano BIC son:

- El mantenimiento del trazado, manzanas, paramentos, perfiles y alturas, índices de ocupación, vías, parques, plazas y pasajes entre otros recintos urbanos.



- Permitir el desarrollo inmobiliario en la modalidad de proyecto en lote individual o a través de proyectos de manzana.
- En relación en las determinantes de edificabilidad (intensidad del uso, índice de ocupación y construcción, alturas, densidad, aislamientos, empates, aislamientos lateral, aislamiento posterior, retrocesos en fachadas, culatas, balcones y voladizos, índice de habitabilidad, áreas comunales, pórticos, parqueaderos, sótanos y semisótanos) serán especificadas en la resolución que hace parte integral del Plan Especial de Manejo y Protección y las fichas de norma por manzana.
- En las áreas de actividad, para efectos de la aplicación de las normas sobre usos del suelo y tipos de establecimientos permitidos, se divide el Centro Histórico en cuatro (4) áreas de actividad: Servicios Financieros, Institucional, Comercial predominante y Residencial Mixta.

El sistema de movilidad y transporte del Centro Histórico se estructura a partir de:

- La conservación de la jerarquización vial de la ciudad, de tal forma que garantice la accesibilidad al Centro Histórico a través de la red vial de la ciudad.
- Regulación de los tipos de buses del sistema SITM-MIO permitidos que circulen en el Centro Histórico. Solo se permitirá al interior del Centro Histórico la circulación de buses tipo alimentador del SITM.
- Secciones Viales. Se establecerán dos tipos de sección vial: una que corresponde a un solo carril de circulación; y la otra que corresponde a dos carriles de circulación.
- Sentidos Viales.
- Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en las vías públicas del Centro Histórico. Sólo se permite el estacionamiento temporal en horarios especiales determinados por la administración municipal para actividades de cargue y descargue.
- En los elementos ambientales del Centro Histórico, se determinara que el Patrimonio Paisajístico - ambiental se considera como parte estructural del BIC y lo componen: la ronda del Río Cali; los jardines históricos y los individuos vegetales presentes en el espacio público.

Aspectos Financieros

Como resultado del proceso de participación realizado con la comunidad para elaboración del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali y cruzado con los resultados técnicos de cada uno de los componentes, se propone programas, subprogramas y proyectos, direccionados a corto, mediano y largo plazo.

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS	Plazo de Ejecución		
		Corto 5 An.	Med. 10 An.	Largo 15 An.
UN ESPACIO PÚBLICO PARA TODOS	ITINERARIO HISTÓRICO Y CIVICO DE LA CIUDAD			
	1.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 10 desde la plazoleta de Santa Rosa hasta la carrera 5 pasando por la Plaza de Caicedo siguiendo por la calle 12 hasta el puente Ortiz.	X		
	1.2. Rehabilitación Plaza de Caicedo	X		
	1.3. Rehabilitación y Consolidación de la Plaza de San Francisco Parqueaderos Plaza de San Francisco (Tres Niveles)		X	
	1.4. Rehabilitación Parque y Plazoleta de Santa Rosa (Puerta de Santa Rosa)		X	
	1.5. Edificio Sede Gobierno Centro Histórico, Centros de Información, Calle 3 (Puerta de La Ermita)			X
	ITINERARIO DE LA COLONIA A LA MODERNIDAD (CARRERA 4 Y CALLE DE LA ESCOPETA)			
	2.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 4 desde la calle 5 hasta la calle 13.	X		
	2.2. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario Calle de la Escopeta entre carreras 4 y 3.	X		
	2.3. Proyecto Balcón Avenida Colombia.		X	
	ITINERARIO DE LA CULTURA			
	3.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 5 desde la calle 5 hasta la calle 13.		X	
	ITINERARIO SAN FRANCISCO			
	4.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 6 desde la calle 5 hasta la calle 9.		X	
	ITINERARIO PAISAJÍSTICO-AMBIENTAL			
5.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 9 desde la Avenida Colombia hasta la carrera 10		X		
ITINERARIO PAISAJÍSTICO-ARQUEOLÓGICO				
6.1. Apropiación del Itinerario Avenida Colombia: Calle 11 hasta calle 13	X			
PROGRAMA DE ESTACIONAMIENTO: HAGAMOS MÁS ACCESIBLE EL CENTRO HISTÓRICO	1 Estacionamiento Plazoleta de Mercurio (Tres Niveles)	X		
CONSOLIDACION DEL PATRIMONIO CULTURAL	1 Restauración Puente Ortiz	X		
	2 Restauración Teatro Municipal		X	
	3 Restauración y consolidación del Conjunto de San Francisco			X
	4 Rehabilitación Puente España	X		
	5 Rehabilitación Puente de la Cervceria	X		
	6 Rehabilitación y Mantenimiento de la Iglesia de Santa Rosa			X
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA	1 Sub-Programa Enlucimiento de Fachadas de Inmuebles BIC Nivel 1 y 2	X		
	2 Sub-Programa Tratamiento de Culatas Inmuebles Nivel 1 y 2		X	
	3 Sub-Programa Regulación de Avisos y Carteles	X		
PROGRAMA DE VIVIENDA	1 Sub-Programa Vive el Frente de Agua del río Cali	X		
	2 Sub-Programa Vive el Centro Cultural e Histórico			
	3 Sub-Programa Permanezcamos en lo nuestro			
	4 Sub-Programa Habitemos nuestros Edificios			
PROGRAMAS SOCIALES	1 Programa de control de comercio informal en espacio público	X		
	2 Atención a la población vulnerable del Centro Histórico	X		
	3 Programa de monitoreo de seguridad del Centro Histórico		X	
	4 Cualificación del comercio tradicional del Centro Histórico		X	
	5 Construcción de un modelo de turismo cultural para Centro Histórico de Cali		X	
Programa de Servicios Públicos		X	X	X
Gestión del PEMP Centro Histórico (Ente Gestor)		X		
Plan de Divulgación		X	X	X

