

## BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL DE SANTIAGO DE CALI BIC M2-47

### Casa Barrio Versalles

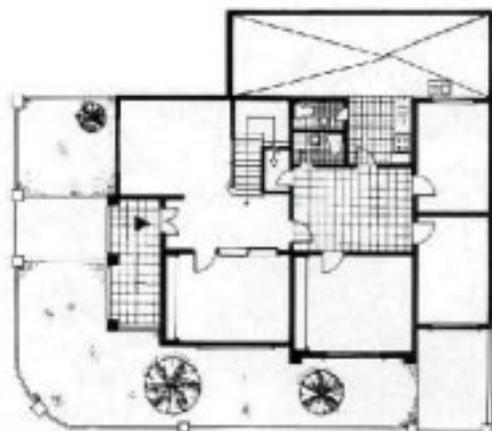
#### Conservación Tipo 3

Autor: J. Victoria

Avenida 5 A Norte #21N-95

Uso Original: Vivienda. Uso Actual: Comercio Urbano

Usos Posibles: Vivienda



Esta casa neocolonial forma parte de un conjunto de cuatro casas (cinco originalmente), lo que explica la forma en que su predio se imbrica con el adyacente (21 N-77) al interior de la manzana y la forma en que las cubiertas empatan perfectamente a nivel de la cumbrera superior. La casa se compone a partir de un cuerpo de dos pisos con hastial a dos aguas recortado sobre el muro que soporta la cubierta verdadera; a este cuerpo se le sobrepone el porche conformado por arcos de medio punto que acuan el cambio de nivel con una delgada cornisa sobre la que se dispone el antepecho del balcón de uso hace ya más de una década a oficinas, sus propietarios han intentado preservar parcialmente el antejardín, manteniendo una parte del mismo con su reja y machones originales y habilitando con huellas pavimentadas combinadas con prado para parqueo el resto, lo que puede conciliar el interés de proveer parqueo a usuarios y mantener aunque parcialmente el paisaje urbano original. Igualmente hay que resaltar el cuidado ejemplar del proyectista del edificio vecino que antes de que esta casa contara con protección como patrimonio buscó una solución de empate a nivel de plano de fachada y volumetría y realizó una pequeña dilatación para mantener la integridad de la imagen de esta casa. Este Plan de Protección propone conservar las cuatro casas originales como conjunto, al que se suman otras dos casas en la misma cuadra, lo que garantizaría la protección de sus valores sobre la Av. 5a. A y las determinantes normativas para sobreelevaciones (empate volumétrico, aislamiento en sobreelevaciones) ya son cumplidos por la construcción reciente.

Area de Influencia:



#### Referencias:

Acuerdo 069 de 2000  
Plan Especial de Protección Patrimonio Inmueble de Santiago de Cali

#### Bibliografía:

Ramírez, Francisco. Gutiérrez, Jaime. Uribe, Rodrigo *Arquitectura Neocolonial en Cali 1920-1950*. Serie Memoria y Territorio. Centro de Investigaciones en Territorio, Construcción y Espacio. CITCE. Universidad del Valle. Cali, 2000.

