

El edificio de renta como tipología arquitectónica: Bogotá, barrio Las Nieves, 1935-1949*

The apartment building as an architectural typology: Bogotá, Las Nieves neighborhood 1935-1949

O imóvel para investimento como tipologia arquitetônica: Bogotá, bairro Las Nieves, 1935-1949

Recibido: 10 diciembre 2017. Aprobado: 26 marzo 2019
DOI: <https://doi.org/10.18389/dearq25.2019.10>

Johan A. Garzón C.

Universidad Nacional de Colombia.

✉ jagarzonc@unal.edu.co

Resumen

Este artículo abre la discusión en torno a la importancia de la arquitectura residencial producida en los sectores tradicionales de Bogotá durante los años treinta y cuarenta. Para ello se analizaron 17 edificios (de 44 identificados) construidos entre 1935 y 1949 en el barrio Las Nieves, a fin de reconocer su origen y las estrategias de diseño empleadas en tres ámbitos: la manzana, la edificación y la unidad. En complemento, se revisó la norma urbana, dado su papel determinante en la producción de esta arquitectura. También se propuso una clasificación para entender la manera en que operaron las primeras muestras de vivienda colectiva construidas en la ciudad.

Palabras clave: vivienda moderna, periodo de transición, Centro Histórico de Bogotá, vivienda colectiva 1930-1940, modos de vida.

Abstract

This article discusses the importance of residential architecture in the traditional areas of Bogotá during the 1930s and 40s. To do so, 17 buildings (of 44 identified) are analyzed that were built between 1935 and 1949 in Las Nieves neighborhood. The purpose of the paper is to understand their origins and the design strategies used in three areas: the block, the building, and the apartment. Urban regulations were also reviewed due to the important role they played in the production of this type of architecture. Lastly, we suggest a classification to understand how the first examples of collective housing in Bogotá proceeded.

Key words: modern dwellings, transitional period, Bogotá Historic Center, collective housing 1930-1940, lifestyles.

Resumo

Este artigo abre a discussão sobre a importância da arquitetura residencial produzida nos setores tradicionais de Bogotá (Colômbia) durante 1930 e 1940. Para isso, foram analisados 17 edifícios (de 44 identificados) construídos entre 1935 e 1949, no bairro Las Nieves, a fim de reconhecer sua origem e as estratégias de desenho empregadas em três âmbitos: quarteirão, edificação e unidade. Além disso, foi conferida a norma urbana, tendo em vista seu papel determinante na produção dessa arquitetura. Também foi proposta uma classificação para entender a maneira em que as primeiras moradias coletivas construídas operaram na cidade.

Palavras-chave: moradia moderna, período de transição, Centro Histórico de Bogotá, moradia 1930-1940, modos de vida.

* Este artículo fue el producto de una investigación realizada en el marco del curso Laboratorio 2 (2017-2) de la Maestría en Arquitectura de la Universidad de los Andes

Contexto histórico y urbano

Durante la segunda mitad del siglo XIX, la ciudad de Bogotá, que para entonces estaba conformada por los barrios La Catedral, Santa Bárbara, San Victorino y Las Nieves, entró en un proceso de expansión de la superficie urbana, generado principalmente por las cambiantes dinámicas de crecimiento demográfico. Así, entre 1850 y 1880 se desarrollaron en la periferia los barrios de Las Cruces, Las Aguas y Egipto. De la misma forma, a finales del siglo XIX y comienzos del XX se formaron nuevos suburbios como Chapinero y San Diego, hacia el norte, y San Cristóbal, hacia el sur.¹

En las primeras décadas del siglo XX, Bogotá triplicó su población, al pasar de 100.000 habitantes, en 1905, a 330.312 en 1938,² aspecto que, sumado a la crisis económica, produjo un déficit de habitaciones en la ciudad.³ Dichas dinámicas, además de generar la expansión de la ciudad, trajeron prácticas como la subdivisión de predios y propiedades, la ocupación de lotes baldíos y la construcción de nuevas habitaciones en los solares de las antiguas casas coloniales.⁴

Los esfuerzos por parte del Municipio y el Distrito para hacer frente a la problemática de vivienda se vieron reflejados en la creación de entidades como la Junta de Habitaciones para Obreros (1919), el Instituto de Acción Social (1932) y la Caja de Vivienda Popular (1942). El Estado intervino en la situación a

través de la puesta en funcionamiento del Banco Central Hipotecario y del Instituto de Crédito Territorial en la década de los treinta, buscando generar una mayor oferta de vivienda económica en la ciudad.⁵

El edificio de renta en Bogotá

En el contexto descrito, en los barrios tradicionales de la ciudad, a comienzos de los años treinta, surgieron los primeros edificios de renta. Estas construcciones ofrecieron una respuesta alternativa a la escasez de habitaciones, al tiempo que representaron, para inversionistas privados, una oportunidad de generación de capital.⁶ Los primeros edificios, conocidos como casas de apartamentos, fueron construcciones de tres a seis pisos que, de acuerdo con las dimensiones del lote, albergaron desde dos hasta ocho unidades de vivienda por nivel, mezcladas, en algunos casos, con locales comerciales, consultorios médicos y oficinas.⁷

