

# La Parcela Catastral<sup>1</sup>

**Augusto Aguilera**  
**Arquitecto**

Tesis Meritoria de la Maestría de Urbanismo.  
Universidad Nacional de Colombia.  
Sede Santafé de Bogotá, 1995.

**E**l objetivo general de este estudio consiste en identificar la lógica interna que guió las transformaciones del crecimiento físico de Bogotá en el actual barrio de San Bernardo [entre carrera 10a. y Avenida Caracas y entre calles 4a. y 6a.] entre 1.878 y 1.926, a través del examen de la parcela catastral en cuanto elemento físico, entendida como el conjunto de la parcela más el edificio que sustenta, y su relación con la forma urbana resultante.

## *Principales conceptos de referencial*

### *La parcela catastral en los problemas de la Morfología Urbana*

El contexto global en que aquí se sitúa el estudio de la parcela catastral es el de la Morfología Urbana o el estudio de las formas de la ciudad. En su relación con el análisis de los hechos físicos que constituyen la ciudad, se entiende aquí la parcela catastral:

En su naturaleza esencial, como hecho construido cuya definición está

íntimamente ligada con su uso; esto es, como instrumento de análisis cuya formación está unida con una continua experimentación y verificación en la ciudad y en el hecho mismo.

El campo de aplicación del análisis corresponde, pues, a las dos escalas en las cuales la parcela catastral tiene presencia, o, mejor dicho, a la doble relación que la parcela catastral comporta en sí: a) a escala de la ciudad, la parcela catastral participa en la constitución de la forma urbana "[...] en una lógica de solidaridad de las parcelas y de la distribución del armazón que forma el tejido; o bien, la manzana de viviendas, en una lógica de formación de la manzana donde se inicia la estructuración jerarquizada de la ciudad; incluso hasta figuras más complicadas, elementos de composición urbana capaces de tomar en consideración el crecimiento urbano a un nivel más global."<sup>2</sup>; b) a escala del elemento físico, la parcela catastral como tal, compuesta por dos elementos, parcela y edificación, entre los cuales existe una relación de mutuo condicionamiento en sus configuraciones particulares.

<sup>1</sup> El presente artículo recoge de manera sinóptica los contenidos más destacados de la Tesis presentada y aprobada para optar al título de Magister en Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia.

<sup>2</sup> PANERAI, Philippe/ DEPAULE, Jean-Charles/ DEMORGON, Marcelle/VEYRENCHÉ, Michel: *Elements d'Analyse Urbaine*, Belgique, Editions Archives d'Architecture Moderne; versión castellana: *Elementos de análisis urbano*, Colección: Nuevo Urbanismo, Instituto de estudios de administración local, Madrid, Imprenta FARESO, S.A., Madrid, 1.983, p. 17.4 En el estudio del crecimiento urbano

hay que añadir las consideraciones relacionadas con las transformaciones del objeto de crecimiento: «[...] es indispensable aceptar una hipótesis de fondo, que es la de que la transformación urbana acarrea siempre un proceso de adaptación, en el que nuevos elementos se alteran o sustituyen, o viejos elementos se transforman; que este proceso se refleja espacialmente en todo el cuerpo espacial de la ciudad; en fin, que estos reflejos son bastante parecidos a los que se deben al proceso de crecimiento o aglomeración de unidades adicionales al territorio ciudadano».

Ahora bien, en las dos escalas previamente señalados se trata, a su vez, de un instrumento definible en la relación dialéctica que se establece entre las decisiones prácticas que participan en la construcción de la forma urbana; cuyas motivaciones forman parte del campo de los sistemas funcionales generadores de la forma urbana; sistemas social, político y económico [en los cuales el instrumento viene usado], y las decisiones prácticas que participan en la construcción del instrumento mismo, la parcela catastral.

Las primeras decisiones son de carácter colectivo, públicas, y su escala de intervención es la ciudad; decisiones en la construcción de los trazados urbanos en sus elementos de, por ejemplo, trazado de manzanas y vías; mientras que las segundas son decisiones de carácter individual, privadas, y su escala de intervención es la parcela catastral, en que un individuo, el dueño de una porción de suelo urbano, actúa por sus propios intereses en la integridad de su propiedad [condicionado desde luego, por el contexto social, económico y político].

Las primeras decisiones se tienen en cuenta aquí como un resultado, como un dato del que nos valemos para el mayor entendimiento del contexto inmediato en que se inscribe de la parcela catastral; mientras que de las segundas nos valemos para entender la parcela catastral con ajuste a un proceso de verificación y comparación cuyo elemento portante es el de la propiedad del suelo urbano considerado como el elemento indispensable para comprender su caracterización; aclarando que aunque algunas de tales decisiones pudieron

deberse a razones de orden diferente al económico, como por ejemplo experimentaciones proyectuales que entran en el campo de las motivaciones arquitectónicas —objeto de otros estudios—, aquí interesan en sus resultados específicos de ocupación y distribución.

La parcela catastral y los modos del crecimiento urbano; el carácter espacial de las transformaciones.

La clave de interpretación de la ciudad como una organización preeminente espacial, de identificación de su lógica de construcción en el tiempo, reside en el análisis de los fenómenos de crecimiento físico urbano<sup>3</sup>.

En efecto, “[...] este método es el único que puede permitir extraer las leyes, poner de manifiesto una lógica de la elaboración de la forma urbana y evaluar cómo la historia acentúa, deforma, contradice o ignora esta lógica, en una palabra, evaluar la articulación de estos dos aspectos [...]”<sup>4</sup>. Además, “[...] Otra razón para proceder de esta forma, que no deja de suponer un riesgo, es la de poder alcanzar rápidamente una comprensión del crecimiento y, a partir de éste, de la estructura urbana, sin tener que manejar desde el principio un excesivo número de elementos. Esta comprensión propia de la arquitectura permite aislar las fases, caracterizarlas a nivel morfológico y determinar con eficacia los puntos sobre los que debe buscarse la explicación histórica”<sup>5</sup>.

Ahora bien, en este estudio la noción de crecimiento se remite a la escala de la ciudad [el trazado urbano en sus configuraciones de calles y

manzanas] y a la escala de la parcela catastral, entendiendo la relación dialéctica establecida entre las dos.

A escala de ciudad, se puede presentar el crecimiento al interior de un entorno urbanizado; como una mayor densificación al interior de las manzanas, o al exterior de un entorno urbanizado; como la continuación con nuevos trazados [ensanche].

A escala de la parcela catastral, pueden registrarse dos posibilidades de crecimiento que inciden en el tipo de edificación, y por lo tanto en las formas de parcelación, así:

**a.** Pueden sucederse fenómenos de subdivisión de la parcela catastral, predominantemente en sentido longitudinal, en los que el tipo original se “rompe”, iniciando otros procesos.

**b.** Pueden sucederse fenómenos de ampliación de la edificación al interior de la parcela; en la que el tipo original asume nuevas formas con mayor ocupación horizontal de la parcela o con mayor ocupación vertical por el incremento en altura de la construcción.

Metodológicamente, en cada una de las escalas se acomete el análisis de las transformaciones que se producen o se producirán en el hecho físico, la parcela catastral.