FICHA DE ACTUALIZACIÓN DEL ESTADO DE LOS BIENES CULTURALES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE CALI - AÑO 2009										INMUEBLE No. BIC M2-47					
										Hoja N° 1 de 1					
1. Identificación Original		2. Situación Actual		3. Cumplimiento de las Normas						Conservación Tipo: 3					
1.1 Nombre	Casa Barrio Versalles	2.1 Nombre	Casa Barrio Versalles	3.1 Fachada:	Conservada	X	Alterada		Elementos		Materiales	Color			
1.2 Dirección	Avda. 5AN No. 21N-95	2.2 Dirección	Avda. 5AN No. 21N-95	3.2 Volumetría:	Conservada	X	Alterada		Altura adicionada (pisos):						
1.3 Barrio	Versalles	2.3 Barrio	Versalles	3.3 Adiciones:	Armónicas		No armónicas		En fachada		Cubierta	Voladizo			
1.4 N° de Manzana		2.4 N° de Manzana		3.4 Avisos:	No atenta		Atenta el estilo	X	Cerramiento	X	Cubierta	Acabado			
1.5 N° del Predio		2.5 N° del Predio		3.5 Elem. Vanos:	Sin cambios	X	Cambiados		Especificac.		Tipología	Material			
1.6 Área del predio		2.6 Área del predio		3.6 Identificación:	Existe		No existe	X	Obligatoria	X					
1.7 Área ocupada		2.7 Área ocupada		3.7 Mantenimiento:	Excelente		Bueno	X	Regular		Malo	Inexiste.			
1.8 N° de Pisos	2	2.8 N° de Pisos	2	3.8 Estado de la estructura:											
1.9 Estado conservación	Bueno	2.9 Estado conservación	Bueno	Excelente		Bueno	X	Regular		Mal estado		Ruina			
1.10 Uso Inicial del bien	Vivienda	2.10 Uso Actual del bien	Comercial / Oficinas	3.9 El uso es:	Compatible	X	No compatible		Atenta el BC		Quita valor				
1.11 Área de influencia	Demarcada	X	2.11 Área de influencia:	Demar.	X	Sugerida	*Respecto al BC:			Lo respeta	X	No respeta	Volúmenes	Fachadas	Cubierta
	No demarcada		Particular (parte del BC)	Entorno de 200 mts.			*Alturas:			Acordes	X	No acordes	Sobrepasa	N° pisos:	Culatas
Observaciones: El BIC es ejemplo de la arquitectura neocolonial del sector		Observaciones: El uso actual de oficinas, desde hace más de una década, ha intervenido mínimamente el BIC.		*Torres/Antenas:			Ubicación:			*Tanques/Cuartos:					
				*Vallas:			Ubicación:			*Avisos/letreros:		Cumplen	No cump	X	
				*Postes/señales:			Ubicación:			*Vegetación:		No entorpe	Entorpec		
4. Registro Fotográfico Actual															
															
5. Recomendaciones					6. Elaboración										
Hacer efectivo el Plan de Protección existente sobre este conjunto de casas (cuatro a hoy), para así lograr garantizar su permanencia a futuro.					Entidad: Departamento Administrativo de Planeación Municipal				Fecha:						
					Diligenció: Nhora Patricia Escobar Gaez				Diciembre de 2009						



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

**CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI**  
**ACUERDO N° 232 DE 2007**  
**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN ESPECIAL DE**  
**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO – ARQUITECTÓNICO DEL**  
**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

**ARTÍCULO 23º:** De la conservación de Tipo 3 o de conservación exterior. La conservación de Tipo 3 se aplica a edificaciones de distintas arquitecturas y épocas que desde el punto de vista volumétrico y de fachada forman parte de la imagen de la ciudad, pues han determinado un perfil urbano representativo y poseen elementos de calidad arquitectónica, estilística y de materiales en su exterior considerados como patrones formales característicos del sector en que se levantan. En su conservación arquitectónica se debe mantener la fachada original y sus volúmenes más externos, como respuesta al perfil urbano existente, así como el tratamiento de las áreas exteriores de dominio público como son los antejardines. Se entiende como conservación de fachada, la de su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud, salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. La reconstrucción, en este caso, será en lo posible con los mismos elementos anteriores de construcción y se reproducirán los vanos y salientes y acabados del edificio original. Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación. Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son:

Restauración de partes y elementos

Consolidación arquitectónica

Consolidación estructural

Rehabilitación

Adecuación

Liberación

Ampliación

Subdivisión

Mantenimiento y reparaciones locativas

**ARTÍCULO 24º:** Normas generales para la conservación Tipo 3 en bienes de interés cultural inmueble. Todas las intervenciones que se ejecuten en un inmueble de conservación Tipo 3, deben garantizar el respeto y conservación de los elementos de fachada y volúmenes exteriores, propender por la estabilidad estructural de estas partes de la construcción, mantener la imagen urbana del sector, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- **FACHADA Y VOLUMETRÍA:** conservar sus características originales, especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores, entre otros. Cualquier intervención en la fachada debe ser consecuente con el tratamiento interior. Podrá construirse sobre elevaciones en la parte posterior interna del interior de estas edificaciones, siempre y cuando no comprometan la conservación de la fachada y el volumen exterior y se mantenga el

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 10  
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630

[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



CALI, US NUEVO, MEJOR



acceso desde la calle y formas de uso de estas partes y se integren armónicamente a la arquitectura precedente.

