

# COLEGIO DEL ROSARIO CAMPESTRE, BOGOTÁ

## COMPONENTE DE PATRIMONIO PLAN PARCIAL 16 – TEQUENUZA – LAGOS DE TORCA

INFORME NOVIEMBRE DE 2022.



*Ilustración 1: Colegio del Rosario Campestre foto 2020.*

Arq. Mg en Restauración **Lina Constanza Beltrán B.**

# CONTENIDO

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCCIÓN .....</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE .....                                | 5         |
| 1.1. Localización.....                                              | 5         |
| 1.2. Marco Normativo – Bien de Interés Cultural .....               | 6         |
| 2. ESTUDIO HISTÓRICO Y VALORACIÓN DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL..... | 9         |
| 2.1. Contexto Histórico .....                                       | 9         |
| 1. Los Terrenos .....                                               | 9         |
| 2. La Construcción .....                                            | 14        |
| 2.2. Valoración del Conjunto Patrimonial .....                      | 22        |
| 3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BIC.....                              | 24        |
| 4. DIAGNÓSTICO FÍSICO ESPACIAL .....                                | 33        |
| 4.1. Contexto Urbano Territorial.....                               | 33        |
| 4.2. Medio ambiental.....                                           | 40        |
| 5. DIAGNÓSTICO FINANCIERO.....                                      | 42        |
| 6. DIAGNÓSTICO SOCIOCULTURAL.....                                   | 44        |
| 7. SÍTESIS DEL DIAGNÓSTICO .....                                    | 46        |
| <b>FORMULACIÓN CONDICIONES DE MANEJO .....</b>                      | <b>49</b> |
| 1. DELIMITACIÓN ÁREA DE PROTECCIÓN.....                             | 49        |
| 2. CONDICIONES DE MANEJO .....                                      | 52        |
| 2.1. Área Afectada.....                                             | 52        |
| 2.2. Zona colindante al área de influencia.....                     | 56        |
| 2.3. Aspectos Físico Técnicos.....                                  | 58        |
| <b>CONCLUSIONES .....</b>                                           | <b>60</b> |
| <b>BIBLIOGRAFÍA: .....</b>                                          | <b>61</b> |
| <b>ÍNDICE DE TABLAS.....</b>                                        | <b>64</b> |

# INTRODUCCIÓN



El Colegio del Rosario Campestre es un Bien de Interés Cultural (BIC) del ámbito Distrital ubicado en suelo de expansión urbana al norte de la Ciudad de Bogotá. Mas exactamente en la operación urbana denominada “Plan Zonal Lagos de Torca”.

Por su condición patrimonial y urbanística, se hace necesario armonizar las acciones que se adelanten para su preservación en el marco de la formulación del Plan Parcial Tequenuza (Plan Parcial 16 del Plan Zonal Lagos de Torca)

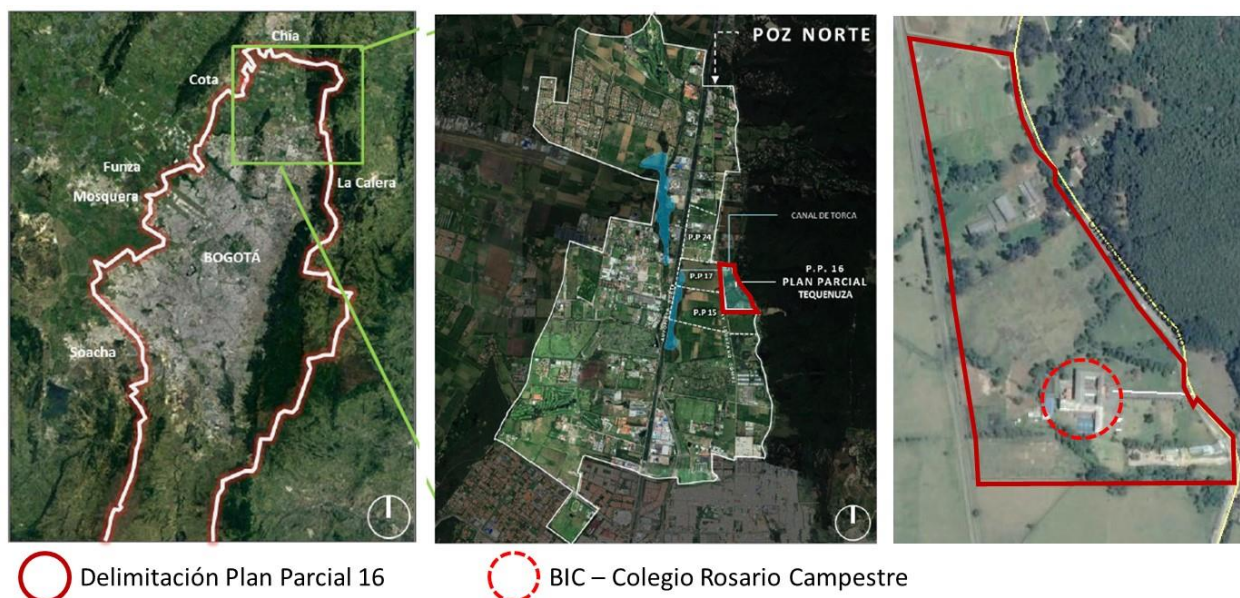


Ilustración 2: Localización Plan Parcial 16

Fuente: Google Earth, Amarilo y Elaboración Propia

Dada la condición del Colegio como BIC Distrital y su localización dentro del suelo de expansión de Bogotá, se deben incorporar, a la formulación del Plan Parcial 16, las condiciones de manejo que tengan como objetivo la conservación y permanencia del BIC.