La construcción de edificios de renta tuvo lugar en toda Latinoamérica, ya que la demanda generalizada de vivienda garantizaba rentabilidad a los propietarios de este tipo de bienes.⁸ Este fenómeno tuvo especial acogida en ciudades como Río de Janeiro, donde el proceso de densificación hizo desaparecer las casas construidas a principios de siglo en el barrio Copacabana, y Buenos Aires, donde la construcción de edificios de renta en los años treinta y cuarenta consolidó un

1. Mejía Pavony, *Los años del cambio*, 300.

2. Saldarriaga Roa, *Bogotá siglo XX*, 82-87.

3. De acuerdo con las cifras del censo de 1938, el déficit de habitaciones urbanas en el país ascendió a 500.000 unidades. Las causas se atribuían a las migraciones provenientes del campo y otros países, la formación de nuevas familias, el cambio en el uso de las viviendas y la falta de construcción de nuevas de estas. Garcés Navas, "La crisis de las habitaciones en Colombia", 13.

4. Mejía Pavony, *Los años del cambio*, 300 y 301.

5. Saldarriaga Roa, *Bogotá siglo XX*, 204.

6. Arango Cardinal, *Historia de la arquitectura*, 206.

7. En otras ciudades latinoamericanas, este fenómeno también se focalizó en las zonas centrales, ya que permitía mezclar vivienda con usos comerciales y administrativos. Las inversiones de este tipo no se justificaban en zonas poco valorizadas. Cutruno, "Hacia el edificio de renta", 155.

8. Arango Cardinal, *Ciudad y arquitectura*, 241.

sector de la ciudad y le otorgó una imagen distintiva.⁹ Esta condición se vio potenciada por la crisis bancaria de 1930, ya que los promotores preferían la inversión inmobiliaria a confiar el dinero a un banco.¹⁰ En definitiva, esta práctica estuvo regida por la especulación de los promotores privados, más que por el afán de dar respuesta a las problemáticas de vivienda presentes en la época.¹¹ En ese sentido, la construcción de edificios de apartamentos se afianzó como una de las formas más representativas de la especulación inmobiliaria, apoyada en la modernización de las ciudades.¹²

Por su parte, en 1943, el arquitecto bogotano José María Montoya analizó, además de las estrategias empleadas en el diseño de edificios de renta, las ventajas y las desventajas que en su momento ofrecían estas edificaciones. Dentro de los aspectos positivos resaltó la economía para amoblar los espacios, el bajo costo de los servicios públicos y la cercanía a las zonas comerciales y de servicios de la ciudad (fig. 1). Pese a esto, Montoya manifestó que el proceso de adaptación de la sociedad bogotana al nuevo modo de vida no era fácil, ya que las condiciones que ofrecían los edificios de apartamentos



Figura 1. Localización de 44 edificios de renta identificados y 17 analizados. Fuente: elaboración propia sobre aerofotografía del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), 1948.

eran diferentes a las de las antiguas casonas y a las de las nuevas casas modernas, principalmente en cuanto la privacidad e independencia. Esta condición se reflejaba en la aparición de espacios de uso común en el interior del edificio (corredores, halles, escaleras y patios), los cuales generaban servidumbres visuales en algunos espacios de la vivienda.¹³

El tipo en el edificio de renta

La inserción del edificio en la manzana

La subdivisión de predios dentro de la ciudad generó un gran número de lotes de forma irregular: poco frente y gran profundidad.¹⁴ Esto representaba dificultades para los proyectistas, pues se debía aprovechar el área al máximo, considerando el elevado precio del suelo y la necesidad, por parte del propietario, de generar ganancias representativas.¹⁵ Lo anterior se reflejaba en una alta ocupación del lote y en la aparición de áreas libres reducidas, las cuales surgieron exclusivamente para ofrecer iluminación y ventilación a las dependencias.¹⁶ Dada esta situación, las construcciones difícilmente guardaban relación con sus vecinos respecto a la conformación de patios y aislamientos interiores, lo que produjo manzanas de morfología y ocupación irregular. La preocupación de los arquitectos se centraba entonces en la distribución interior del edificio y de las unidades, más que en la producción de una forma urbana homogénea. Pese a esto, la continuidad en las alturas, la paramentación de las vías, el diseño de aleros y voladizos y el uso recurrente de materiales como el ladrillo y la piedra conformaron, en algunos casos, un perfil urbano bastante regular.

La relación del edificio con la calle

Los usos destinados al primer piso de la construcción determinaban la naturaleza de la relación entre el edificio y la calle. En ese sentido, se presentaban tres alternativas: la primera, en la que a través del desarrollo de locales comerciales se lograba una relación abierta y directa entre el edificio y el espacio público. En la segunda se desarrollaban consultorios, laboratorios médicos u oficinas, los cuales establecían una relación

9. *Ibid.*, 242.

10. *Ibid.*, 241.

11. Delgadillo y Cárdenas, *José María Montoya Valenzuela*, 20.

12. Cutruneo, "Hacia el edificio de renta", 154.

13. Montoya Valenzuela, "Edificios de apartamentos", 42.

14. *Ibid.*, 45.