- **ADICIONES CONSTRUCTIVAS:** las intervenciones que se realicen al interior de las edificaciones pertenecientes al nivel 2 podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos pero respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante.
- **USOS:** dado que este tipo de conservación se hace en función del carácter e identidad del sector urbano en que se levanta, se permiten solo nuevos usos acordes con los contemplados en las fichas normativas del polígono en que se insertan.
- **AVISOS:** se permiten avisos que no afecten los valores formales y estilísticos de la edificación, en cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido en la Ley 140 de 1994.
- **CERRAMIENTOS:** el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido y, para su aprobación, debe tener concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
- **DEMOLICIONES:** podrá hacerse demoliciones parciales siempre y cuando se realicen al interior de la edificación y no alteren su fachada y volumen exterior.
- **PREDIALIDAD:** podrá realizarse englobes con predios vecinos permitiendo la construcción de nuevos edificios que integren las fachadas y volúmenes exteriores del bien protegido en una nueva unidad espacial y que armonicen con la arquitectura original. En este caso, el edificio original debe mantener acceso desde la calle y garantizarse su utilización social.

**ARTÍCULO 25º:** De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de conservación Tipo 3. El área de influencia de las edificaciones de conservación Tipo 3 tienen como área de influencia la manzana en que se levantan y los frentes de las manzanas que lo rodeen, salvo toda consideración distinta incluida en la caracterización del bien registrada en su ficha identificatoria en el 'catálogo único de bienes de interés cultural inmueble del municipio', aprobado dentro de esta normativa. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de estas edificaciones deberá cumplir las siguientes normas generales:

1. Toda nueva construcción en las áreas de influencia debe propender por el respeto y valoración de los bienes declarados como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores deben evitar la alteración de la imagen del bien protegido.
2. Todo nuevo proyecto debe conservar el trazado vial, paramentos, volumetría. Toda edificación en predios contiguos debe empatar volumétricamente con los planos y volúmenes exteriores del bien protegido, no debe generar culatas y, por tanto, proveer un aislamiento en las sobreelevaciones que permitan que las aperturas de fachada no generen servidumbres.



3. En las edificaciones existentes sobre medianeras que sobrepasen la altura de la edificación protegida las 'culatas' se deben tratar con el mismo tipo de acabados de la fachada principal. En casos particulares, cuando no se generen servidumbres y previo acuerdo legal con los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural, dado que esto constituye una cesión de derechos, se podrán modificar las culatas de edificaciones sobre las medianeras, generando una fachada que sirva de fondo y se integre al bien. Igualmente, al tratarse de una intervención sobre el espacio de un bien de interés cultural, su diseño y obras deben ser aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal previo concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
4. Se prohíbe la instalación de avisos sobreelevados sobre cualquier construcción en el área de influencia de un inmueble con Protección Tipo 3. Queda expresamente prohibida la ubicación de vallas publicitarias.
5. En estas áreas se prohíbe la instalación de todo tipo de torres o antenas visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, maquinarias para ascensores y similares, no deben sobresalir y debe buscarse su completa integración al volumen de la edificación o introducirse al interior de la cubierta.
6. Toda intervención en el espacio público por parte de la Administración Municipal deberá contemplar su valoración y facilitar el completo disfrute visual y físico del edificio protegido.
7. Debe evitarse la colocación de postes, señales de tránsito y mobiliario urbano que entorpezcan la completa visión del edificio o espacio protegido.
8. No se permitirá la instalación provisional de pasacalles o cualquier tipo de ocupación terrestre o aérea del espacio público en el área que entorpezca la visión del edificio protegido.