Por sus características, la preservación del Colegio depende, en gran medida, de las acciones patrimoniales, urbanas, ambientales, jurídicas, y financieras que garanticen su conservación. A partir de 779las siguientes premisas, que se desarrollarán a lo largo del documento, se busca responder de forma integral a los retos que se plantean para la conservación del inmueble a partir de armonizar las condiciones de manejo del BIC, y el futuro Plan Parcial 16.

1. Las condiciones de delimitación del Área Afectada y la Zona de influencia  deben garantizar la protección de los valores patrimoniales del BIC. y, a su vez, la generación de las acciones para su conservación articulada con las transformaciones del lugar.
2. Las condiciones de norma urbanística (usos y edificabilidad) que se definen para el Área Afectada y la Zona de Influencia del BIC, permiten ser determinante para la formulación de la norma urbana que se proponga en el Plan Parcial 16.

En este caso el inmueble está considerado como parte del patrimonio cultural de la ciudad por ser fragmento de las antiguas propiedades de la Orden de los Dominicos en la sabana de Bogotá. Esta condición

hace que la formulación de instrumentos para el desarrollo urbano de esta zona prevea la conservación de la edificación.

Las condiciones de delimitación del Área Afectada y la Zona de influencia deben garantizar la protección de los valores del BIC. y, a su vez, la generación de las acciones para su conservación.

Las condiciones de norma urbanística (usos y edificabilidad) que se definen para el Área Afectada y la Zona de Influencia del BIC, permiten ser determinantes para la formulación de la norma urbana que se proponga en el Plan Parcial 16.

El presente documento contiene el componente patrimonial del Plan Parcial Tequenuza (Plan Parcial 16 del Plan Lagos de Torca), y específicamente el análisis correspondiente al inmueble del Colegio Rosario Campestre, cuyo predio hace parte del Plan Parcial en mención.

El documento contiene el diagnóstico histórico, urbano y arquitectónico del BIC, así como las condiciones físico-espaciales, financieras, socioculturales y administrativas asociadas al mismo. Y finalmente la formulación de condiciones de manejo del BIC que deben ser incorporadas en la formulación macro del Plan parcial 16.

La coordinación general de este trabajo estuvo a cargo de Lina Constanza Beltrán ARQ. Mg en restauración, y la colaboración de David Díaz arquitecto especialista en gestión urbana e infraestructura de equipamientos colectivos.

# ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

En este capítulo de análisis y diagnóstico se presenta el estado actual de los valores patrimoniales del BIC y su área próxima desde los aspectos históricos, patrimoniales, normativos, físicos, financieros y socioculturales inherentes a su significación cultural. De esta manera, se podrán reconocer las situaciones que ponen en riesgo su conservación y se darán las bases que determinan las condiciones de manejo para el área de protección del inmueble que garantizarán su conservación.

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

En los siguientes apartados se presentarán las generalidades de identificación del inmueble en términos físicos y normativos

### 1.1. LOCALIZACIÓN

El predio al cual le fue asignado el tratamiento de conservación en el Nivel 1 corresponde al Colegio del Rosario Campestre, con la particularidad de tener una parte de la propiedad en suelo de expansión urbana y la otra en suelo de protección Rural. En este caso, la construcción por la cual se hace la declaratoria se localiza en el suelo de expansión urbana del POZ Norte – Decreto 088 de 2017, específicamente delimitada como Plan Parcial 16.

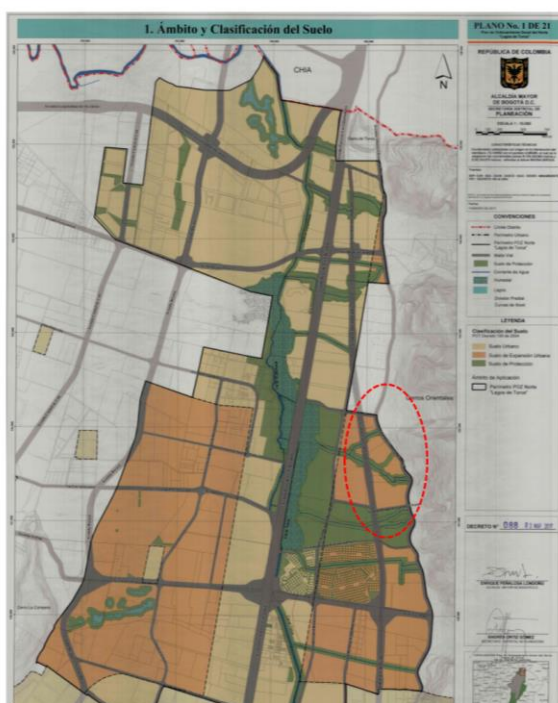


Ilustración 3: plano 1 Decreto 088 de 2017. POZ Norte Lagos de Torca. Ámbito de aplicación y clasificación del suelo.

La edificación referida en la ficha de valoración patrimonial, es una construcción de 2 niveles de altura ubicada en la Carrera 7 con calle 212 y folio de matrícula 050N-20350562. Actualmente pertenece a la Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Sena, y allí funciona una institución educativa de preescolar, primaria y secundaria para 500 estudiantes (Cerrada temporalmente por la disminución de estudiantes).