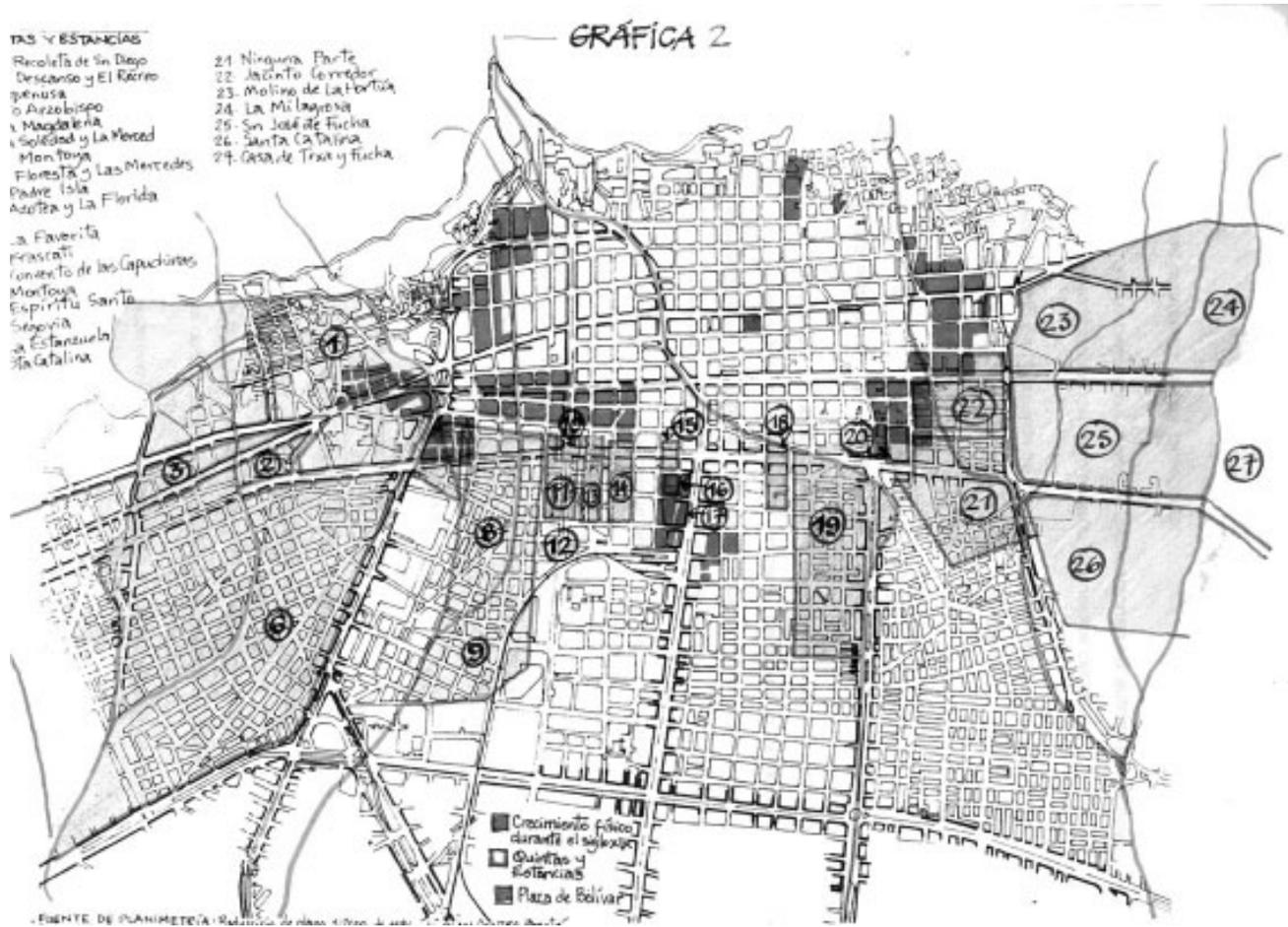
A este nivel, puntualizando en los aspectos de una lectura morfológica del espacio urbano, tenemos:

- La distribución en la ciudad, o en un sector caracterizado de ella, de diferentes trazados de calles y manzanas que revela la organización

<sup>3</sup> ROSSI, Aldo: “Contribución al problema de las relaciones entre la tipología constructiva y la morfología urbana. Examen de un área de estudio de Milán”, en *Scritti scelti sull'architettura e la città: 1956-1972*, Milán, 1975, recopilación de sus escritos más importantes; versión castellana: *Para una Arquitectura de Tendencia. Escritos: 1.956-1.972*, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 19.77, p. 155.

<sup>4</sup> PANERAI, Philippe/ DEPAULE, Jean-Charles/ DEMORGON, Marcelle/ VEYRENCHÉ, Michel: *idem*, p. 29.

<sup>5</sup> *Ibidem*, p. 30.



elemental del trazado urbano. En la manzana [para nuestro caso en particular por tratarse de un elemento de composición urbana derivado de una especial forma de trazado proveniente de la ciudad de fundación, el trazado en damero ], la distribución de “cuerpos de manzana”, delimitados por las líneas medianeras de manzana y, finalmente, el agrupamiento de las parcelas. Dependiendo de la regularidad con que se puedan presentar los trazados, las manzanas y las parcelas, es posible hablar en cada caso de tipos.

- El modo de ocupación del edificio condicionado por las propieda-

des dimensionales y formales de la parcela, integrando espacios abiertos de patios y solares. Ésta es sin embargo, una relación de ocupación de la parcela catastral con el espacio urbano desarrollada al interior de la parcela catastral. Se asume en este trabajo que la lectura de la relación precisa entre parcela catastral con los espacios urbanos exteriores, a nivel de ocupación [es decir, en una lectura planimétrica], viene definida por la distribución interna integral del edificio relacionando los espacios abiertos y los “cuerpos de habitación” bajo una estructura de circulación interna.

***La parcela catastral y la propiedad del suelo urbano; el carácter global de las transformaciones.***

El examen de la parcela catastral en la morfología urbana no lo es tan sólo de su condición como hecho físico y de su formación en el tiempo, sino del aspecto de carácter estructural que este elemento comporta en función de la construcción de la ciudad. Este aspecto es el de la forma de la propiedad, de la cual la parcela catastral es particularmente demostrativa<sup>6</sup>.

Así, hipotéticamente, los cambios en las decisiones en el ejercicio del derecho

<sup>6</sup> En relación con la importancia del estudio de la parcela catastral en tanto pueda ser el punto de partida para otros análisis, dice Rossi: “[...] la forma de parcelación de una ciudad, su formación, su evolución,

representa la larga historia de la propiedad urbana; así como la historia de la lucha de clases ligadas profundamente a la ciudad. [...]”. ROSSI, Aldo: “Consideraciones sobre la morfología urbana y la tipología constructiva”, op. cit., p. 129.

de propiedad tienen manifestación en el proceso de transformación de la parcela catastral; entendido este último como el cambio en la relación de mutuo condicionamiento que se establece entre la configuración del predio [objeto de modificaciones] y la del edificio que sustenta, en que una modificación de la parcela en sus variables de forma y dimensión supone cambios en la configuración planimétrica de la edificación, y viceversa.

Ahora bien, hablar de configuración planimétrica de la edificación, es hablar del tipo de edificación, cuando menos en sus variables de ocupación del suelo y distribución de sus componentes espaciales.

### **Objetivo particular del estudio**

La parcela catastral en Bogotá durante el siglo XIX y principios del XX; aproximación a la delimitación espacial y temporal del campo de examen.

Uno de los episodios que más llama la atención en la historia formal de Bogotá, por el modo intenso y acelerado como se presentaron los cambios en su estructura física, tuvo lugar en el crecimiento de extensión urbana de las tres últimas décadas del siglo XIX. Por ésta razón, y a la luz de la definición la parcela catastral en el análisis urbano, este episodio se asumió como el ejemplo demostrativo más interesante bajo la hipótesis según la cual: el análisis de un crecimiento físico acelerado revela de manera más clara y rápida los “puntos” donde se pueden observar las transformaciones.

Esta experiencia concreta de densificación ha sido descrita, en sus rasgos generales, por el arquitecto Carlos Martínez, y se puede sintetizar así:

Según los datos de los censos poblacionales, Bogotá creció de 21.394 habitantes en 1801 a 100.000 en 1.905 ; es decir que la población se multiplicó por cinco. Además, “[...] en 1870, el censo oficial empadronó 16.902 mujeres y 23.981 hombres, o sea en total 40.883 habitantes”<sup>7</sup>; de manera que en los últimos 30 años del siglo pasado se registró el 75% del incremento ocurrido a lo largo del siglo pasado; o sea de los cerca de 80.000 habitantes.

Por otra parte, dice Martínez, “[...] Ocupó este vecindario —Santafé de Bogotá—, según el plano de Cabrer fechado en 1.797, unas 162 manzanas incluyendo los huertos. Esta magnitud confiere al recinto urbano de Santafé una área urbanizada de 203 hectáreas.

En el plano de Bogotá diseñado por Vergara y Velasco hacia 1905, —continúa Martínez— [...] figura la extensión urbanizada de la capital con 260 manzanas que representan unas 320 hectáreas. [...]”<sup>8</sup>; es decir que entre 1.797 y 1.905, el aumento del área urbana fue de cerca de 90 manzanas, o sea unas 100 ha, lo que significa un incremento del 20% del área construida.

Además, completan este cuadro general del crecimiento urbano durante el siglo pasado los límites físicos de la ciudad: al costado este por el Pie de Monte de los Cerros Orientales y en los demás, por el globo de terrenos que ocupaban parcelas de diversos tamaños que fueron las quintas y estancias.