15. En las ciudades argentinas ocurría igual: los esquemas utilizados en la vivienda en altura apuntaban a una superexplotación de los predios para multiplicar las rentas. Cutruneo, "Hacia el edificio de renta", 154.

16. Igual pasaba en Rosario, donde los edificios de renta de principios del siglo XX se caracterizaron por ocupar la totalidad del predio y presentar aperturas mínimas para el aire y la luz. Cutruneo, "Hacia el edificio de renta", 155.

mucho más controlada con la vía. En la última, en la cual se desarrollaban apartamentos, se concebía un primer piso más cerrado para así otorgar privacidad a las unidades ubicadas en este nivel. En algunos casos se producían soluciones mixtas, donde se implementaban locales que daban frente a la calle, y unidades de vivienda en la parte posterior del predio. Asimismo, en ocasiones, los apartamentos ubicados en los primeros pisos albergaban consultorios en su interior.

Montoya indicó que el uso de los primeros pisos del edificio, así como el tipo de apartamentos diseñados, dependía en gran medida de la vocación de la zona. Si el edificio se implantaba en una zona puramente residencial, era conveniente ubicar apartamentos en todas las plantas; mientras que si el edificio se situaba en inmediaciones de las calles comerciales, los primeros pisos debían destinarse a locales, oficinas y consultorios.¹⁷

La organización del edificio

La ubicación del acceso, el desarrollo de los corredores y los puntos fijos y la disposición de las unidades en relación con estos elementos dependían fundamentalmente de las proporciones del predio. En cuanto a esto, Montoya hizo una primera clasificación de estos edificios según las dimensiones del lote. Esta determinante permite agrupar los edificios de renta en tres categorías: 1) predios de poco frente y gran fondo, 2) predios de gran frente y poco fondo y 3) predios de similar frente y fondo.¹⁸

Para el primer grupo se establecieron dos tipos de estrategias. La primera consistía en la ubicación de edificaciones aisladas transversalmente alternadas con patios (figs. 2, 3 y 4). En algunos casos, dichos bloques contenían vacíos de menor escala hacia los costados laterales. En este sistema se disponía el acceso de manera lateral, generando una crujía sencilla de unidades (fig. 2), como el edificio para Mercedes Navas, diseñado por la firma Cuéllar Serrano Gómez, en 1946; o de manera central, generando una doble crujía de apartamentos (figs. 3 y 4), como ocurre en el edificio González Cadena, diseñado por el arquitecto Germán Tejero de la Torre, en 1944. El número de bloques y patios alternados dependía de la profundidad del

predio, condición que otorgaba amplia adaptabilidad a este sistema, hecho que explica su recurrente uso.

Para los predios de esta proporción se produjo otra alternativa (figs. 5 y 6): un patio central de forma alargada en torno al cual se disponían las unidades de vivienda, como el caso del edificio Olympia (fig. 5), diseñado por los arquitectos chilenos Casanovas y Mannheim, en 1935. En predios de frente reducido era posible adaptar esta tipología suprimiendo uno de los costados de la edificación, a efectos de producir una ocupación en forma de *C o L*, como en el edificio para Manuela Amador (fig. 6), diseñado por los hermanos Herrera Carrizosa, en 1941, en el que, pese a no conformarse el espacio central, se ocupó el predio de forma perimetral.

Los lotes del segundo grupo se ubicaban generalmente en las esquinas de las manzanas (figs. 7 y 8), lo que les permitía gozar de dos fachadas hacia la calle. En ese sentido, la estrategia de diseño era diferente, ya que aquí se producía una crujía sencilla de apartamentos para aprovechar la fachada más larga. Los vacíos y puntos fijos generalmente se ubicaban en el límite con el predio vecino, a fin de obtener mayor provecho de las fachadas. Aquí los espacios libres eran de menor dimensión, en comparación con los del grupo anterior, ya que la iluminación y ventilación provenía fundamentalmente de los frentes exteriores. El edificio diseñado por José María Montoya para Víctor Cohen, en 1939, da cuenta de esta tipología (fig. 7), donde las instancias más importantes de los apartamentos (habitaciones y zonas sociales) se ubicaron frente a la calle; mientras que hacia la parte posterior aparecieron los servicios y circulaciones, ventiladas e iluminadas por vacíos de proporciones mínimas.

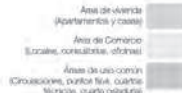
En el último grupo (fig. 9), compuesto por predios de menores dimensiones, no se identificaron estrategias comunes de manera tan clara como en los dos anteriores. No obstante, era recurrente la ubicación central del punto fijo que, junto con el acceso y el corredor de circulación, definían un eje de simetría que permitía ubicar una unidad a cada lado a manera de doble crujía. Los vacíos generalmente aparecían de forma y proporción similar a la del predio; sin embargo, no es posible inscribir su forma de operar dentro de una única lógica.

17. Montoya Valenzuela, "Edificios de apartamentos", 46-47.

18. *Ibid.*, 45.

GRUPO 1

Edificaciones aisladas transversalmente (cada edificación con patios laterales), alternadas con patios. Cruja sencilla con acceso lateral, o doble crujía con acceso central.



