

## Proyecto de Renovación urbana Parque Central Bavaria

Arq. Fernando Jiménez

### El Contexto Urbano; Centro Internacional

El Proyecto de Renovación Urbana de Parque Central Bavaria, constituye la pieza clave en la consolidación del Centro Internacional de la capital, que tuvo su origen hace 54 años en 1953, con la apertura del Hotel Tequendama Intercontinental, construido fuera del núcleo tradicional. El hotel se localizó sobre los terrenos del antiguo claustro de San Diego, ocupado durante varias décadas por el entonces Ministerio de Guerra.

El crecimiento y la proliferación de nuevas actividades urbanas de alta jerarquía, correspondiente a los nuevos requerimientos de espacio por parte de servicios especializados de carácter central, en un contexto urbano caracterizado por el agotamiento de la oferta de suelo y un limitado acceso al centro tradicional, creaba la imperiosa necesidad de expansión territorial del área central. Esta nueva localización, guardaba adecuada reserva de suelo sin desarrollar y las mejores condiciones de movilidad sobre la intersección del corredor centro —norte constituido por la Avenida Caracas y las Carreras 7a y 13 y el corredor centro— occidente a lo largo de la Avenida 26, amplia vía de interconexión con la avenida de Las Américas, hacia el Aeropuerto Internacional de Techo y poco mas tarde, en 1958, al nuevo Aeropuerto Internacional El Dorado.

Centro Internacional de Bogotá. Foto: Oscar Prieto  
Proyecto inicial, maqueta



### La empresa cervecera Bavaria

La empresa cervecera Kopp-Bavaria, ubicó sus instalaciones en un terreno de nueve hectáreas localizado en las afueras de la ciudad, frente al Panóptico y adjunto al monasterio de San Diego, sobre La Alameda, hoy carrera 13 y la línea del Ferrocarril del Norte, hoy Avenida Caracas.

La cervecería que inició sus labores en dos edificios industriales sobre La Alameda, construidos por el ingeniero Alejandro Manrique, continuó su proceso de expansión sobre los terrenos hacia la Avenida Caracas a lo largo de 85 años, hasta finales de la década de 1970, cuando se trasladó a un complejo industrial sobre la Avenida Boyacá. En el año de 1923 los dos edificios industriales originales, conocidos hasta hoy como Falcas y Cavas, fueron remodelados por el arquitecto Alberto Manrique Martín. Posteriormente, en 1994, fueron restaurados por los arquitectos José Leopoldo Cerón, Rafael Gutiérrez, Hernando Téllez y Fernando José Cerón.

### Antecedentes.

En la alborada de la década de 1970 llegó a este nuevo centro, aportando un dinámico proceso de consolidación, el proyecto urbano de Cuéllar, Serrano & Gómez, que consistió en la ampliación del Hotel Tequendama, la construcción de Residencias Tequendama, los edificios empresariales de Bochica



y Bachué, el cinema y los sótanos de estacionamiento; todo esto, complementado por una red de espacios abiertos, plazas y pasajes comerciales de carácter peatonal. Al mismo tiempo se llevó a cabo el proceso de integración con el centro de actividad múltiple, empresarial-residencial Bavaria, realizado por Obregón & Valenzuela sobre dos hectáreas de los terrenos de la empresa al oriente de la carrera 13, con calle 28, constituyendo así el conjunto urbano de más alta calidad urbanística y arquitectónica en el país.

A lo largo de la década, las antiguas construcciones industriales al occidente de la carrera 13 se mantuvieron cerradas y en proceso de demolición, rodeadas por un muro que conformaba un gran vacío urbano en medio de este dinámico Centro Internacional, que paradójicamente no tenía posibilidades de expansión por falta de suelo disponible para su desarrollo. Al mismo tiempo, la dinámica de la ciudad había iniciado un proceso paralelo de descentralización de actividades de alta jerarquía hacia el norte, con la apertura de los primeros edificios empresariales en Chapinero y la Avenida de Chile.

A finales de la misma década la empresa llevó a cabo la formulación de un esquema básico para el desarrollo de los terrenos, encargando a cuatro de las mas prestigiosas firmas de arquitectura de la ciudad el desarrollo del anteproyecto; Esguerra, Sáenz, Urdaneta & Samper, Obregón & Valenzuela, Pizano, Pradilla & Caro y Fernando Martínez Arquitectos. Este proceso no condujo a la materialización del proyecto, y los esfuerzos quedaron archivados.

A comienzo de los años 80, el DAPD inició acciones para la formulación de nuevos proyectos en los terrenos disponibles, que culminaron con la propuesta de la Plaza de la Paz, que tampoco llegó a buen término. Simultáneamente en 1983, el artista Gustavo Sorzano con un grupo de arquitectos y urbanistas, planteó el desarrollo del proyecto SUR, “Símbolos Urbanos Recuperables”, tomando como base la puesta en valor y recuperación de los dos edificios de conservación de las Cavas y las Falcas.

### El inicio del Plan de Renovación Urbana

En 1986 el Plan de Recuperación del Centro de Bogotá, realizado conjuntamente por DNP, DAPD y FONADE —que enfatizaba la adopción de políticas básicas para el fortalecimiento de la actividad residencial y de actividades centrales de alto rango, dando impulso a la generación de acciones concertadas para la recuperación del espacio público—, es adoptado por el entonces Alcalde Julio Cesar Sánchez, quien declaró estos terrenos como desarrollo prioritario de renovación urbana.