Hipotéticamente, la localización de estas parcelas en el contorno del núcleo urbanizado, con la característica particular de ser terrenos de propiedad privada, determinó la configuración morfológica urbana al favorecer, hasta cierto momento, una moderada ocupación de los edificios sobre la estructura parcelaria legada de la colonia, pero que posteriormente, cuando se presenta durante el siglo XIX el rápido y creciente proceso de densificación del núcleo urbano, estos límites se constituyeron en barreras reales del crecimiento de extensión, originando procesos de adaptación morfológica en las escalas del trazado urbano en sus configuraciones de calles y manzanas y en el elemento parcela catastral.

El estudio de la parcela catastral se sitúa, entonces, en el marco general de la anterior experiencia concreta descrita; más exactamente en las tres últimas décadas del siglo XIX, por ser el tiempo en el cual se registró el más significativo crecimiento demográfico [75% de la quintuplicación demográfica]; y en el crecimiento de extensión del entorno urbanizado, bajo la hipótesis de que hay mayor certeza en destacar las transformaciones de la parcela catastral cuando se conoce el fenómeno desde que éste aparece.

### **La parcela catastral en el barrio de San Bernardo entre 1.878 y 1.926**

La elección del barrio de San Bernardo como área de muestra se justifica metodológicamente por incluirse en el área del ensanche, colindar con las quintas que se presentaron como barreras a dicho crecimiento y de las cuales se contaba con la información suficiente, haber formado parte del antiguo barrio de Santa Bárbara, que en la actualidad cuenta con mayor

<sup>7</sup> MARTÍNEZ, Carlos: *Bogotá. Sinopsis sobre su evolución urbana*, 1.536 -1900, op. cit., p. 99.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 148.

bibliografía y por ser el barrio que menos modificaciones ha sufrido hasta hoy; aún conserva construcciones del siglo pasado y principios del presente.

El área del actual barrio San Bernardo se inscribe en un área mayor de la ciudad. En el presente estudio esta área corresponde al sector sudoeste de la ciudad. Su individualización se debió a que: se trataba de uno de los cuatro sectores en que para entonces se dividía administrativa y espacialmente la ciudad<sup>9</sup>; su tejido urbano incluía los diferentes trazados en calles, manzanas y predios, desde la fundación de la ciudad hasta el crecimiento de extensión; entendiendo que los resultados en la comprensión de dicho proceso, ofrecían las bases para el examen de la parcela catastral en el área de muestra del ensanche del siglo pasado y a que de alguna manera se podían abarcar algunas de las características del crecimiento “a interior”.

La delimitación temporal definitiva del área de muestra ha sido a posteriori; por cuanto se ha debido ajustar a las condiciones impuestas por el material de análisis conseguido, lo que no implicó variación alguna en el objetivo general de identificación de un proceso particular de crecimiento físico.

El material básico obtenido y que condicionó la delimitación definitiva temporal es: Catastros de 1.878 y 1.890, para el análisis del sector sudoeste; esto es, para el análisis de la distribución en la ciudad y Licencias de construcción 1.914-1.926

del Archivo Muerto de la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá, para el análisis de la ocupación del edificio en la parcela; para que, en definitiva, el lapso de tiempo comprendido por el estudio abarcara desde 1.878 hasta 1.926.

## I. LA FORMA URBANA EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XIX EN EL SECTOR SUDOESTE DE BOGOTÁ

Examinando el trazado del sector sur de la ciudad en el plano de Codazzi, se nota cómo se mantienen las características generales de continuidad y dimensiones de cuadras hasta el límite previsto para la ciudad de; es decir, hasta el Río de San Agustín. Más allá, hasta la Quebrada de San Juan, la composición del trazado es diferente al este respecto al oeste de las directrices urbanas: al este, las carreras prolongan el sentido de los trazos del barrio La Catedral, las calles pierden continuidad al encuentro con la carrera 6a. y las dimensiones de cuadra resultan ahora mayores a las del resto del sector; mientras que al oeste, aunque al sur de la calle 5a. las manzanas tan sólo aparecen marcadas o la edificación es escasa, la continuidad del trazado en todo sentido es similar al de la ciudad colonial.

En la revisión de detalle al plano de Codazzi —1.852— para el sector sudoeste, se observa:

- El carácter de particularidad de las directrices urbanas se enfatiza con la presencia de importantes edificios y espacios públicos sobre sus recorridos:

el Edificio del Mercado, las Iglesias de la Concepción y de Santa Inés, la Huerta de Jaime, posterior Plaza España, y los que ya aparecen en el catastro de 1.890, la Escuela de Medicina y Ciencias Naturales, la Casa Municipal y Oficinas del Distrito y el Instituto Nacional de Agricultura, sobre la calle 10a, y sobre la carrera 8a. la Iglesia de Santa Clara, el Cuartel de Artillería, El Estado Mayor General, la Plazoleta de San Agustín y a la altura de la calle 2a., las Iglesias de San Francisco y de Las Cruces y la Plaza de Armas.

- Gran área con huertas de una manzana; de las aproximadamente 42 manzanas 17 están edificadas.

- Gran ausencia de espacio público de plazoletas. La plazuela de Tres Esquinas adquiere enorme importancia en tanto marca uno de los puntos de acceso a la ciudad e irá a organizar, junto con los caminos de la carrera 13a. y la Carrera del Callao, en relación con las directrices de la ciudad y con la oposición de los cursos de los ríos, las posibilidades de flujo en el área de las huertas de una manzana

- A propósito del punto anterior, los únicos puentes que señala el plano sobre el Río de San Agustín se localizan sobre las carreras 7a. [Puente Caldas ó San Agustín] y 8a. [Puente del Girál] [sobre la Quebrada de San Juan no se marca ningún puente]; lo que podría significar un mayor grado de jerarquización de las calles sobre las carreras si se entiende que a un mayor paso de peatones puede corresponder una mayor intensidad de uso y eventualmente la localización de usos diferentes al de vivienda.

<sup>9</sup> En igual sentido a la división administrativa descrita en la cita anterior, la ciudad en su estructura espacial se desarrolló a partir de las directrices urbanas carreras 7a. y 8a. y calles 10a. y 11a.. Directrices urbanas en tanto orientaron el crecimiento urbano al ser las más largas y de mayor continuidad espacial que conectaban el espacio más importante de la ciudad, la Plaza Mayor, con el espacio rural especialmente la carrera 7a. que continuaba al norte como el

Camino a Tunja]. Al interior del núcleo urbanizado, complementadas con los puentes de la ciudad que aseguraban su continuidad espacial, organizaron los tráficos dirigidos a la Plaza Mayor; remataban en espacios abiertos de especial significación para la ciudad; sobre ellas se localizaron, en edificios de carácter público, tanto la mayor parte de los usos institucionales y las edificaciones de mayor altura con usos residenciales.9 Ibidem, p. 148.

En una lectura del sector sudoeste de la ciudad en la xilografía y en el Plano de Correos de Bogotá de 1.885, se observa cómo de las aproximadamente 42 manzanas, 6 no tienen edificación [aquellas más al extremo sur, es decir, que forman parte de la Parroquia de Las Cruces]; no se señalan nuevas edificaciones ni espacios públicos; se construyó el trazado casi fiel a como estaba previsto en el área de las huertas de manzana e incluso en el mismo sentido se prefiguraron nuevas manzanas; se marcan nuevos puentes: sobre el Río de San Agustín en la carrera 9a. y sobre el Río de San Francisco en las calles 10a. y 11a..

En el plano de Bogotá levantado por Carlos Clavijo en 1.891 y reformado en 1.894, en el sector sudoeste de la ciudad, se lee particularmente cómo se han construido los puentes en todas las calles sobre los ríos de San Francisco y de San Agustín, al igual que nuevas edificaciones de carácter público, en especial, cerca de la carrera 13a., de la Plazuela y Edificio de la Carnicería y el Asilo para la ciudad.

Sintetizando la descripción planimétrica a partir de la serie de los mapas históricos de la segunda mitad del siglo pasado ofrece la siguiente lectura:

En general, el crecimiento de la forma urbana se presenta a partir de un centro [la Plaza Mayor], orientado por las directrices que se originan en él [carreras 7a. y 8a. y calles 10a. y 11a.] y se dirigen al espacio rural; estas directrices dividen la ciudad en cuatro sectores: noreste, noroeste, sudeste y sudoeste.