GRUPO 1

Edificaciones aisladas transversalmente (cada edificación con patios laterales), alternadas con patios. Cruja sencilla con acceso lateral, o doble crujía con acceso central.

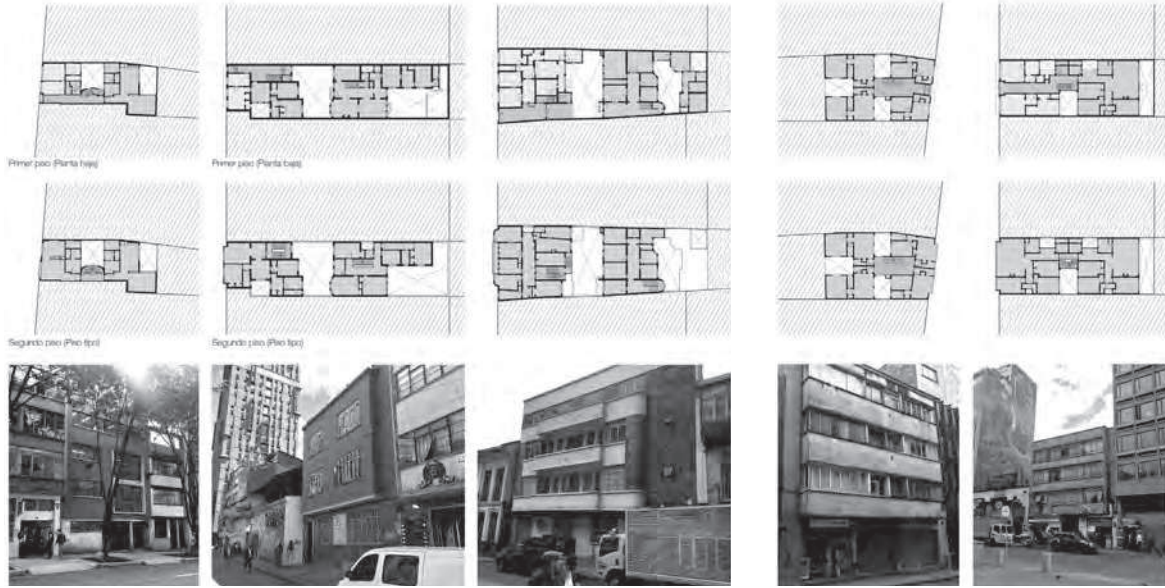
1 EDIFICIO MERCEDES NAVAS
Calle 22 N 4-67
Cuitax, Serrano, Gómez
1946

2 EDIFICIO JOSEFINA CárDENAS
Calle 18 N 4-47
Ospinas y día y Montoya Valenzuela
1944

3 EDIFICIO ALMANZAR
Calle 20 N 5-48
Capinas y día y Montoya Valenzuela
1940

4 EDIFICIO FABIO HERNÁNDEZ
Calle 21 N 5-09
Pérez, Buitrago, Williams
1946

5 EDIFICIO CARREPA ROJAS
Calle 17 N 9-43
Américo Ardila y Robert Spicker
1949



Figuras 2 y 3. Matriz tipológica de clasificación, grupo 1. Fuente: elaboración propia.

GRUPO 1

Edificaciones aisladas transversalmente (cada edificación con patios laterales), alternadas con patios. Cruja sencilla con acceso lateral, o doble crujía con acceso central.

GRUPO 1

Única edificación perimetral conformando patio central o patio lateral en forma de "L" o "C".

6 EDIFICIO GONZÁLEZ CADENA
Calle 2 N 4-55
G. Teyero de la Torre
1944

7 EDIFICIO RAFAEL MENDOZA DE GREIF
Calle 22 N 5-88
1939

8 EDIFICIO ESTEBAN JARAMILLO
Calle 17 N 4-49
José M. Martínez Cárdenas
1945

9 EDIFICIO OLYMPIA
Calle 25 entre 7 y 12 (demolido)
Casarinos y Marheim
1935

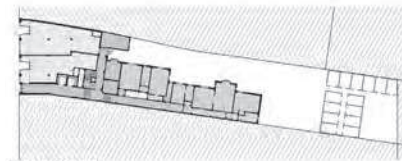


Figuras 4 y 5. Matriz tipológica de clasificación, grupo 1. Fuente: elaboración propia.

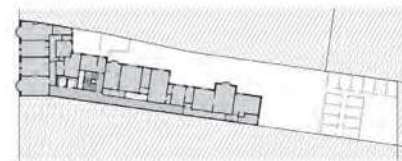
GRUPO 1

Única edificación perimetral conformando patio central o patio lateral en forma de "L" o "C".

10 EDIFICIO MANUELA AMADOR
Carrera 7 entre 19 y 20
Hembra Centrosa
1941



Primer piso (Piso bajo)



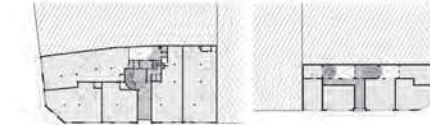
Segundo piso (Piso tipo)



GRUPO 2

Cruja sencilla. Vacios y puntos fijos hacia predio vecino posterior.