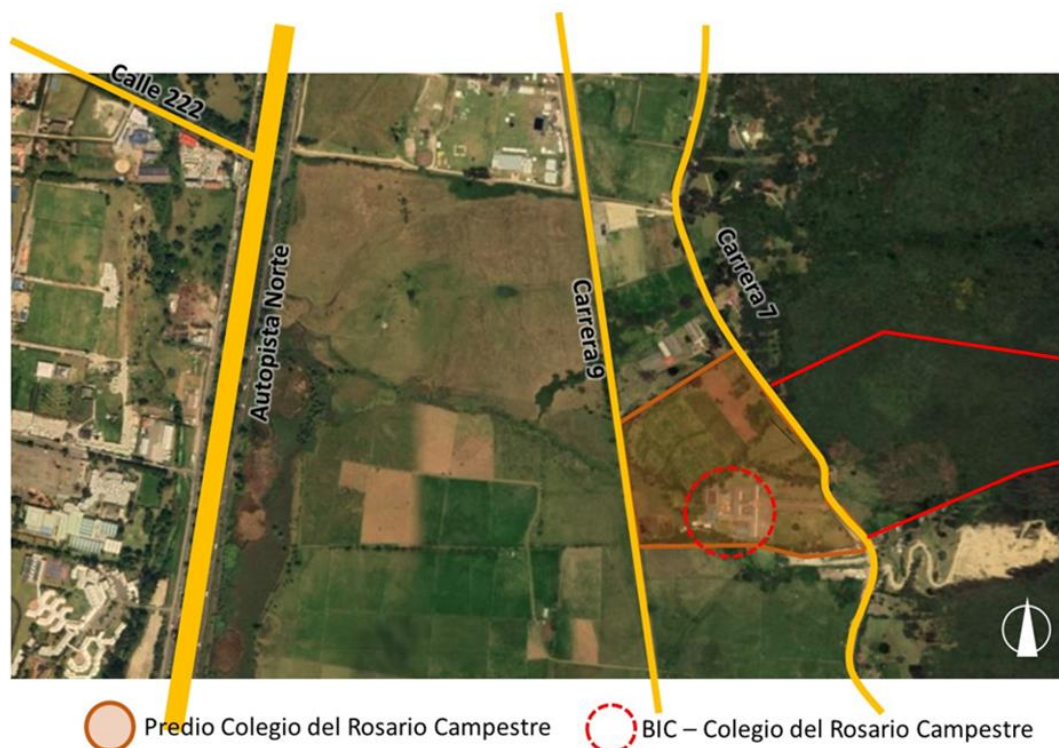


Ilustración 4: Localización Colegio Rosario Campestre en rojo el predio de la Congregación Religiosa.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

## 1.2. MARCO NORMATIVO – BIEN DE INTERÉS CULTURAL

El BIC del Colegio del Rosario Campestre, es una construcción representativa de la primera mitad del siglo XX y data del año de 1955.

Es un bien de interés cultural -BIC-de ámbito distrital, con modalidad de Inmueble de Interés Cultural (IIC) y categoría de Conservación reconocida como tal en el Anexo N.º1 del Decreto Distrital 606 de 2001, *“Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones”*, se rige por el decreto 560 de 2018.

Actualmente se cataloga como Nivel 2 de intervención según resolución 779 del 18 de octubre de 2023, lo que se equipara con conservación arquitectónica que por su nivel no requiere la definir zona de influencia; no obstante, se delimita un área de protección o afectada.

Esta condición hace que las condiciones de manejo tanto del edificio como del predio y su entorno, se orienten desde la normativa vigente. En este caso se analizan tres diferentes normas:

1. Resolución 770 de 2023: Por la cual se actualiza la ficha de valoración individual del Colegio Rosario Campestre (Hacienda San José o Hacienda el Noviciado), localizado en la Avenida Carrera 7 con calle 213, en el barrio Torca Rural II, en la localidad de Usaquén, declarado como bien de interés cultural del ámbito distrital y se realiza un cambio de nivel de intervención. 
2. Decreto 555 de 2022 del Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá.
3. Decreto 088 de 2017 por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones;
4. Resolución 0381 de 2011. Resolución de la CAR por la cual se otorga la concesión de aguas superficiales a la provincia Nuestra Señora del Rosario, Dominicas de Santa Catalina de Siena.

5. Decreto 052 de 2019: Planes Maestros de equipamientos.
6. Decreto 560 de 2018, por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los BIC del ámbito Distrital;



## Decreto 555 de 2021 (POT Bogotá)

En cuanto al componente patrimonial en el Decreto se establecen los Niveles de Intervención para los BIC del Distrito, siendo el del caso de estudio Nivel 1 de conservación. Al estar en suelo urbano el BIC, el decreto define que cuando no existe un área de protección definida a partir de un estudio de valoración patrimonial validado por el Consejo Distrital de Patrimonio Cultural a través de la Secretaría Distrital del Patrimonio Cultural, establece en 100 metros desde la demarcación física del BIC el área de protección y se aplican los principios urbanísticos del decreto 560 de 2018 en donde se consideran las acciones de intervención y las posibilidades de adecuación y/o de ampliación de estos predios.

En cuanto a la clasificación del suelo, la parte occidental del predio (donde se encuentra la construcción y que está dividida por la carretera central del norte) se localiza en área de expansión urbana, que es la porción de terreno que se habilitará para el uso del suelo urbano durante la vigencia del Plan, ajustado a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vía, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres parques y equipamiento colectivo de interés público o social<sup>1</sup>.

La parte oriental se localiza en suelo rural, terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación de usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas<sup>2</sup>.

El Capítulo 4 del decreto “Estructuras Territoriales”; subcapítulo 2 “Estructura integradora de Patrimonios”, se reconocen los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico<sup>3</sup>, representado por las edificaciones con valores patrimoniales y que incluyen el predio en el que se localiza en inmueble.

El artículo 85, define un área de 100 metros lineales como área de protección, lo que significa que sobre estas áreas cualquier intervención será sometida a aprobación ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Adicionalmente, teniendo en cuenta el decreto 2358 de 2019 -Decreto Único Reglamentario del sector Cultural, las condiciones de manejo del área de protección podrán ser definidas a través de un estudio técnico de Valoración Patrimonial y validadas por el Comité Distrital de Patrimonio Cultural como autoridad territorial para la protección del patrimonio Distrital, e integrase al Plan Parcial para su armonización con el Ordenamiento territorial de la ciudad.