Como complemento a la estructura, las directrices rematan en espacios abiertos de plazas y plazoletas [Plazoletas de San Diego y Egipto, Plaza de Las Cruces y Huerta de Jaime], y sobre ellas se localizan las edificaciones públicas más importantes.

El modo de crecimiento de la forma urbana se caracteriza por la incorporación de manera continua y paulatina de nuevos desarrollos con edificación.

Se mantienen los rasgos generales del trazado “en el papel” como fuera pensado en la ciudad colonial hasta el límite de su jurisdicción, excepto por la irregularidad impuesta por los cursos de los ríos.

Se enfatiza la importancia de la Carrera 13a. en tanto límite sudoeste del crecimiento y línea de enlace de la Plazuela de Tres Esquinas con la Plazuela de San Diego [punto de acceso desde Tunja].

En particular, para el sector sudoeste, la carrera 8a. y la calle 10a., son las calles más importantes del sector, y constituyen sus límites este y sur. En orden de importancia, por razones de mayor continuidad y carácter urbano respecto a las demás, siguen la calle 9a.; como la única paralela a la 10a. que supera el límite oeste de la carrera 13a., y las carreras 9a. y 10a. —primer límite de la ciudad de fundación— que alcanzan la calle 1a..

Al costado oeste del sector se sitúa la carrera 13a., que es realmente un camino, puesto que no tiene edificación continua a lado y lado, cuya importancia está en servir como acceso y salida de la ciudad; antiguo camino de comunicación entre la Plazuela de Tres Esquinas y la Plazuela de San Victorino.

Las carreras 11a. y 12a. encuentran su fin en la calle 4a. con la quinta de Jacinto Corredor; mientras que las calles 8a., 7a., 5a. y 4a. terminan al oeste en la carrera 13a.. Se destaca la aparición de los edificios públicos de la Carnicería, de Sanidad y el Asilo para la ciudad. El edificio de la Carnicería modifica el trazado al promover la construcción de la Carrera Caldas.

La gran superficie de la Quinta de Jacinto Corredor se impone como barrera al crecimiento en el área del actual barrio de San Bernardo.

## II. TRANSFORMACIONES EN LA PARCELACIÓN DEL SECTOR SUDOESTE DE BOGOTÁ EN LA SERIE 1.878–1.890–1.930

### II.1. Las densidades de parcelación

En el Plano de densidades de predialización vistas en su evolución 1.878, 1.890 y 1.930, se puede observar:

- En la ciudad configurada hasta 1.878, el trazado de calles y manzanas permanece y su división parcelaria subsiste con algunas subdivisiones, cuyo resultado son muchas veces exiguas parcelas para el uso de tiendas.

- En el ensanche hasta 1.890, de una parte, se subdividen algunas manzanas para construir la Carrera Caldas o carrera 12A, y de otra, hay una fuerte división de la propiedad en las manzanas continuas a la ciudad, de la cual resultan parcelas que se diferencian de las precedentes por sus menores dimensiones y áreas.

- En el ensanche entre 1.890 y 1.930 [guardando reservas en la comparación debido a la diferencia entre el número de años de uno y otro lapso], caracterizado por la apertura de nuevas vías y en consecuencia nuevas manzanas y por la división de algunas de ellas y la perforación hasta el centro de manzana en otras, se intensifica la densidad predial que llega incluso a ocupar terrenos de la antigua Quinta de Ninguna Parte. Se subdividen las grandes parcelas con manzanas de diferente proporción y menores

dimensiones respecto a las precedentes, y consecuentemente resultan divisiones parcelarias con predios de menores dimensiones y proporciones.

## **II.2. Los trazados parcelarios**

### **1. Trazado en damero**

Por su localización con respecto a la ciudad hace esquina con la Plaza de Bolívar. Se trata, para el sector, del área más antigua y constituye la referencia básica para el examen de los demás trazados. Sus manzanas guardan la proporción típica entre cuadras de 1:1, para medidas entre 105 y 115 mts.

Aunque la cantidad de predios por manzana de los catastros de 1.878–1.890 —que oscila entre 10 y 20— se mantiene, en algunas las variaciones en el número no son significativas: hay englobes parcelarios y subdivisiones. Algunas de las subdivisiones son para tiendas. No se puede hablar de que las parcelas, sus medianeras, adopten una dirección tal que ofrezcan mayor jerarquía a determinadas vías, o que pueda existir mayor cantidad de predios por lado de manzana a lo largo de algunas de ellas.

La manzana típica de este trazado se caracteriza por el cruce perpendicular de medianeras en su centro formando 4 cuerpos con dimensiones de lado iguales o similares y de área variable.

Las parcelaciones se caracterizan por tratarse de alineaciones rectilíneas que parten perpendiculares de la línea borde de manzana, más que por la uniformidad de sus áreas.

Las parcelas típicas de este trazado pertenecen a los rangos de frente parcelario de 7.50, 12.50, 15.00, 20.00 y 27.50 mts., para fondos de parcela de entre 25.00 y 62.50 mts.. La parcela más frecuente tiene 15.00

mts. de frente para fondos de 25.00, 32.50, 42.50 y 55.00 mts.. Las parcelas con menor frente presentan la gran particularidad de tener los mayores fondos; entre 57.50 y 62.50 mts. Las parcelas con frente mayor a 15.00 mts. son muy escasas.

### **2. Trazado en damero alargado**

Localizado inmediatamente al sur del trazado en damero típico, comparte con éste los límites de la calle 8a. y de la carrera 8a. sobre la que se localiza el Cuartel de Artillería; que da fachada a la Plazoleta de San Agustín.

La relación proporcional de las manzanas es de 1:1.3, dominando el sentido longitudinal en la dirección de las carreras. Las dimensiones de cuadra varían entre 110 y 120 mts.; mientras que las carreras entre 147.5 y 155 mts..

En general, conserva las dimensiones de cuerpos de manzana del trazado en damero típico y la cantidad de parcelas por manzana no varía sustancialmente en el transcurso 1.878–1.890.

Las dos manzanas centrales M12 y M13 se pueden asimilar como tipos reconocidos del trazado partiendo de la subdivisión en cuerpos: en general, una línea medianera de manzana por el centro en su sentido longitudinal y dos líneas medianeras transversales a iguales distancias, generando, naturalmente, cuerpos de manzana medianeros.

En el análisis, respecto al trazado anterior, éste presenta mayor flexibilidad de adaptación a las condiciones geográficas del lugar por cuanto los nuevos cuerpos medianeros de manzana ofrecen posibilidades de alargamiento.

Aparece el predio con frente de 10.00 mts. respecto al trazado en damero

típico. En cambio se “pierde” el de 20.00 mts. en la misma relación. Junto con el de 12.50 son los más frecuentes y con mayor variedad de fondo con dimensiones entre 30.00 y 60.00 mts. Aunque el predio de 27.50 mts. en fachada es escaso, se tipifica por su relación con el trazado anterior.

### **3. Trazado en damero adaptado**

En sus dimensiones, se asimila al trazado en damero; A diferencia del trazado en damero típico, aquí hay como mínimo 6 cuerpos bien diferenciados en sus proporciones y áreas; como si se fueran construyendo uno tras otro en el tiempo.

En el modo de subdivisión parcelaria, se asiste a casos de sistematización, en que un gran predio se fracciona en otros de idénticas dimensiones.

La manzana más típica del trazado considera como principio de agrupación la existencia previa de dos grandes cuerpo producto de una medianera recta a lo largo de la manzana. Las manzanas sobre la carrera 8a muestran la mayor densidad predial, con cerca de 30 predios, guardando un ritmo predial regular como si fueran un solo bloque. Sobre la carrera 9a. se asocian sistemáticamente parcelas de escasas dimensiones de fachada. La M27 sufrirá una intensa subdivisión predial —de 17 en 1.878 pasará a 27 en 1.890—, con medianeras longitudinales a lo largo del predio inicial en unos casos, y con inclusiones de otros pequeños, en otros, para nuevas configuraciones de predios en L.

En el trazado parcelario, aparece el lote de 5.00 mts. Los predios más frecuentes son los de frente de 10 y 12 mts. Se registran en todo en trazado no menos de 30 subdivisiones en el lapso 1.878–1.890 y muy pocos englobes.

#### 4. Trazado en manzana alargada

Con proporción de manzana 1:2. Puede dividirse en tres grandes cuerpos que se suceden de este a oeste:

- Cuerpos en esquina A y B, que funcionan como en los trazados en damero. A pesar de guardar mayores dimensiones, sus predios conservan las características de los anteriores

- Cuerpos E, F, G y H, se agrupan con línea medianera deformada y predios irregulares.