13 EDIFICIO SOFIA HURTADO
Calle 18 N 8-13
Rocha Santander y día
1941



Primer piso (Piso bajo)



Segundo piso (Piso tipo)



GRUPO 2

Cruja sencilla. Vacios y puntos fijos hacia predio vecino posterior.

11 EDIFICIO GORRICHIO Y PENA
Carrera 5 N 19-74
Cuevas, Serrano, Gómez
1945



Primer piso (Piso bajo)



Segundo piso (Piso tipo)



12 EDIFICIO VICTOR COHEN
Calle 18 con Carrera 9
Ortiz y día y Montoya Valenzuela
1939

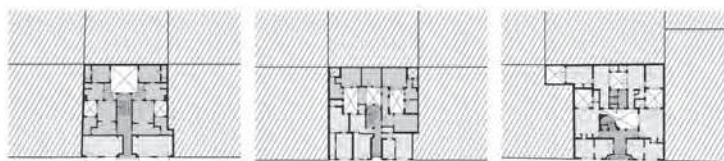
Figura 6. Matriz tipológica de clasificación, grupo 1. Fuente: elaboración propia.

Figuras 7 y 8. Matriz tipológica de clasificación, grupo 2. Fuente: elaboración propia.

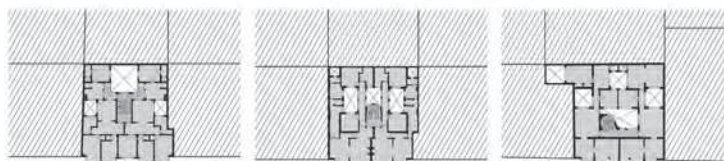
GRUPO 3

Punto fijo central, doble crujía y acceso central, y ubicación de varios vacíos hacia el centro y fondo del predio.

15 EDIFICIO ARANGO SANIN
Carrera 9 N 16-70
Caspinas y día y Montoya Valenzuela
1940



Primer piso (Piso bajo)



Segundo piso (Piso tipo)



16 EDIFICIO ENRIQUE TORO
Carrera 9 N 15-44
Manuel M. Franco M.
1942

17 EDIFICIO SAN NICOLAS
Calle 22 N 4-75
1948

Figura 9. Matriz tipológica de clasificación, grupo 3. Fuente: elaboración propia

El interior de la unidad

En 1940, Gabriel Serrano expuso la necesidad de optimizar las áreas en el interior del apartamento, ya que de acuerdo con la creciente oferta laboral y de esparcimiento, tanto para hombres como para mujeres, las viviendas ya no requerían ambientes especializados (bibliotecas, cuartos de música, cuarto de juegos, etc.). Así, la zona social, compuesta por salón y comedor, era susceptible de ser reducida a un solo espacio. En ese sentido, la cocina debía operar como una “maquina”, incorporando modernos aparatos, a fin de simplificar las labores. De igual forma, los halles y corredores debían reducirse y ubicarse de forma estratégica, para articular la zona social (actividad diurna) con la zona privada (actividad nocturna), evitando pasillos y corredores.¹⁹

El arraigo a las costumbres tradicionales impedía que, en todos los casos, los apartamentos se diseñaran según los principios expuestos por Serrano. Las zonas de servicio, en ocasiones, llegaban a estar compuestas por múltiples instancias: cocina, despensa, cuarto para planchar (o de ropas), habitación para el servicio, baño para el servicio y, en algunos casos, *office*.²⁰ Asimismo, algunas unidades incorporaron accesos y circulaciones de servicio independientes de las principales. En cuanto a la zona social, aún en ciertos casos se concebía el comedor y el salón de manera separada. Incluso, en algunos ejemplos, aparece el *living-room* no como la unión de la sala y comedor, sino como un espacio adicional para actividades sociales complementarias.²¹

Lo anterior sugiere que la transición de la vida tradicional a la vida moderna generó un gran repertorio de soluciones y alternativas en cuanto al diseño de unidades de vivienda, teniendo en cuenta el amplio “muestuario” de espacios disponibles para la conformación de las zonas sociales y de servicios descritos anteriormente. Así, se produjeron apartamentos con programas reducidos: un salón, una habitación y un baño, los cuales tenían áreas entre los 35 y los 50 metros cuadrados, como en el caso del edificio Olympia (fig. 5), donde las unidades se asemejaban a una habitación de hotel, y estaban dirigidas a personas de paso por la ciudad.²² A otras unidades, de tamaño

medio, se les incorporó la cocina, la habitación de servicio y una habitación adicional. Estas oscilaban entre los 50 y los 90 metros cuadrados, como el caso de los apartamentos del edificio para Esteban Jaramillo, diseñado por la firma Trujillo Gómez-Martínez Cárdenas (fig. 5), donde, a pesar de contar con áreas reducidas para la época, se incorporaron todos los servicios de la vivienda.