---

<sup>1</sup> Decreto 55 de 2021, artículo 12 Clasificación del Suelo

<sup>2</sup> Ibídem.

<sup>3</sup> Decreto 555 de 2021, artículo 80, definición de la estructura integradora de patrimonios.

## Decreto 088 de 2017

Este decreto distrital, por el cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca”, el cual fija los lineamientos generales para el desarrollo del suelo urbano y de expansión urbana del aproximadamente 1.800 hectáreas en el norte de Bogotá.

Así mismo, incorpora el predio del Colegio a este Plan Zonal, y más específicamente a la delimitación del Plan Parcial 16 (Plano 13-Delimitación de Planes Parciales), el cual incluye en total 9 predios.

## Resolución 0381 de 2011

Esta resolución de la Corporación Autónoma Regional del Cundinamarca (CAR), otorga una concesión de aguas superficiales con un caudal de 0,26 L.p.s y un término de vigencia de 10 años, a la Provincia Nuestra Señora del Rosario, Dominicas de Santa Catalina de Sena.

Esta concesión fue solicitada el 23 de febrero de 2009, con el fin de satisfacer necesidades de uso doméstico y aprobada el 21 de febrero de 2011.

*“ARTÍCULO PRIMERO.- Otorgar a favor de LA PROVINCIA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO, DOMINICAS DE SANTA CATALINA DE SENA..... propietaria del predio denominado: Finca San José..... ubicado en la vereda de Torca de la Localidad de Usaquén, Bogotá D.C., concesión de aguas superficiales, en un caudal de 0,26 L.p.s., para derivarla de la fuente de uso público Nacimiento Innominado...”*

No se tiene información oficial con respecto a algún proceso de prórroga o renovación de esta.

## Decreto 052 de 2019

Este decreto distrital establece los lineamientos sobre el plan maestro de equipamientos, entre otros precisa la metodología para definir la escala de este, a saber, vecinal, zonal, urbana o metropolitana.

Esta definición es el producto de la aplicación de tres variables:

1. Grado de accesibilidad.
2. Tamaño del lote para la institución educativa.
3. Cupos (PEE) por jornada máxima.

A continuación, se muestra el ejercicio de cálculo del puntaje ponderado y así la definición de la escala del Colegio del Rosario Campestre

| Criterio                                     | Rango                        | Puntaje | % de ponderación | Ponderación |
|----------------------------------------------|------------------------------|---------|------------------|-------------|
| Grado de accesibilidad                       | V2                           | 100     | 35%              | 35          |
| Tamaño de lote para la institución educativa | rango 3 > 18.000 m2          | 100     | 35%              | 35          |
| Cupos (PEE) por jornada máxima               | rango 3 < 14.999 estudiantes | 20      | 30%              | 6           |
| Puntaje para la asignación de la escala      |                              |         |                  | 76          |

Tabla 1. Definición de la escala del Colegio del Rosario Campestre  
Fuente: Elaboración propia

Siendo así, la escala del Colegio es zonal.

## Decreto 560 de 2018.

En este caso se acogen las directrices urbanísticas para las acciones necesarias que garanticen la conservación del bien a través de obras de intervención tales como primeros auxilios, reparaciones locativas obras de restauración (intervención al interior de la construcción BIC y obras de ampliación y adecuación en el área de protección del Inmueble), Reforzamientos estructurales.

## 2. ESTUDIO HISTÓRICO Y VALORACIÓN DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL

---

El análisis histórico del BIC del Colegio del Rosario Campestre permite determinar las fases de su construcción, las etapas de desarrollo del entorno, el contexto de su surgimiento y los cambios prediales que servirán como uno de los criterios para la delimitación de las áreas de manejo.

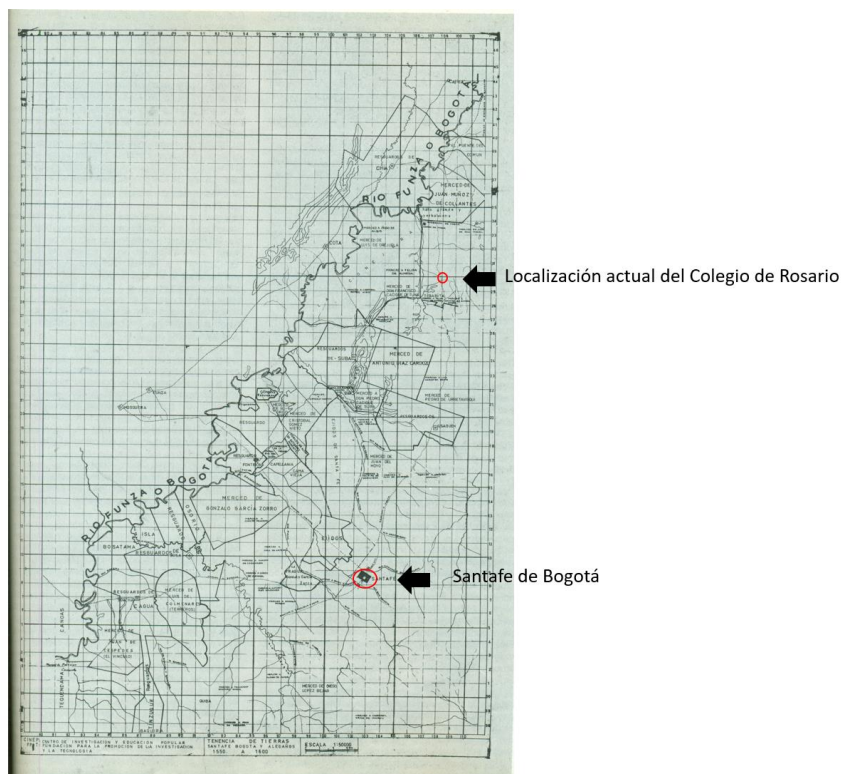
### 2.1. CONTEXTO HISTÓRICO

---

El proceso de tenencia de la tierra en la sabana de Bogotá, ha determinado la forma de su crecimiento a través de piezas territoriales que se van adecuando para suplir las demandas de funcionamiento de la ciudad. En el presente apartado se hará una aproximación a las transformaciones espaciales tanto de los terrenos de la antigua Hacienda y la construcción del Colegio del Rosario Campestre.