Por primera vez en la historia de la ciudad se inició un proceso de concertación para un proyecto de esta envergadura por parte de la Alcaldía Mayor Oficina de Plan Centro, el DAPD y la empresa Bavaria S. A. Esta concertación, permitió llevarlo a cabo en su gestión y ejecución por parte del sector privado, representado por la Nacional Fiduciaria S. A. y Ospinas & Cia S.A.,



“La operación urbana representaba un gran reto: la integración al desarrollo urbanístico del sector de un predio de 7 hectáreas, la más valiosa reserva de tierras para el desarrollo del centro de Bogotá y la consolidación definitiva del Centro Internacional.”.

bajo la dirección del urbanista Fernando Jiménez. Gracias a esto se logró establecer una gran fluidez en la toma de decisiones para la gestión y ejecución del proyecto.

El diagnóstico urbano sobre el sector, concebido como Centro Internacional, integró un área de 62 hectáreas delimitada entre la calle 24 y la avenida 39 y entre la carrera 5ª y la Avenida Caracas, incorporando los barrios de San Diego, San Martín, Sagrado Corazón y La Merced. El sector alberga más de 1' 200.000 m² de edificaciones de alta calidad, incluyendo excepcionales hitos arquitectónicos de la ciudad como la Recoleta de San Diego, El Panóptico-Museo Nacional, El Museo de Arte Moderno, la Plaza de Toros de Santamaría, el Planetario Distrital, Las Residencias del Parque y el barrio de La Merced, lo que lo constituía como el más importante conglomerado de actividad financiera, institucional y comercial del país, sede de importantes empresas nacionales e internacionales, de instituciones gubernamentales y culturales y de oferta hotelera.

La operación urbana representaba un gran reto: la integración al desarrollo urbanístico del sector de un predio de 7 hectáreas, la más valiosa reserva de tierras para el desarrollo del centro de Bogotá y la consolidación definitiva del Centro Internacional. El proyecto se concibió como un complejo urbanístico-arquitectónico de actividad múltiple, integrando usos comerciales, de oficinas y servicios, y otorgando gran prioridad al uso residencial en respuesta a la política de estímulo a la reactivación de oferta de vivienda de estratos altos en el centro de la ciudad, formulada como prioritaria por el proyecto del Plan Centro.

### La concepción y el desarrollo del plan.

Esta consideraciones tuvieron una enorme trascendencia en la estructuración de la pieza central de Bogotá y en el logro de la consolidación del corredor centro-occidente, aglutinador de los más importantes servicios metropolitanos<sup>1</sup> del Distrito Capital a lo largo del la Avenida El Dorado.

El planteamiento urbanístico se centró en la creación de una pieza urbana con la más alta calidad ambiental, dando énfasis a un sistema integrado de espacio público, conformado por parques y plazas y a un subsistema integrado de recorridos peatonales y espacios privados de uso público al interior de las manzanas, articulado todo esto con el sistema vial vehicular sobre la nueva vía carrera 13A. El 50% del terreno de uso público se destinó al gran

<sup>1</sup> Servicios metropolitanos como el Centro Internacional, el Centro Administrativo Distrital, el campus de la Universidad Nacional el Centro Administrativo Nacional, el Parque Simón Bolívar, Ciudad Salitre, la Gobernación de Cundinamarca y el Aeropuerto Internacional El Dorado



parque longitudinal de 200 m de largo entre la Avenida Caracas y la carrera 13, localizado en el punto medio del Centro Internacional, creando de esta manera el más importante eje visual del centro hacia los cerros de Monserrate y Guadalupe.

Entre 1987 y 1990, luego de una etapa de concertación normativa de seis meses con el DAPD, se realizó el Plan Maestro de Desarrollo y el Proyecto Urbanístico y Paisajístico como parte de las obras urbanas para la conmemoración de los 450 años de la fundación de la capital. A partir de 1989 se llevó a cabo el reciclaje del edificio original sede de la empresa y se iniciaron los proyectos arquitectónicos realizados por las firmas de arquitectos Obregón & Bueno, Taller de la Ciudad, Rueda y Morales, Eduardo Samper y Diseño Urbano-Concreto. Para 1998 ya se había desarrollado el 50% del terreno predial, que entró en un receso de cinco años a causa de la crisis económica del final del siglo.

La reactivación económica de los últimos años, incidió positivamente en el desarrollo del proyecto y a partir de 2005 hasta el presente año, se han abierto al mercado seis importantes construcciones residenciales, tanto en el área disponible dentro del proyecto original como en el área de influencia en el Centro Internacional. Parte de esta reactivación son la recuperación de las edificaciones del antiguo Hotel Bogotá Hilton como un gran centro múltiple de comercio, oficinas, entretenimiento, vivienda temporal y hotelería y varias torres de vivienda dentro de área del proyecto en sus bordes norte, sur y occidente.



Imágenes y fotografías:  
Archivo fotográfico Arq. Fernando Jiménez



## FICHA TÉCNICA:

Área total: 7 hectáreas

Lugar: Bogotá, D.C.

Dirección: Centro Internacional

Carrera 13 - Avenida Caracas, Calle 28 - Calle 32

Propietario:

BAVARIA S.A.

Proyecto urbanístico:

OSPINAS & CIA. S.A.

Construcción:

OSPINAS & CIA. S.A.

Diseño Urbano:

Fernando Jiménez Mantilla, Arquitecto Urbanista

Gerencia de Proyecto:

Nacional Fiduciaria S.A. Parque Central Bavaria S.A.

Remodelación Falcas y Cavas:

José Leopoldo - Fernando Cerón - Hernando Téllez

Remodelación Palma Real:

Rueda & Morales Arqs.