Los predios de los cuerpos A, B, C y D consecuentemente se tipifican como frentes de 12.5, 15, 17.5 y 20 mts. de frente para fondos entre 50 y

57.5 mts.; siendo menos frecuentes aquellos de 20 mts..

Los lotes que se subdividen lo hacen longitudinalmente por todo el predio; y para frentes mínimos de 20 mts.

Todos los predios de los cuerpos E, F, G, H e I son atípicos.

#### 5. Trazado Ronda de Río 1

En 1.878, este trazado no cuenta con predialización urbana. Hacia 1.890 están configuradas en su totalidad 2 manzanas de 50 mts de lado menor, resultado de la construcción del Bulevar Caldas. Además, el Bulevar junto con el Edificio de la Carnicería al que le sirve de acceso, jalonan el

más importante desarrollo en densidad parcelaria del sector sudoeste de la ciudad, con la característica de que sus parcelas son exiguas, tal vez por la aparición de usos complementarios a la Carnicería —comercio menor, chicherías, ventas de carne, bodegas, etc.— que suponen una mayor rentabilidad del suelo.

Con el tiempo y debido a la canalización del Río de San Francisco se construye la carrera 12 B configurando 2 manzanas.

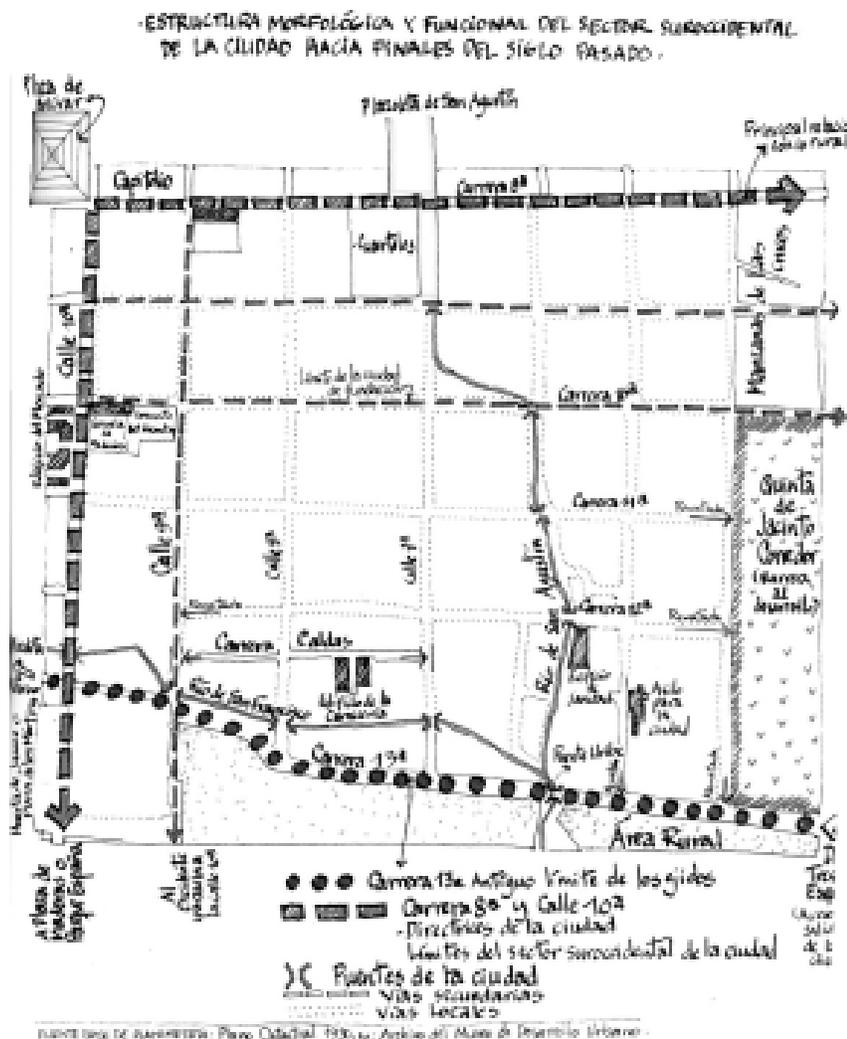
El cuerpo esquinero A de la M15 es una sistematización de las que caracterizará el período de finales de siglo, al igual que los medianeros C de M15 y A de M16.

El frente de predio que más ocurre es el de 10.00 mts. Hay sistematizaciones de predios en esquina y medianeros con frentes de 7.50 y 10.00 mts. Ninguna parcela típica supera los 17.50 mts. de frente.

#### 6. Trazado Ronda de río 2A

El curso del Río de San Agustín condicionó definitivamente su configuración: en 1.878, el río atraviesa terrenos con subdivisión parcelaria incipiente configurando las dos grandes manzanas del trazado; para 1.890, el río se ha canalizado entre las carreras 10a. y 11a. y allí se ha formado la calle 6a., configurando definitivamente las manzanas con predios que permanecerán hasta 1.930.

El hecho más relevante, desde el punto de vista de la caracterización en la lógica de la evolución parcelaria, consiste en la sistematización en predios de igual frente al subdividir predios de gran área. Las divisiones prediales más frecuentes están entre 7.50 y 12.50 mts. de frente. Otra característica es la presencia de cuerpos en esquina que tardaron en subdividirse y otros que se subdividen en predios



de variada configuración [en L, en T y amorfo] y diferente dimensión.

### **7. Trazado Ronda de Río 2B**

Claramente determinado en su evolución parcelaria por los Ríos de San Francisco y de San Agustín y por la localización sobre la carrera 13a., límite oeste de la ciudad de marcada naturaleza rural.

Inicialmente fue una manzana de grandes lotes que se resisten a la urbanización, manteniendo una amplia destinación a la agricultura doméstica, que se fue subdividiendo irregularmente mediante penetraciones hacia el centro.

Por los modos de formación y agrupación en cuerpos de manzana y por las características de asociación parcelaria, son, junto con las del trazado semi-rural, las manzanas más disímiles del sector sudoeste de la ciudad; o sea, las manzanas contienen una gran variedad de parcelas en todas las cualidades dimensionales, geométricas y topológicas.

### **8. Trazado semi-rural**

Ubicado en el confín de lo propiamente urbano, presenta elevado nivel de urbanización sobre la carrera 10a., pero además toca con lo rural a medida que se aproxima a la carrera 13a.. Al sur limita, calle de por medio, con terrenos de la Quinta de Jacinto Corredor.

Resulta ser uno de los ejemplos más interesantes para conocer la lógica de evolución parcelaria; la lógica propia del crecimiento del sector y de Bogotá en este período, por cuanto hasta 1.878 la lotificación urbana es intensiva sobre los costados carrera 10a., calle 5a. entre carreras 10a. y 11a. y, parcialmente, carrera 11a. —aún no concluida por cuanto remata en un gran predio—; hasta 1.890, asiste a las primeras subdivisiones parcelarias con el inicio de la

apertura de la carrera 12a. hasta la calle 4a.. La carrera 11a. se prolonga a su vez hasta la calle 4a.. La prolongación definitiva de éstas completa 2 manzanas—además de dos perforaciones en una de ellas—, sobre las cuales sucede una primera subdivisión predial; y, por último, hasta 1.930, continúa paulatinamente la subdivisión parcelaria en las manzanas M36 y M37; mientras que permanecerá un gran predio—manzana al oeste de la carrera 11a..

Aparecen los predios de 3, 5 y 6 mts. de frente; aunque los más frecuentes son de 7 y 10 mts..

### **II.3. Síntesis: Parcelación del sudeste**

En general, se constata que:

- Al menos en el sector oeste de la ciudad, se puede afirmar que la hipótesis según la cual el crecimiento físico producto del intempestivo crecimiento demográfico durante el siglo XIX estuvo fuertemente condicionado por los terrenos de las quintas y estancias; es decir verdaderamente la antigua quinta de Ninguna Parte fue barrera al desarrollo.

- En este sector, el crecimiento físico urbano entre 1.878 y 1.890 se registró en su mayor proporción —quizá en más de un 90%— en el área de ensanche continuo al núcleo urbanizado preestablecido hasta 1.878.