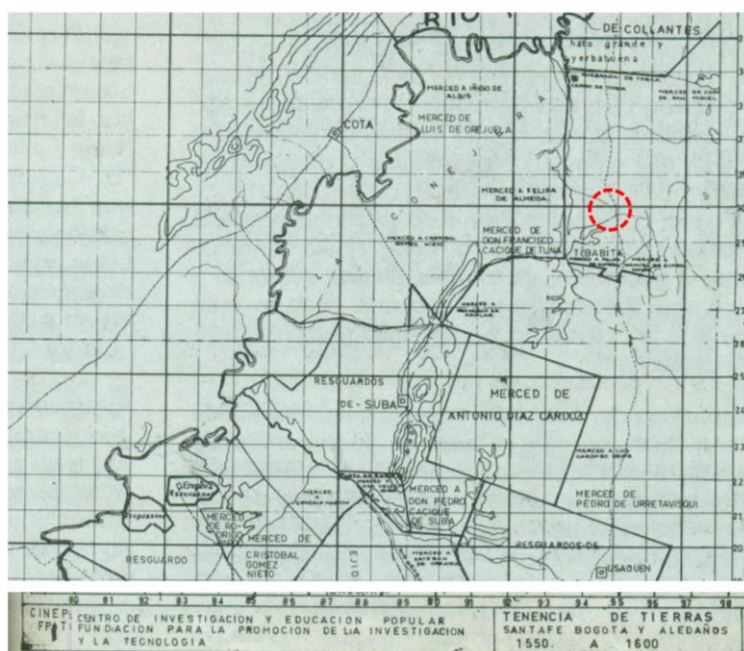
#### 1. LOS TERRENOS

En el caso que nos ocupa, se identifica su origen como parte de las grandes extensiones de terreno que fueron adjudicadas a población española que apoyaron en proceso de conquista y colonización del territorio. A partir de la consulta de planimetría elaborada por el Centro de Estudios populares CINEP, se relaciona el proceso de adjudicación de las tierras a través de unidades territoriales como las dehesas y ejidos (áreas comunales para ganadería y cultivos de la población de la ciudad), resguardos para la población indígena, Mercedes (merced) y encomiendas para la población española, siendo estas últimas no tan usadas en la sabana de Bogotá.



*Ilustración 5: Construcción del plano de tenencia de la tierra en Bogotá y la sabana de 1550 a 1600*  
Fuente: CINEP

Finalizando el siglo XVI y comienzos del XVII, el área donde se ubica la Hacienda fue dada en Merced a Pedro Urre Tavisqui, su extensión de terreno incluía el sector de Tibabita y lo que posteriormente se conocería Hacienda San José.



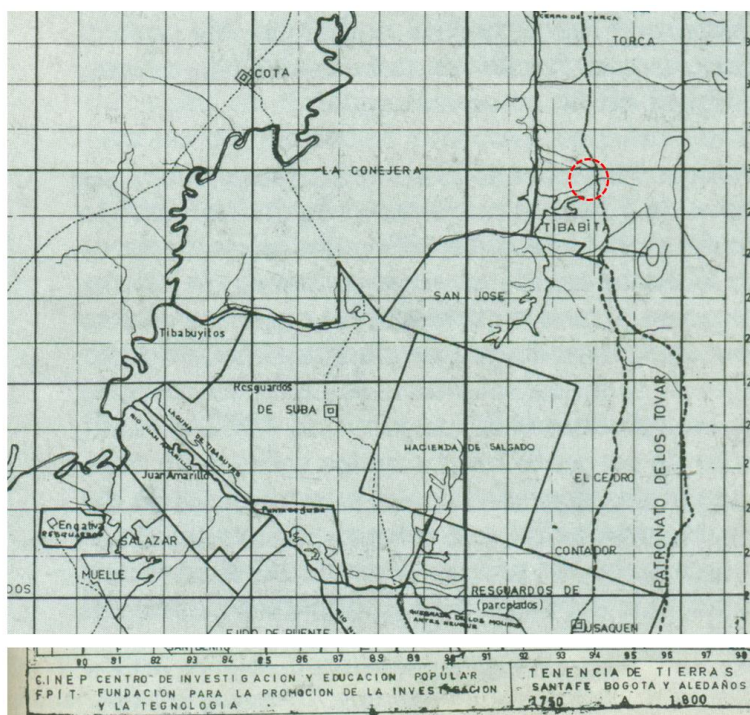


Ilustración 6: Detalle de la localización del área de estudio en el plano de Siglo XVII y XVIII.