Por último, en los apartamentos de mayor tamaño, se implementaron zonas de servicio completas (cocina, *office*, cuarto de ropas o de plancha y despensa); además, contaron con hasta cuatro habitaciones. Estos tenían áreas que iban desde los 90 metros cuadrados en adelante, como el caso del edificio Gorriño y Peña (fig. 7), diseñado por la firma Cuéllar Serrano Gómez, o el edificio para la señora Sofía Hurtado, diseñado por la firma Rocha Santander (fig. 8). Esto supone que la multiplicidad de opciones de apartamentos ofrecidos permitía albergar diferentes tipos de usuarios, así como diversas conformaciones familiares.²³

Pese a la variedad señalada, el diseño de las unidades reflejaba cuatro principios imperativos: 1) las zonas sociales tenían prioridad en cuanto al uso de las fachadas exteriores, o sobre los patios más grandes; 2) las alcobas y zonas de servicios se organizaban en torno a vacíos secundarios o de menor tamaño; 3) las zonas de servicios conformaban núcleos, a fin de optimizar costos en relación con las redes; y 4) se evitaba el uso de corredores longitudinales, pues ello favorecía la implementación de halles centrales que permitían la articulación de diferentes zonas.

Variaciones, particularidades y lenguaje arquitectónico

A diferencia del apartado anterior, en el cual la descripción de los elementos y las relaciones aluden a una construcción tipológica, en este, se hace hincapié en aspectos relacionados con rasgos característicos que, en algunos casos, marcaron diferencias y se reconocen como elementos distintivos en las obras. Muchas de las variaciones se produjeron en torno al diseño de la unidad, ya que las áreas y especificaciones cambiaban en relación con la comunidad a la que estaban dirigidos. Esto generó soluciones dúplex, modelo que apareció con

19. Serrano, “Apartamentos modernos”, 31.

20. El *office* era un espacio de apoyo a la cocina, el cual servía para el almacenamiento de los utensilios y la preparación final de los platos. En ocasiones, también se desarrollaban en él actividades de lavado y planchado de la ropa. Díaz Osorio, “El edificio de apartamentos”, 125.

21. De acuerdo con las tradiciones bogotanas, en ese momento, las actividades de la comida y de la visita estaban separadas, lo que generaba espacios especializados con mobiliario propio para cada uno. En ocasiones, el *living-room* posibilitó el encuentro de la familia para el desarrollo de otras actividades. Díaz Osorio, “El edificio de apartamentos”, 114.

22. Por ser de tamaño reducido y prescindir de la cocina, estos apartamentos parecían estar dirigidos a personas de paso por la ciudad, como comerciantes y estudiantes, a los cuales les resultaba demasiado costosa la vida en un hotel. Montoya, “El CUAN la modernización de un habitar”.

23. Los principales usuarios de este tipo de vivienda hacían parte de la creciente clase media, conformada por “empleados, oficinistas bancarios y administrativos, maestros, profesionales, agentes comerciales, etc., que encontraron en estos edificios el sitio ideal para su vivienda y, en muchos casos, para instalar de manera alterna consultorios y oficinas”. Delgadillo y Cárdenas, *José María Montoya Valenzuela*, 20.

anterioridad en Europa y Estados Unidos y se importó y adaptó a técnicas y necesidades locales. Hubo otros casos en los que se proyectaron casas en el fondo del predio (generalmente para los propietarios), como una mezcla de edificios de apartamentos con residencia particular en un mismo lote, hecho que evidenciaba la transición en los modos de habitar. Dos ejemplos fueron el edificio para Josefina Cárdenas y el edificio para el Dr. Almanzar (fig. 2), ambos diseñados por José María Montoya, en cuyos casos se proyectó un edificio de apartamentos en el frente y una casa de dos pisos en el fondo del predio. Claramente, la casa tenía condición de apartamento, teniendo en cuenta que compartía, con el resto de las unidades, espacios de uso común como el acceso, hall de circulación y patios.

La escalera fue otro elemento que permitió la incorporación de un sello propio. El uso de líneas sinuosas, volúmenes curvos y detalles de madera evidencia que, más allá de solucionar de manera eficiente un problema de circulación, se pretendía dar un carácter escultórico a este objeto. Si bien existen gestos similares respecto al diseño de las escaleras en muchos de los edificios, se entiende que detrás de estos hay una intención de producir un elemento singular o característico.

En cuanto a la composición de las fachadas, se definieron dos vertientes diferenciadas: la primera, influenciada por el movimiento Art Deco, la cual introducía elementos como balcones curvos, ventanas redondas, variedad en cuanto a la disposición del ladrillo y elementos ornamentales. Los edificios para el Dr. Almanzar (fig. 2) y Víctor Cohen (fig. 7), diseñados por José María Montoya, son una muestra clara de la apropiación de esta estética. El segundo lenguaje obedecía a una influencia mucho más racional, en el que primaba el uso de formas puras y rectas, y se suprimía el ornamento por completo. Aquí se resalta el edificio Hernández (fig. 3), diseñado por la firma Pérez Buitrago Williams, en 1945, y el edificio Carrera Rojas (fig. 3), diseñado por Américo Ardila y Robert Spiker. Independientemente del lenguaje empleado, por lo general aparecían tres elementos que daban orden a la fachada: basamento, cuerpo y remate. Esto se evidencia en los edificios Arango Sanín (Ospinas y Cía. y José María Montoya) (fig. 9) y Enrique Toro (Manuel M. Franco) (fig. 9), en los cuales se definió un basamento

permeable, un cuerpo constituido a partir de un volumen que sobresale, y un remate a manera de balcón. En la mayoría de los casos, la materialidad de dichas fachadas estaba constituida por ladrillo y piedra; sin embargo, es importante resaltar que esta época se caracterizó por la incorporación de nuevas técnicas y materiales, como el concreto y el acero, los cuales aceleraron la ejecución de muchas obras.