- En la lectura de la estructura parcelaria del sector sudoeste de la ciudad es cierta la observación acerca del crecimiento de la forma urbana a partir de un centro [la Plaza Mayor] hacia el espacio rural. La lógica que asiste a dicho crecimiento es la incorporación directa y paulatina de los terrenos más inmediatos.

- La lógica que impuso los límites de las quintas, unido con los lími-

tes impuestos por los ríos, fue que en los terrenos del primer ensanche la urbanización debió adaptarse morfológicamente de tres maneras: de un lado, completó las manzanas limítrofes con la ciudad precedente, de otro, en los casos de grandes terrenos sobre rondas de ríos, configurando manzanas con trazados parcelarios similares a los coloniales hasta el límite de las rondas, y, finalmente, delineando manzanas de menores dimensiones respecto a las anteriores. En todos los casos las parcelas fueron más pequeñas y no se ciñen a la lógica de subdivisión regularizada característica de los trazados en damero y sus derivaciones.

- El crecimiento registrado para el primer ensanche se intensifica durante el lapso de 1.890–1.930, llegando incluso a subdivisiones y perforaciones de las manzanas y en las parcelas a configuraciones irregulares y formas de asociación dispares.

- Finalmente, a nivel de la parcela, además de las nuevas formas de asociación predial dichas y de las menores dimensiones de parcelas, caracterizan el período la sistematización en la subdivisión predial.

## **III. LA OCUPACIÓN EN EL BARRIO SAN BERNARDO ENTRE 1.878 Y 1.926**

En este capítulo se describen los cambios en la parcela catastral en el área de muestra, el barrio de San Bernardo entre 1.878 y 1.926.

Los instrumentos de descripción de los cambios en la parcela catastral son, de un lado, los datos de ocupación contenidos en los listados catastrales de 1.878 y 1.890 que se encuentran en el Archivo de la Fundación Misión Colombia. Para la espacialización de los datos

hubo que recurrir al plano de Carlos Clavijo [1.894] que registra parcialmente la nomenclatura urbana que, por otra parte, fue diferente para cada listado catastral; y de otro, la información contenida en los proyectos presentados entre 1.914 y 1.926 ante la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá a fin de obtener la Licencia de Construcción, y que forman parte del Archivo Muerto de la entidad. La utilización de estas fuentes, como medio supletorio, tuvo amplio margen de interpretación.

La clave de interpretación de la relación en el tiempo entre la parcela y el edificio que sustenta se constituye temáticamente como el examen de la ocupación en las formas y dimensiones prediales y del derecho de propiedad de la parcela catastral.

### **III.1. Clasificación tipológica de la Parcela Catastral según la lectura de ocupación del catastro de 1.878**

#### **Tipo I. Parcela catastral colonial**

Corresponde al conjunto básico de unidades de edificación en una parcela colonial de un propietario que mantiene la unidad originaria con el derecho —natural en el período colonial— de disponer la edificación con amplia libertad.

SUBTIPO I.1 Se trata de la edificación de tiendas bajo el criterio económico de aprovechar el frente predial con pequeñas unidades de edificación de rápida construcción con fines de rentabilidad, bien para usufructo directo del propietario o para que éste lo ceda en arriendo. En cualquier caso no hay subdivisión predial.

SUBTIPO I.2 Se trata de la edificación de una casa, bien sea la del propietario de la parcela o para que la alquile.

SUBTIPO I.3 Se identifica por las particiones incompletas transversales de una gran parcela colonial, con dimensiones diferentes de frente predial, y cuyo resultado son predios ortogonales de diferentes áreas; con destinación de uso para tiendas o casas.

#### **Tipo II. Parcela catastral pos-colonial**

Corresponde al conjunto de unidades catastrales producto de la subdivisión de un gran predio colonial, caracterizado porque el propietario original ha subdividido el frente predial con una serie de parcelas catastrales de similares dimensiones de frente y fondo, reservándose uno de ellos, —generalmente con acceso más al centro de la fachada—, que ocupa el área correspondiente al centro de la manzana.

Se interpreta como un caso particular en la actividad de especulación inmobiliaria, en que todavía el propietario original reduce sus posibilidades de instalación habitacional en aras al máximo aprovechamiento económico del frente de la parcela catastral.

Se diferencian 2 subtipos según las destinaciones de uso:

SUBTIPO II.1. Para tiendas.

SUBTIPO II.2. Para casas.

### **III.2. Clasificación tipológica de la Parcela Catastral según la lectura de ocupación del catastro de 1.890**

#### **Tipo I. Parcela catastral colonial**

Es el mismo Tipo I. del numeral anterior (*CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LA PARCELA CATASTRAL SEGÚN LA LECTURA DE OCUPACIÓN DEL CATASTRO DE 1878*).

Se diferencian, además de los SUBTIPOS I.1 y I.2 del numeral anterior (*CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LA PARCELA CATASTRAL SEGÚN LA LECTURA DE OCUPACIÓN DEL CATASTRO DE 1.878*)

SUBTIPO I.3 y I.4 Son particiones completas longitudinales de la parcela colonial con dimensiones similares de frentes prediales, cuyos predios resultantes se sitúan a su vez en las opciones de ocupación de los subtipos I.1 y I.2, y la destinación de uso puede ser a tiendas [Subtipo I.3] o a casa [Subtipo I.4]. Se interpretan como un paso a la especulación inmobiliaria de una porción de la parcela.

SUBTIPO I.5 Se identifica por las particiones completas transversales de una gran parcela colonial, con dimensiones diferentes de frente predial, y cuyo resultado son predios ortogonales de diferentes áreas; con destinación de uso para tiendas o casas.

SUBTIPO I.6 A diferencia del anterior subtipo, las particiones son incompletas; es decir, las medianeras de cada predio no siempre alcanzan la medianera del predio original. El resultado son predios irregulares en sus formas y/o dimensiones.

#### **Tipo II. Parcela catastral pos-colonial**

Es el mismo Tipo II del numeral anterior (*CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LA PARCELA CATASTRAL SEGÚN LA LECTURA DE OCUPACIÓN DEL CATASTRO DE 1.878*).

Se diferencia, además de los SUBTIPOS II.1 y II.2 del numeral anterior (*CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LA PARCELA CATASTRAL SEGÚN LA LECTURA DE OCUPACIÓN DEL CATASTRO DE 1.878*), según las destinaciones de uso:

SUBTIPO II.3. Para tiendas, casas y solares.

### **Tipo III. Parcela catastral de nueva ciudad**

Corresponde a la subdivisión de un gran predio en otros de iguales dimensiones de frente y fondo, para la cual, se presupone que el propietario ha realizado una evaluación de los requerimientos espaciales típicos de las edificaciones en el momento; en cuyo caso hubiera podido realizar la operación completa de parcelación con edificación.

### **III.3 Clasificación tipológica de la Parcela Catastral según la lectura de ocupación en las licencias de construcción del archivo muerto de la secretaría de obras públicas del distrito 1.914-1.926**

#### **Tipo I. Parcela catastral colonial**

Caracterizado por el desarrollo con edificación hacia el fondo de un predio colonial, a partir de un núcleo básico fronterero, según la idea de ir conformando patios; es decir, se mantienen los criterios de implantación y ocupación coloniales.

La unidad de la parcela catastral permanece bajo un sólo propietario quien se interesa por desarrollar su propia casa.

#### **Tipo II. Parcela catastral de subdivisión virtual**

Se asiste a una subdivisión de la parcela catastral sin que se marquen límites físicos entre subconjuntos de habitación; subconjuntos que se reconocen porque dominaban patios independientes.

Indica, quizá, la posibilidad de una pertenencia colectiva de la parcela catastral, sin interés de someter la propiedad al mercado inmobiliario. Se interpreta como un primer paso

a la noción de "condominio" [dominio; no se sabe si propiedad].

#### **Tipo III. Parcela catastral en predios coloniales subdivididos**

Se trata de grandes predios coloniales, generalmente esquineros, que han sido objeto de sucesivas subdivisiones resultado de requerimientos diferenciados en cuanto a nuevas necesidades de áreas; cada nueva subdivisión edifica según patrones de implantación y ocupación iguales al tipo I de este numeral. Se distinguen dos situaciones tipológicas:

SUBTIPO III.1 Identificado por las particiones completas transversales de la parcela colonial, con dimensiones diferentes de frente predial, y cuyo resultado son predios ortogonales de diferentes áreas. A pesar de la irregularidad en las dimensiones de frente de los predios, supone cierta regularidad en la lectura del paisaje construido al entenderse en su conjunto como una edificación en "bloque".