Tabla 1 – Programas y proyectos del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali.

Fuente: Elaboración propia.



Se contempló dentro de la norma, que aquellos programas o proyectos que tengan ver con obra física, deberán estar acompañados de un plan de manejo arqueológico, permitiendo salvaguardar los hallazgos arqueológicos.

El Centro Histórico se enfrenta a grandes desafíos; propender por la revitalización del lugar abre el cuestionamiento sobre ¿cómo lograr la financiación de las obras a intervenir en el área afectada y su zona de influencia? ¿Son suficientes los recursos estatales para intervenir la centralidad?, ¿Qué esquemas financieros son posibles bajo el marco normativo colombiano?

Entre las iniciativas implementadas, aparece la nueva forma de concebir el patrimonio, no solo como elemento estático de supervivencia dada por las posibilidades de inversión pública, sino como elemento que involucra una nueva visión de sostenibilidad amparada en las capacidades aún latentes del centro para generar riqueza, ingresos tributarios y por ende bienestar a la población. La concepción implementada descansa en la visión de rentabilidad que se le puede dar a la recuperación y conservación de los bienes de interés patrimonial. Es decir se requiere introducirlos al mercado más dinámico y generador de las mayores rentas en la ciudad, como lo es su zona de inmediata.

Pero para lograr la oportunidad económica se requiere plantear un modelo financiero de intervención primaria que involucra generar las condiciones para la inversión pública y la inversión privada. Ante la insuficiencia de recursos públicos se hace necesario, y está en construcción por parte del Ministerio de Cultura, la generación de una serie de instrumentos de impacto sobre la base tributaria de las ciudades colombianas. Esto incluye la focalización de inversiones, la implementación de nuevos subsidios a los propietarios de los BIC, intervenciones para generar una nueva base predial sobre los nuevos bienes que entran al mercado inmobiliario en el centro, y demás acciones que debe implementar cada municipio.

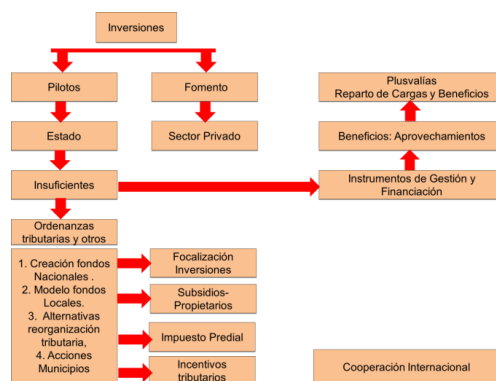


Figura 10 – Esquema financiero de partida para el Centro Histórico de Cali.