Más allá de los aspectos señalados, se intuye el interés por producir edificios acordes a las necesidades de habitabilidad de la época, sin dejar de lado el aprovechamiento y optimización de las áreas, los tiempos y los costos, dado el interés tácito de los propietarios por generar mayores ganancias.

Revisión de la norma urbana

La normativa fue otro aspecto que, sumado al interés del propietario y las necesidades de la población, determinó la forma de los edificios de renta. El Acuerdo 64 de 1931 reglamentó las alturas máximas permitidas en relación con las dimensiones de los perfiles viales, al definir dos zonas de actuación para el sector de Las Nieves. En la primera (costado oriental), la altura máxima resultante era de entre 12 y 15 metros, equivalente a 4 y 5 pisos. La norma permitía una mayor altura en edificaciones que generaban retrocesos; sin embargo, no se optó por este beneficio en ninguno de los edificios identificados, ya que primaba la intención de producir un paramento continuo. Para la segunda zona (costado occidental) se permitían mayores alturas, llegando a un máximo de 6 pisos; no obstante, la mayoría de edificios de esta época oscilaba entre los 3 y los 5 pisos.

Posteriormente, el Acuerdo 21 de 1944 definió siete áreas de intervención para toda el área urbanizable de la ciudad.²⁴ La zona en la que se inscribía el barrio Las Nieves (B) permitía una altura de 4 pisos. En vías de mayor amplitud, como la carrera 7, se permitían hasta 6 pisos. Asimismo, esta norma obligó a mantener la misma altura de las construcciones vecinas y a la conservación del paramento de la calle. Por último, esta reglamentación definía las dimensiones mínimas de los patios, con el objetivo de lograr condiciones óptimas de iluminación y ventilación, y precisaba lo que hoy se conoce como índice de

24. A) Zonas cívico-comerciales y comerciales, B) zonas residenciales céntricas, C) zonas estrictamente residenciales, D) zona industrial, E) zonas mixtas, F) zonas de barrios de obreros y G) zonas de reserva para áreas verdes. Extraído del Acuerdo 21 de 1944.

AÑO LICENCIA	PROYECTO	DISEÑO	CASO DE ESTUDIO	UBICACIÓN	ALTURA ORIGINAL	UNIDADES	ESTADO
1935	Edificio Olympia	Casanovas y Mannheim	9	Cl. 25 entre carr. 7 y 12	4 pisos	2 locales / 32 apartamentos	Demolido
1938	Edificio Genoveva de Manrique	Ospinas y Cia. y Montoya Valenzuela	14	Carr. 5 con cl. 16 esquina	4 pisos	5 locales / 32 apartamentos	Demolido
1939	Edificio Victor Cohen	Ospinas y Cia. y Montoya Valenzuela	12	Cl. 18 con carr. 9 esquina	4 pisos	12 apartamentos	Existente
1939	Edificio Rafael Mendoza de Greif	--	7	Cl. 22 # 5-88	4 pisos	2 locales/ 11 apartamentos	Existente
1940	Edificio Almanzar	Ospinas y Cia. y Montoya Valenzuela	3	Cl. 20 # 5-48	4 pisos	1 consultorio / 1 casa / 3 apartamentos	Existente
1940	Edificio Arango Sanín	Ospinas y Cia. y Montoya Valenzuela	15	Carr. 9 # 16-70	4 pisos	2 locales / 8 apartamentos	Existente
1941	Edificio Manuela Amador	Herrera Carrizosa Hermandos	10	Carr. 7 entre cl. 19 y 20	5 pisos	2 locales / 14 apartamentos	Existente
1941	Edificio Sofia Hurtado	Roche Santander y Cia.	13	Cl. 18 # 8-13	3 pisos	5 locales / 4 apartamentos	Existente
1942	Edificio Enrique Toro	Manuel M. Franco M.	16	Carr. 9 # 15-44	4 pisos	3 locales / 7 apartamentos	Existente
1944	Edificio Josefina Cárdenas	Ospinas y Cia. y Montoya Valenzuela	2	Cl. 18 # 4-47	3 pisos	1 consultorio / 1 casa / 3 apartamentos	Existente
1944	Edificio González Cadena	Germán Tejero de la Torre	6	Cl. 2 # 4-55	4 pisos	2 consultorios / 22 apartamentos	Existente
1645	Edificio Fabio Hernández	Pérez Buitrago Williams	4	Cl. 21 # 5-59	4 pisos	16 apartamentos	Existente
1945	Edificio Esteban Jaramillo	Trujillo Gómez - Martínez Cárdenas	8	Cl. 17 # 4-49	3 pisos	16 apartamentos	Existente
1945	Edificio Gorricho y Peña	Cuellar Serrano Gómez	11	Carr. 5 # 19-74	4 pisos	1 local / 8 apartamentos	Existente
1946	Edificio Mercedes Navas	Cuellar Serrano Gómez	1	Cl. 22 # 4-67	4 pisos	1 local / 7 apartamentos	Existente
1946	Edificio San Nicolas	--	17	Cl. 22 # 4-75	4 pisos	6 consultorios / 6 apartamentos	Existente
1949	Edificio Carrera Rojas	Américo Ardila y Robert Spicker	5	Cl. 17 # 9-43	4 pisos	2 consultorios / 7 apartamentos	Existente


Tabla 1. Listado cronológico de los edificios analizados. Fuente: elaboración propia.

ocupación, el cual alcanzaba un máximo del 75% del predio, dependiendo del sector.