Fuente: CINEP

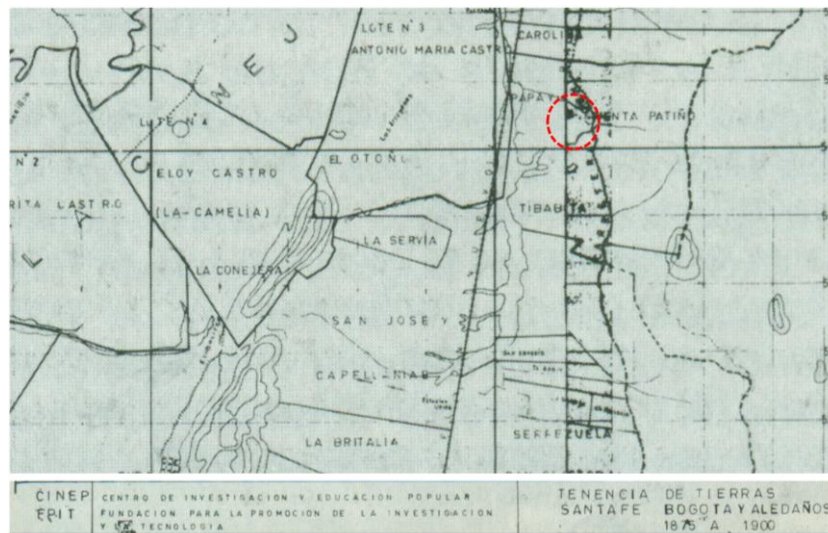
En el siglo XVIII y XIX, la propiedad de la tierra va cambiando y las antiguas mercedes pasan a ser estancias y haciendas, muchas de estas de propiedad de los religiosos. En el caso de las Sabana de Bogotá, era usual que las ordenes de la Compañía de Jesús y los Dominicos, principalmente, se convirtiera en grandes terratenientes con un poder económico producto del trabajo agrario que sus territorios.



Ilustración 7: Plano de tenencia de la Tierra entre 1800 – 1825

Fuente: CINEP

Para el Siglo XIX, estas grandes extensiones se van fragmentando, producto por un lado de la expulsión de los religiosos, como ocurrió con la Orden de la Compañía de Jesús en el año de 1767 o la desamortización de las manos muertas como parte de la política de reforma agrícola instaurada en el siglo XIX por el gobierno de Tomas Cipriano de Mosquera.



*Ilustración 8: Plano de tenencia de la Tierra entre 1875 – 1900*  
Fuente: CINEP

Por su parte, según la lectura de las escrituras consultadas asociadas a la propiedad de la Congregación, la entrada del siglo XX, trajo consigo la fragmentación de las antiguas haciendas. Los terrenos de la congregación fueron comprados a los Padres Eudistas, por una parte y terrenos de las haciendas vecinas para conformar el globo de terreno que hoy conocemos. (AFFABRE, Proyecto y Gestión, 2021). Se señalan a continuación las Escrituras con sus fechas y objeto.

| Fecha                                                          | Escritura Pública             | Objeto                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 de abril de <b>1940</b> , Notaría 5a del Círculo de Bogotá   | Escritura pública <b>583</b>  | Adquirieron el predio denominado “San Juan”, se describen dos construcciones.                               |
| 3 de noviembre de <b>1942</b> .                                | Escritura Pública <b>2261</b> | Adquieres predios una parte de la hacienda La Francia y La Suiza.                                           |
| 29 de abril del <b>1949</b> , Notaría 5a del Círculo de Bogotá | Escritura pública <b>658</b>  | Adquieren los predios “Caleruega, Parte Hacienda de La Francia y La Suiza”.                                 |
| 2 de marzo de <b>2000</b> ; notaria 18.                        | Escritura Pública <b>800</b>  | Englobe de tres predios (Lote Caleruega, San Juan - área parte alta y baja de lotes La Francia y La Suiza.) |

|                    |                       |                                                     |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| 9 de marzo de 2001 | Escritura Pública 948 | Aclaración de escrituras 261 del 200 y 800 del 2000 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|

Tabla 2: Cronología de las escrituras de la propiedad.

Los datos encontrados dan cuenta del proceso de conformación de la propiedad que se representa en los siguientes planos.