Fuente: Elaboración propia.

Es obvio que el centro no se autofinancia desde el comienzo de las intervenciones, se requieren unas inversiones detonantes por parte del municipio que muestre indicadores de rentabilidad confiables a los inversionistas privados. Para esto el municipio, el departamento y la nación representada en el Ministerio de Cultura, deben apoyarse en las posibilidades de caja presentes o entrar en esquemas de crédito con la banca multilateral o la cooperación internacional. En el mediano plazo, una vez se generen las posibilidades de entrada a los inversionistas privados, es posible aplicar los instrumentos de gestión y financiación del suelo, y específicamente la distribución de cargas y beneficios y evaluar la posibilidad de generación de plusvalías en algunas manzanas donde sea factible la renovación.



Una forma de garantizar la sostenibilidad en el tiempo de las intervenciones, son las posibilidades que desde el POT se dan con la consideración de estímulos tributarios y compensaciones de desarrollo, cuyos beneficiarios serán aquellos que hagan renovación urbana en el centro de la ciudad. Acorde al marco jurídico que viabiliza los instrumentos de actuación para intervenir en la recuperación del Centro Histórico, se plantea un esquema de intervención económica financiera soportado en el redesarrollo de manzanas completas o la agrupación de uno o varios inmuebles como unidades de negocio. Estas manzanas podrán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística y se aplicará el mecanismo de distribución de cargas y beneficios para financiar en lo posible la mayor carga pública a cambio de los beneficios otorgados por el Plan Especial de Manejo y Protección. Producto de la propuesta urbanística concebida bajo el principio de sostenibilidad y protección de los bienes inmuebles de interés cultural, el Plan Especial de Manejo y Protección propone una serie de intervenciones sobre los aprovechamientos actuales del Centro Histórico de Cali. Estas intervenciones generan unos beneficios representados en mayor edificabilidad, los cuales pueden ser desarrollados bajo la opción del englobe de manzana y predio a predio.

Acorde con el modelo económico y financiero propuesto anteriormente, la magnitud de costos de las intervenciones ameritan la aplicación de un instrumento de financiación del suelo propuesto en la Ley 388 de 1997. Se plantea una integración público privada para llegar a financiar gran parte del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali. El instrumento propuesto plantea asignar beneficios de construcción a las diferentes manzanas del área afectada y de la zona de influencia con el ánimo de atraer inversionistas para desarrollar proyectos inmobiliarios. A cambio de los beneficios otorgados, se deben asumir ciertas obligaciones o cargas tanto urbanísticas como de restauración y /o recuperación del patrimonio.

La implementación del Plan Especial de Manejo y Protección a través de sus programas, subprogramas y proyectos del Centro Histórico de Cali a la fecha tiene un costo aproximado de USD \$52 millones, y de acuerdo al esquema propuesto, el municipio de Cali y el Ministerio de Cultura tendrán una responsabilidad en la financiación del 17% y el 15% respectivamente, el 68% restante recaería en el ingreso percibido por objeto de cargas y beneficios según la Ley 388 de 1997. Se debe anotar, que el Centro Histórico de Cali no ha tenido el desarrollo urbano esperado por la norma actual, por lo que se estima que con la ejecución integrada de las propuestas del PEMP y una intervención firme de la administración municipal con la creación de un ente gestor para esta zona, permitan recuperar la imagen del centro de Cali como un atractivo para la inversión.

Aspectos Administrativos

Para la Gestión Institucional del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali se propuso como mejor alternativa, generar una asociación entre entidades públicas y privadas, bajo la forma jurídica de una CORPORACIÓN, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada para el desarrollo conjunto de funciones administrativas y la ejecución de programas y proyectos relacionados con el uso, disfrute, promoción y administración de los BIC y el espacio público. Que tenga por objeto Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los Caleños, mediante la adecuada Administración y Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de manera tal que se garantice su uso y disfrute colectivo y se garantice la ejecución y seguimiento de los acuerdos incluidos en el Plan Especial de Manejo y Protección.