SUBTIPO III.2 De idénticas características al subtipo I.6 de la clasificación tipológica del aparte II.2.1.

#### **Tipo IV. Parcela catastral en tránsito a la sistematización**

SUBTIPO IV.1. Son subdivisiones regularizadas para nuevas parcelas catastrales, en predios de mediana dimensión, bajo criterios de ajuste equivalente de las partes, según la evaluación de diferentes requerimientos cualitativos y cuantitativos de habitabilidad.

SUBTIPO IV.2. Son subdivisiones en partes iguales de parcelas catastrales coloniales. Se interpretan, en general, como la no prevalencia de alguna de las dos variables de análisis predio-edificación en la configuración del tipo de parcela catastral.

#### **Tipo V. Parcela catastral de sistematización**

Son subdivisiones prediales para nueva edificación, caracterizadas por la racionalidad de idéntica naturaleza formal en la configuración de las nuevas parcelas catastrales. Es decir, supone en su configuración la previa conceptualización del subconjunto de edificación y de las unidades de edificación; que se imponen como modelos.

Se interpreta como la institucionalización de una nueva actividad económica especializada en el proceso de producción de porciones autónomas de ciudad, la urbanización; con el consiguiente agente, el negociante inmobiliario, quien promociona, gestiona, construye y vende el bien completo; es decir, la parcela más la edificación.

SUBTIPO V.1. A Son desarrollos de edificación que relevan, tal vez, preceptos de saneamiento [higiene, salubridad, etc.] que, en tanto atributos de calidad habitativa, comportarían un valor económico.

SUBTIPO V.1. B Son desarrollos de edificación en los que primaria el criterio básico de rentabilidad máxima en la operación mercantil inmobiliaria, en detrimento de la calidad habitativa; actitud que opta, entonces, por una máxima ocupación de la parcela catastral.

SUBTIPO V.2 Se trata de la formalización del "Condominio", derivada de una situación particular precedente [revisar tipo II del numeral 4.3], en que el desarrollo con edificación estable del frente predial condiciona la ocupación en su fondo.

Aunque resulta indefinida la situación jurídica de las unidades catastrales del conjunto, incluso del conjunto mismo, éstas se disponen en torno a un área común relacionada con el espacio público por medio de un zaguán.

## Parcela catastral atípica

Caracterizadas porque han agotado de una vez toda posibilidad de crecimiento horizontal, dada la condicionante predial de mínimas dimensiones; resultado seguramente, de la edificación en antiguos solares con frente a la calle, o de la desagregación de pequeñas unidades de habitación.

### III.4. Síntesis de la ocupación en el actual barrio de San Bernardo

Sintetizando, en este capítulo se constata, para el actual barrio de San Bernardo en los lapsos 1.878—1.890—1.930, que:

- En 1.878, la ocupación, en un área de grandes terrenos destinados a la actividad de agricultura doméstica representada en las huertas, es bastante escasa y dispersa.

Sin embargo, se registran dos tipos básicos de ocupación en la parcela catastral:

En uno, el más elemental, las edificaciones, bien sean casas, casas de paja, —tienda o tiendas, se implantan en la parcelas con amplia libertad de distribución y ocupación; es decir, como fuera usual en el período colonial, la edificación se levantaba sobre el lado del lote que da a la calle reservando al interior de la parcela grandes áreas libres. El propietario entonces, podía adaptar la edificación ampliándola vertical u horizontalmente sin mayor dificultad.

En otro, una gran parcela “colonial” es subdividida en su frente en otras dimensiones definitivamente menores, en forma sistemática o no, recostadas sobre la calle. Respecto del tipo anterior, la configuración del edificio empieza a verse claramente condicionada por las nuevas dimensiones de las parcelas.

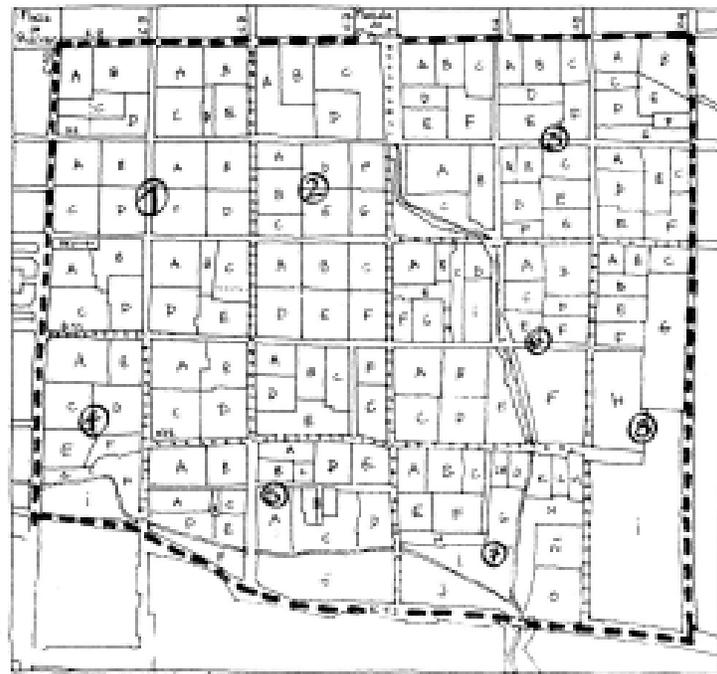
El porcentaje de ocupación—área libre se aproxima a 50%—50%, e incluso mayor para la edificación.

- En 1.890, aumenta la densificación predial y de ocupación, especialmente en las manzanas sobre la carrera 10a. y en el costado oeste de la carrera 12a.. Por las formas de ocupación y distribución en la parcela catastral se reconocen, además de los tipos básicos en 1.878, las situaciones tipológicas de subtipos de ocupación en la parcela catastral resultado de la subdivisión de los tipos anteriormente descritos, por un lado; y por otro, se destaca un nuevo tipo básico de ocupación y distribución que corresponde a la sistematización de parcelas catastrales de iguales características formales y dimensionales, resultado

de la subdivisión de un gran predio; aparentemente en este tipo el porcentaje de ocupación—área libre se aproxima a 50%—50%.

- En 1.930, además de permanecer los tipos y subtipos registrados en 1.878 y 1.890 en sus características esenciales, las nuevas situaciones tipológicas propias del momento y el lugar urbano — la parcela catastral de esta fase del crecimiento de Bogotá—, se caracterizan por la prevalencia en la configuración de la edificación sobre las variables dimensionales y formales de la parcela, o dicho de otra manera, el propietario de un predio al intervenirlo con edificación, decide subdividirlo pensando “primero” en los requerimientos espaciales de la edificación, para luego proceder a determinar las

## • DELIMITACIÓN DE TRAZADOS • - DIVISIÓN POR CUERPOS DE MANZANA -



Mapa del Barrio de San Bernardo, Bogotá, D. C., 1930. Fuente: Archivo de la Oficina de Catastro, Bogotá, D. C., 1930.

- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| • Carreroj                   | ① Trazado en bloque           |
| • Calle                      | ② Trazado en bloque adaptado  |
| • Límite del área de estudio | ③ Trazado en manzana adaptada |
| • Límite de trazado          | ④ Trazado Ronda de Río 1      |
| • Límite de trazado          | ⑤ Trazado Ronda de Río 2A     |
|                              | ⑥ Trazado Ronda de Río 2B     |
|                              | ⑦ Trazado Semi rural          |

exigencias distributivas y asociativas de las parcelas. El resultado es diferenciado dependiendo de las condicionantes morfológicas en vigor, descritas en el capítulo anterior:

De un lado, o bien se asiste a subdivisiones de la parcela catastral “al fondo” de un predio, desarrollando pequeñas e independientes unidades de habitación en torno a un espacio común —cada una con relaciones particulares de espacios libres, que en el caso registrado son pequeños patios, y espacios construidos—; o bien se asiste a subdivisiones sistematizadas de la parcela catastral en la cual los espacios libres son patios de pequeña dimensión, dispuestos de manera secuencial pero un tanto dispersos en el predio.

De otro lado, se asiste a situaciones “anómalas” en la relación parcela-edificio en sus variables de ocupación y distribución —significativas por la cantidad de veces que se presentan—, en las cuales, en predios exigüos la densificación edificada es tal, que el espacio libre interior se ha reducido prácticamente a su mínima expresión; es decir, al límite de ser un “patio” de utilización exclusiva para la aireación y, de pronto, para la iluminación del espacio habitado, o incluso no existir.