**ARTÍCULO 26º:** Lista de bienes de interés cultural inmueble de conservación Tipo 3 en Santiago de Cali. Gozan de conservación Tipo 3 los siguientes inmuebles:

1. Inmuebles declarados como bienes de interés cultural en el Artículo 173 del Acuerdo Municipal 069 de 2000: Antiguo Molino Roncallo, Carrera 7 con Calle 26.  
Casa de la ex-hacienda El Limonar (Carrera 66, Calles 13 y 13B).  
Puente Carlos Holguín o de Juanchito.  
Puente Paso del Comercio.  
Avenida 9 AN No. 10N-85.  
Avenida 4 No. 4N-30.  
Avenida 1 No. 2N-29. Calle 7N No. 1N- 24/Avenida 1 No. 7N-15.  
Avenida 4 No. 9N-47 (Castillo Mejía).  
Avenida 6 No. 12N-12.  
Avenida 8 No. 14N-35.  
Avenida 8 No. 14N-47.  
Avenida 8 No. 10N-05.  
Avenida 9A No. 16N-57  
Calle 15N No. 8N-39.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

Calle 15N No. 8N-41.  
Calle 10N No. 4-57/59.  
Calle 15A No. 8N-62.  
Calle 14N No. 9-55.  
Calle 18N No. 9N-111.  
Calle 18N No. 9N-121.  
Calle 10N No. 9N-07.  
Avenida 4 No. 14N-65/69.  
Avenida 4 No. 14N-73/75.  
Calle 7 Oeste No. 1-30 Oeste.  
Avenida 6 No. 21N-34.  
Avenida 5A No. 21N-95.  
Avenida 5B No. 21N-02.  
Avenida 5A No. 20-83.  
Calle 19N No. 5AN-37/53.  
Avenida 5A No. 21N-41/47.  
Calle 7 Oeste No. 1-34.  
Avenida 5 No. 23N-49.  
Carrera 28 No. 5B-43.  
Calle 5B No. 25-63/65/67.  
Calle 5B No. 25-75.  
Calle 5B No. 28-11/17.  
Calle 5 No. 27-35.  
Carrera 30 No. D28-16. Actual Carrera 30 calle 5B N° 30-11  
Carrera 27 No. 6-51.  
Carrera 27 No. 6A-28.  
Carrera 3 Oeste No. 1-38.  
Carrera 3 Oeste No. 1-68/74.  
Carrera 3 Oeste No. 3-15.  
Carrera 3 Oeste No. 3-19/35.  
Carrera 2 No. 1-71 Oeste.  
Carrera 24 No. 4-44.  
Carrera 24A No. 3-69.  
Carrera 24A No. 3-51.  
Carrera 24A No. 4-07.  
Calle 4B No. 38A-04.  
2. Se adicionan como bienes de interés cultural de conservación Tipo 3 los siguientes inmuebles:  
Actual Banco Agrario (Calle 11 No. 5-28).  
Edificio Cementos del Valle (Carrera. 5 No. 11-68).  
Edificio Cudecom (Carrera 1 No. 20-76/Calle 21 No. 1-38).  
Iglesia de San Nicolás (Calle 20, Carrera.5).  
Ex Teatro San Nicolás (Calle 19, Carrera.6).

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11  
Teléfono 6617061 Fax 8895630

[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

Calle 12N No. 4N-51 (La Felisa).  
Avenida 4 Oeste No. 4-59/5-59 (Casa Obeso de Mendiola).  
Conjunto Avenida 5A entre Calles 21 N y 22N  
(Casa de la Avenida 5A con Calle 21 y las casas  
Nos. 21N-41/57/77/79/95).  
Conjunto Calle 19N entre Avenidas 5A y 6 (Calle  
19N No. 5A-67//73/83).  
Avenida 3 Oeste No. 10-152.  
Avenida 4 Oeste No. 6-73 (Entre-ríos).  
Calle 25N No. 6-30/38.

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11  
Teléfono 6617061 Fax 8895630  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