3.7. Plan de Divulgación

El Plan de Divulgación “es el conjunto de acciones para definir las características y los valores del inmueble. El objeto principal de este plan es asegurar el respaldo comunitario a la conservación del bien” –Decreto 763 de 2009–, y por lo tanto el eje estructural del mismo –en el caso de Cali– es el fortalecimiento de la identidad y la memoria cultural de los caleños a partir del origen fundacional de la ciudad, teniendo al Centro Histórico como la máxima expresión.



El Plan Especial de Manejo y Protección propuso tres (3) programas para el Plan de Divulgación: Programa de reconocimiento del patrimonio cultural del centro de Cali, Programa de Educación y Divulgación y el Centro Histórico Memorable Manifestaciones del Patrimonio Cultural Vivo escenarios del Centro orientados a recatar el patrimonio inmaterial del Centro Histórico y a fortalecerlo como asiento de actividades cultural de la ciudad y región; que además de propiciar el recuento de las comunidades, genere sentido de pertenencia y divulgación del BIC como patrimonio del ámbito nacional.

3.8. ESTADO ACTUAL DEL PEMP Y CONCLUSIONES

Actualmente el PEMP se encuentra en proceso de revisión por parte de la Administración Municipal, con el propósito de precisar el esquema de financiación en la modelación de la norma urbana, para dar mayor claridad a la participación de cargas y beneficios, la cual tendrá un significativo aporte en la financiación del PEMP. Producto que será presentado finalmente al Consejo Nacional de Patrimonio Cultural –CNPC– del Ministerio de Cultura, para su aprobación y posterior adopción en el municipio a través de un acto administrativo.

Uno de los grandes desafíos del Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– del Centro Histórico de Cali es la voluntad política del estado para su adopción e implementación. Esto debido a que en el Municipio, como en el resto del país e incluso en muchos países de América Latina, el patrimonio aun es considerado como algo sin importancia y valor, por lo tanto las administraciones locales no muestran el interés en lo que allí pueda suceder. Una de las ventajas del Centro Histórico de Cali es que aún se sostiene como el centro financiero de la ciudad y la región, concentrando importantes instituciones del sector financiero e institucional, por lo tanto en estos últimos cinco años ha incrementado la presencia de diferentes actores económicos y políticos, los cuales plantean una dinámica propia en donde la autoridad municipal no es consecuente con las acciones que allí se desarrollan y su papel se desdibuja. Para que el PEMP obtenga los resultados positivos esperados, es necesario que la Administración Municipal establezca acuerdos con el privado y trabaje de la mano con los residentes, comerciantes y usuarios para que haya una verdadera apropiación de centro que contribuya a su protección y salvaguarda y se puedan ofertar actividades para el beneficio de la comunidad.

4. REFERENCIAS

- [1] Ministerio de Cultura – República de Colombia (2008) Ley 1185 del 2008, por medio del cual de modifica y adiciona la Ley General de Cultura (Ley 397 del 1997).
- [2] Ministerio de Cultural – República de Colombia (2009). Decreto 673 del 10 de marzo del 2010. Bogotá D.C.
- [3] Alcaldía de Cali (2000) Acuerdo 069 del 2000, por el cual se aprueba del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali.
- [4] Consejo Municipal de Santiago de Cali (2007) Acuerdo No 0232 del 2007 “Plan Espacial de Protección del Patrimonio urbano – arquitectónico del municipio de Santiago de Cali”.
- [5] Cieza de León, Pedro (1988). “La Crónica del Perú”. Editorial Peisa, Lima Perú.
- [6] Aprile-Gnisset. Jacques (2007) “Reseña Histórica” Estudios Preliminares para la formulación del Plan Espacial de Protección (PEP) del Centro Histórico de Cali y su zona de influencia.
- [7] Alcaldía de Cali (1986) “Memorias de Santiago de Cali en sus 450 años”. Cali.
- [8] Hincapié, Ricardo (2000) “Historia de las avenidas de las modernizaciones de Cali en la primera mitad del siglo XX”. En revista CITCE – Territorio, Construcción y Espacio No 1. Pp 4- 27.
- [9] Empresa de Renovación Urbana – EMRU (2010). “Diagnóstico del Centro Global de Santiago de Cali”.
- [10] Ministerio de Cultura – Universidad del Valle CITCE (2006) Convenio interadministrativo 0200 - 2006. “Estudios técnicos Preliminares para la Formulación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santiago de Cali y su área de influencia”.