- Finalmente, respecto al tema del derecho de propiedad de la parcela catastral, o sea en nuestro caso de las decisiones de carácter individual; privadas, en que su propietario la interviene en su integridad por sus propios intereses, se constata la “obsolescencia” de la unidad económica “colonial” representada en este bien, con la aparición de la actividad económica especializada en la producción de fragmentos catastrales reconocidos por la sistematización, con el consiguiente agente, el negociante inmobiliario —quien promociona, gestiona, construye y vende el bien completo; es decir, la parcela más la edificación—.

## Conclusiones

En resumen y a modo de conclusiones, el examen de la parcela catastral objeto del presente estudio, ha permitido acercarnos al conocimiento de la ciudad de Bogotá en su fase de desarrollo entre 1.878 y 1.890. Identificando la lógica del crecimiento organizado del espacio físico urbano en dicha fase, se lee cómo:

Ya en 1.878, según se observa en los planos históricos de la segunda mitad del siglo, el trazado urbano, su razón de continuidad, se mantiene en sus rasgos generales hasta los límites jurídico—espaciales previstos en la ciudad de fundación; el espacio edificado interno, sin embargo, ha empezado a superar los límites geográficos de los ríos de San Francisco y de San Agustín.

En permanencia de la ciudad precedente, el trazado urbano se estructura, en primera instancia, a partir de la Plaza Mayor y, orientadas en las cuatro direcciones, desde ésta por las directrices urbanas [carreras 7a. y 8a. y las calles 10a. y 11a.], que orientan el crecimiento físico, conectan con el espacio rural y organizan los tráfico directos al interior del núcleo urbanizado.

Este esquema general de organización está complementado con otros componentes de la morfología urbana: los espacios abiertos de plazas y plazoletas [Plazoletas de San Diego y Egipto, Plaza de Las Cruces y Huerta de Jaime] situados en el confín del espacio edificado y a los cuales llegan las directrices urbanas; las edificaciones públicas más importantes sobre la Plaza Mayor [de Bolívar] y las directrices urbanas; y los puentes de la ciudad sobre los ríos de San Francisco y de San Agustín, asegurando la continuidad espacial de las directrices urbanas. En este nivel de descripción, cabe destacar la importancia de otros elementos límites de la forma urbana que condicionaron el crecimiento; la carrera 13a., o

camino que enlazaba la Plazuela de Tres Esquinas [salida al sudoeste de la ciudad] con la Plazuela de San Diego [salida al norte de la ciudad], antiguo límite de los ejidos; y las quintas y estancias de la ciudad.

Las directrices urbanas además, en correspondencia con la división administrativa vigente, dividen la ciudad en cuatro sectores: noreste, noroeste, sudeste y sudoeste.

El examen de los trazados parcelarios del sector oeste de la ciudad en la serie 1.878, 1.890 y 1.930, diferenciados a partir de las variaciones presentadas respecto a unos “principios de organización” del trazado típico de la ciudad precedente —el trazado en damero—, permitió identificar un modo de crecimiento de la forma urbana como la incorporación —más que la agregación— de nuevos trazados, de manera continua y paulatina del centro a la periferia, tal como se puede observar en las Gráficas 1, 2 y 3. Por otra parte, la lógica de configuración de los nuevos trazados —claramente condicionada por las barreras al crecimiento que fueron las quintas de Jacinto Corredor [parte de la antigua de Ninguna Parte] y de Santa Catalina, y la carrera 13a., y al interior por los cursos de los ríos y la construcción de edificios y espacios públicos—, se caracteriza internamente —es decir, en las manzanas— por una subdivisión parcelaria cada vez más intensa, cuyo resultado lógico son, así mismo, predios de menores dimensiones y proporciones; algunos de los cuales con irregular configuración.

El examen de los cambios en la parcela catastral en el actual barrio de San Bernardo entre 1.878 y 1.926, permitió identificar situaciones tipológicas, diferenciadas a partir de las variaciones presentadas respecto a unos “principios” de organización” en la distribución y ocupación de la arquitectura doméstica del período colonial, y teniendo presente, de un lado y para el examen de la ocupación en 1.878 y

1890, la destinación de la edificación para casas, casas de paja, casas—tienda o tiendas, y de otro el derecho de intervención que ejerce el propietario sobre su parcela catastral. Los tipos básicos reconocidos a 1.926 resumen la fase examinada. De manera secuencial para el análisis, estos tipos básicos son:

**a. Tipo "colonial".** Corresponde al conjunto básico de unidades de edificación en una parcela colonial. El propietario mantiene la unidad originaria con el derecho—natural en el período colonial—de disponer la edificación con amplia libertad de distribución y ocupación; con el tiempo, el propietario amplía la edificación hacia el fondo de la parcela según la idea de ir conformando patios. En este tipo, la relación de mutuo condicionamiento parcela-edificación se interpreta como la prevalencia de la configuración de la parcela sobre la configuración de la edificación.

**b. Tipo "intermedio".** Corresponde al conjunto de unidades catastrales producto de la subdivisión de un gran predio colonial. En este tipo se reconocen a su vez las situaciones tipológicas de subdivisiones "frontera", "completa", "virtual", "en mitades" y "en equivalencia" de las partes según diferentes requerimientos habitativos.

**c. Tipo "de nueva ciudad".** Corresponde a las subdivisiones.

## BIBLIOGRAFÍA

AYMONIN; Carlo BRUSATIN, Manlio FABRI, Gianni LENA, Mauro; LOVE-RO, Pasquale; LUCCIANETTI, Sergio; ROSSI, Aldo: *La città di Padova*, Officina Edizioni, Roma, 1.970.

AYMONINO, Carlo: *El significado de las ciudades*, H. Blume Ediciones, Madrid, 1.981.

CALVETE, Hernando; ARIZA, Eduardo: *Espacio Público y vida cotidiana en Santafé y Bogotá*. Tesis de Grado. Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Ciencias Humanas. Departamento de Historia, Bogotá, 1.985.

CARRASQUILLA BOTERO, Juan: *Quintas y Estancias de Santafé y de Bogotá*, Banco Popular. Fondo de promoción de la cultura; FAS producciones editores, Bogotá, 1.989.

CASTEX, Jean: *Urgencia y necesidad del análisis urbano*, en PANERAI, Philippe; DEPAULE, Jean—Charles; DEMORGON, Marcelle/ VEYRENCHÉ, Michel: *Elementos de análisis urbano*, Colección: Nuevo Urbanismo, Instituto de estudios de administración local, Madrid, Imprenta FARESO, S.A., Madrid, 1.983.

COMISION DE REVISION: *Catastro de la Propiedad Inmueble del Estado de Cundinamarca*. Bogotá, 1.878

CORRADINE, Alberto: *Ensayo sobre la vivienda colonial*. en: *Revista Escala*, Nº 18 y 19.

LINAZASORO, José Ignacio: *Permanencia y Arquitectura Urbana*, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1.978.

MARTINEZ, Carlos: *Santafé, Capital del Nuevo Reino de Granada*, Ediciones Proa, Ed. Presencia, Bogotá, 1.987.

MARTINEZ, Carlos: *Bogotá. Sinopsis sobre su evolución urbana, 1536–1900*, Escala, Bogotá, 1.975.

MARTINEZ, Carlos: *Apuntes sobre el Urbanismo en el Nuevo Reino de Granada*, Bogotá, 1.967.

PANERAI, Philippe; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean/Charles: *Formas*

*urbanas: de la manzana al bloque*, Colección: Arquitectura/Perspectivas, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1.986.

PROVINCIA DE BOGOTÁ: *Catastro del Municipio de Bogotá*. Bogotá, 1.890.

ROSSI, Aldo: *L'Architettura della città*, Padua, 1.966; versión castellana: *La arquitectura de la ciudad*, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1.977.

ROSSI, Aldo: *Scritti scelti sull'architettura e la città: 1.956–1.972*, Milán, 1.975, recopilación de sus escritos más importantes; versión castellana: *Para una Arquitectura de Tendencia. Escritos: 1956–1972*, Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona, 1.977.

SALCEDO SALCEDO, Jaime: *Estructuras y tipologías urbanas en Colombia durante el período de la dominación española*, Bogotá, 1.990.

SCOLARI, Massimo: *Un contributo per la fondazione di una scienza urbana*, en *Controspazio*, 1.971.