Con relación al último aspecto, no son claros los criterios de revisión y aprobación de los proyectos por parte del departamento de control de la Secretaría de Obras Públicas, ya que en la mayoría de los casos estudiados, la ocupación del predio oscilaba entre el 70% y el 90%. Esto da cuenta de que, pese a que todos los espacios contaban con ventilación e iluminación natural, en algunos edificios las condiciones de higiene y habitabilidad no eran las ideales, dados los reducidos porcentajes de áreas libres en relación con las alturas de los edificios.

El valor del edificio de renta

A pesar de concebirse desde la iniciativa privada, con un interés predominantemente económico, el edificio de renta, en las décadas de los treinta y de los cuarenta, proporcionó el escenario para la experimentación en torno a la producción de nuevas soluciones de vivienda, las cuales se ajustaron progresivamente a las nuevas formas de habitar generadas por la modernización de la ciudad. A diferencia de las residencias privadas, estos edificios brindaban al arquitecto una mayor posibilidad para la exploración,²⁵ lo que se reflejó en la incorporación de nuevas técnicas, materiales, equipos y mobiliarios; así como en las nuevas maneras de concebir el espacio residencial.

A pesar de la riqueza y variedad de las soluciones propuestas, al entrar en vigencia la Ley de Propiedad Horizontal, en 1948, la producción de este tipo de edificaciones disminuyó considerablemente (tabla 1).²⁶ Sin embargo, es fundamental entender el edificio de renta no solo como una tipología arquitectónica, sino como un fenómeno que tuvo lugar en toda Latinoamérica. Este razonamiento es el que permitirá profundizar en el estudio de la producción de esta forma de vivienda, no solo como una actividad inmobiliaria, sino también como una de las causas, y a la vez consecuencias, de los nuevos estilos de vida modernos presentes en las ciudades colombianas y latinoamericanas. 

Bibliografía

1. Acuerdo 64 del 23 de diciembre de 1931, por el cual se reglamenta la altura máxima de las edificaciones.
2. Acuerdo 21 del 30 de mayo de 1944, por el cual se divide al área urbanizable de Bogotá en varias zonas de destino y se reglamenta cada una de ellas.
3. Arango Cardinal, Silvia. *Ciudad y arquitectura: Seis generaciones que construyeron la América Latina moderna*. México, D. F.: Fondo de Cultura Económica, 2012.
4. Arango Cardinal, Silvia. *Historia de la arquitectura en Colombia*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Centro Editorial y Facultad de Artes, 1989.
5. Cutruneo, Jimena Paula. "La vivienda en altura en manos de los arquitectos (Rosario, 1920-1948)". *Dearq*, n.º 10 (2012): 152-161. <http://dx.doi.org/10.18389/dearq10.2012.14>
6. Delgadillo, Hugo y Miguel Cárdenas. *José María Montoya Valenzuela: Retrospectiva*. Bogotá: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, 2011. http://idpc.gov.co/descargas/publicaciones/jose_maria_montoya_valenzuela.pdf
7. Díaz Osorio, Myriam. "El edificio de apartamentos en Bogotá: 1935-1965 transformaciones de los modos de habitar". Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Colombia, 2012. <http://www.bdigital.unal.edu.co/10753/>
8. Garcés Navas, José Vicente. "La crisis de las habitaciones en Colombia". *Revista Proa*, n.º 5 (1947): 13.
9. Mejía Pavony, Germán. *Los años del cambio: Historia urbana de Bogotá 1820-1910*. Bogotá: Centro editorial javeriano, 1999. https://issuu.com/publicacionesfcs/docs/los_a__os_del_cambio
10. Montoya, Ana Patricia. "El CUAN: La modernización de un habitar". Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Colombia, 2003.
11. Montoya Valenzuela, José María. "Edificios de apartamentos de Bogotá". *Ingeniería y Arquitectura*, n.º 50 (1943): 42-50.
12. Saldarriaga Roa, Alberto. *Bogotá siglo XX urbanismo, arquitectura y vida urbana*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá, 2000.
13. Serrano, Gabriel. "Apartamentos modernos". *Ingeniería y Arquitectura*, n.º 17 (1940): 31-34.

25. Arango Cardinal, *Ciudad y arquitectura*, 241.

26. La Ley 182 de 1948, por medio de la cual se reglamentó el régimen de propiedad horizontal, otorgó a los ciudadanos la posibilidad de adquirir en propiedad un piso o unidad de determinado edificio, favoreciendo a los sectores de menores recursos, teniendo en cuenta el alto costo de los alquileres.