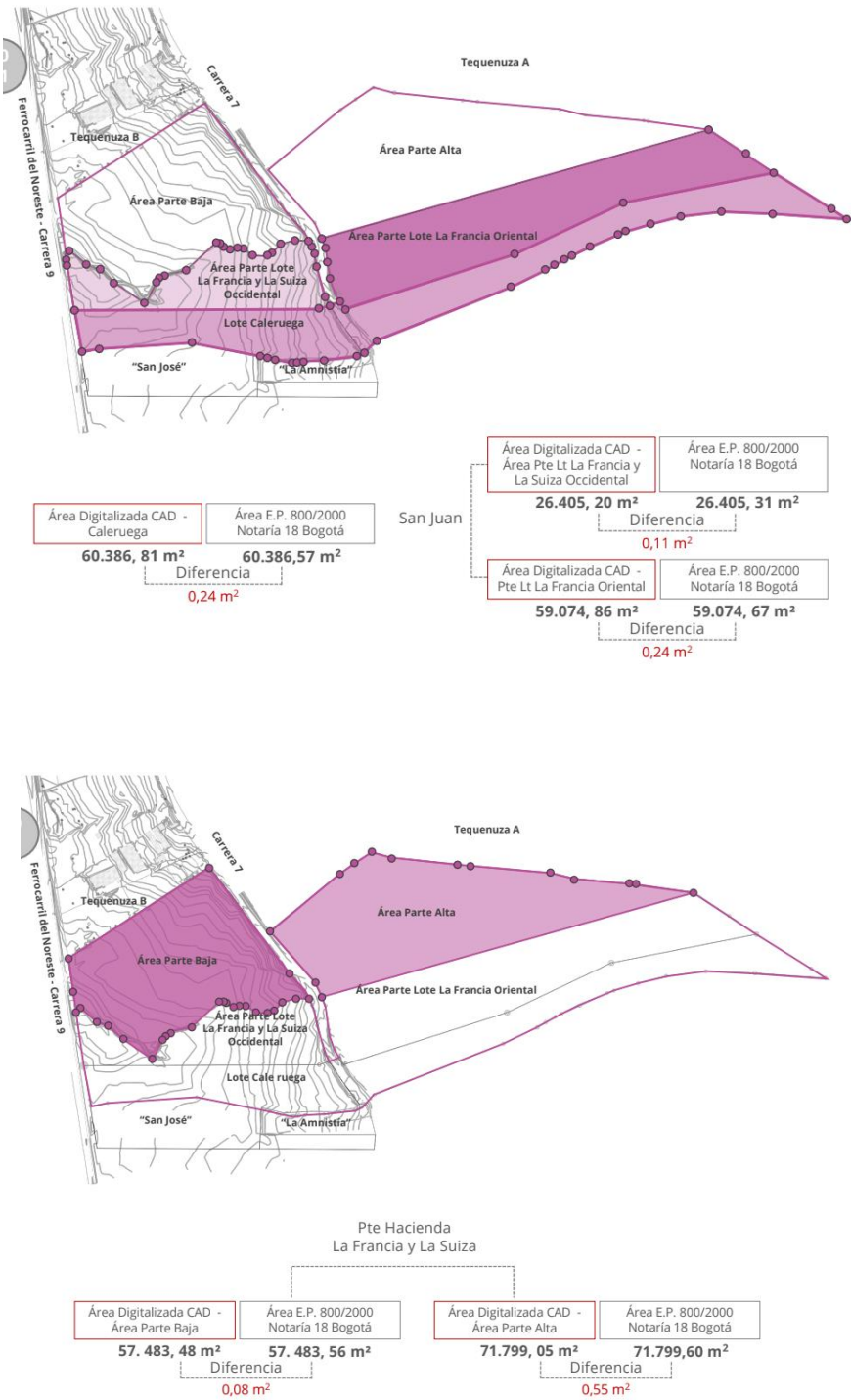


Ilustración 9: Englobe de terreno Escritura 800 de 2000.  
Fuente: Estudio predial y Jurídico AFFABRE, proyecto y Gestión.

En la aerofotografía de la década de los sesenta, es visible el colegio construido en la mitad de dos cuerpos de agua determinan su implantación y que hoy aún se conserva.



*Ilustración 10: Aerofotografía de la zona para 1960.*

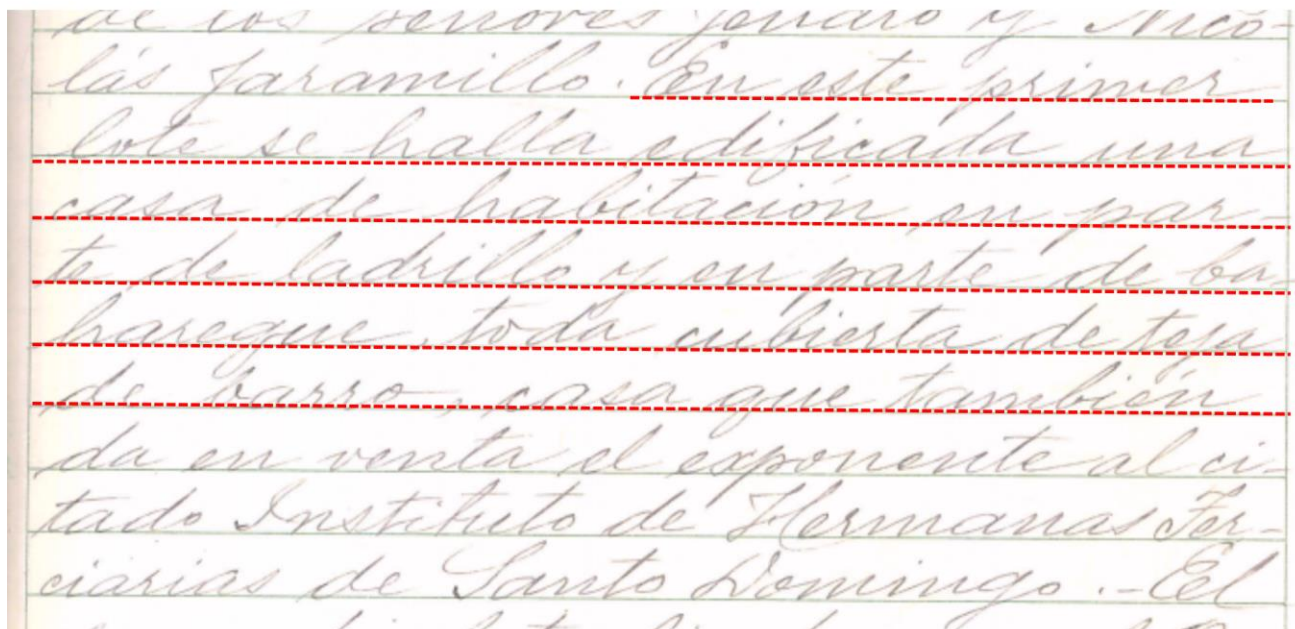
*Fuente: IGAC – C778-824*

El área de la propiedad no se ha modificado, el uso ha sido agrícola con una construcción para el Noviciado, en la década de los ochenta pasa a ser el Colegio Campestre de Nuestra Señora del Rosario, hoy siguen siendo de la Congregación, pero se ha suspendido la función del colegio.

## 2. LA CONSTRUCCIÓN

Las Hermanas de las Congregación (como aparecen en la primera escritura asociada a la propiedad), compran los terrenos que se dividen por la carretera central del norte en parte baja y parte alta. En el documento se describen dos casas: una en la parte baja del predio construida en ladrillo (seguramente áreas sociales y de dormitorios), bahareque (probablemente área de cocinas y espacios de almacenamiento de herramientas o despensas), cubierta de teja de barro; la segunda casa en la parte alta, es una construcción de adobe y teja de barro. Ninguna de las dos hoy permanece en la propiedad.

FRAGMENTO DE ESCRITURA 583 DE 1940



En la escritura se describe una casa de ladrillo, bahareque y teja de barro del predio que venden los Padres Eudistas a la Institución Hermanas Terciarias de Santa Domingo

FRAGMENTO DE ESCRITURA 583 DE 1940

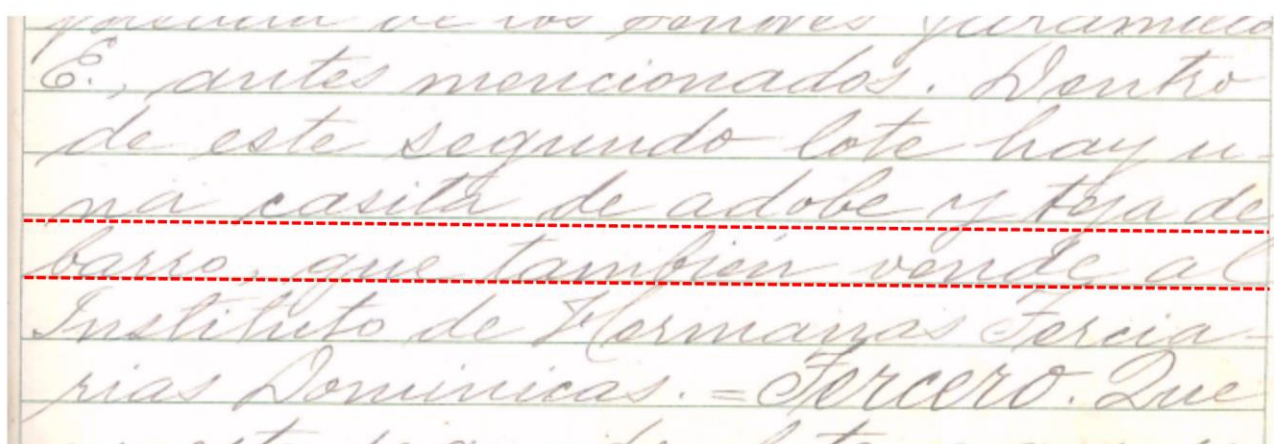


Ilustración 11: Fragmentos de la Escritura 583 de 1940.

La escritura describe la construcción de una casa de adobe en la parte oriental del predio, hoy inexistente.

La construcción que actualmente forma parte de los Bienes de Interés cultural de la ciudad corresponde a una arquitectura de equipamientos con un lenguaje racionalista (geométrico que se aparta de las formas neoclásicas propias de las primeras décadas del siglo XX). No se tiene claro el diseñador del edificio, pero para este momento en la ciudad la orden de los Dominicos, como orden hermana de la de

Catalina de Siena, están construyendo el Nuevo Convento de Santo Domingo<sup>4</sup> y el del Colegio Santo Tomas de Aquino (actual Universidad Santo Tomas) por el arquitecto José María Montoya, quien pudo asesorar el diseño para las hermanas de Santa Catalina de Siena. (Delgadillo & Cardenas, 2011)

El diseño se asocia a una arquitectura de transición, que se empezaba a usar para las instituciones educativas o de bibliotecas<sup>5</sup>. Los colegios construidos bajo la gestión de la Secretaría de Obras Públicas se caracterizaba por se edificaciones de uno o dos pisos, con fachadas pañetadas blancas, cubiertas inclinadas, uno de arcos de medio punto en vanos y con acceso que marcaban una simetría en el conjunto. En la imagen que sigue el Colegio Loperena en Valledupar del Arquitecto Jorge Bonilla, construido en la década de los cuarenta, con el uso de arcos, fachadas pañetadas y vanos rectangulares



*Ilustración 12: Colegio Loperena, Valledupar.*

La construcción actual no ha sufrido grandes variaciones en su configuración. Inicialmente funcionó como Noviciado para las religiosas de la congregación siendo uno de los sitios de retiro sobre la carretera central del norte, con una expansión de la ciudad hacia Chia y lugar de construcción de Quintas.

La edificación ha tenido tres grandes intervenciones, dos de ellas muy cercanas en el tiempo y la tercera hecha ya sobre el siglo XXI. La primera corresponde a una arquitectura religiosa con el espacio dormitorio para albergar a las Novicias que ingresaban a la Congregación de Santa Catalina de Siena; es decir, con un programa arquitectónico que contenía una capilla, espacios dormitorios, aulas y talleres de oficios. Se trataba de una construcción de dos pisos, que aprovechaba la pendiente del terreno para una planta baja.

El desarrollo de la planta parte de la axialidad que marca el acceso, es un proyecto simétrico como era usual en la arquitectura conventual, estructurado a partir de los patios y las circulaciones, dando mayor jerarquía a la capilla y los espacios de aulas.

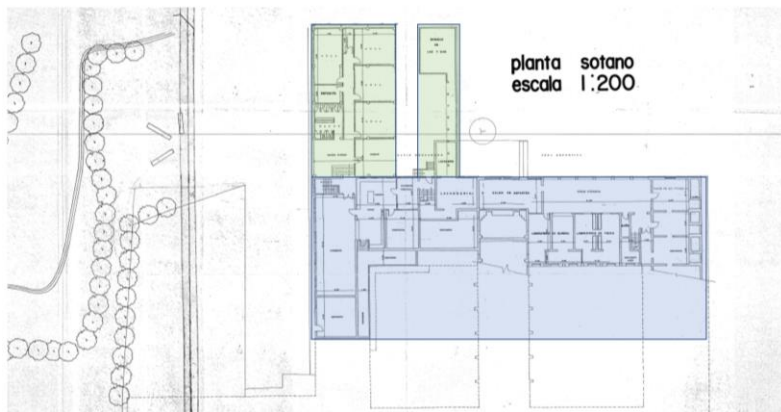
---

<sup>4</sup> El antiguo Convento en la parte central de la ciudad fue vendido y trasladado al norte en los cerros orientales que corresponden al sector de Chapinero.

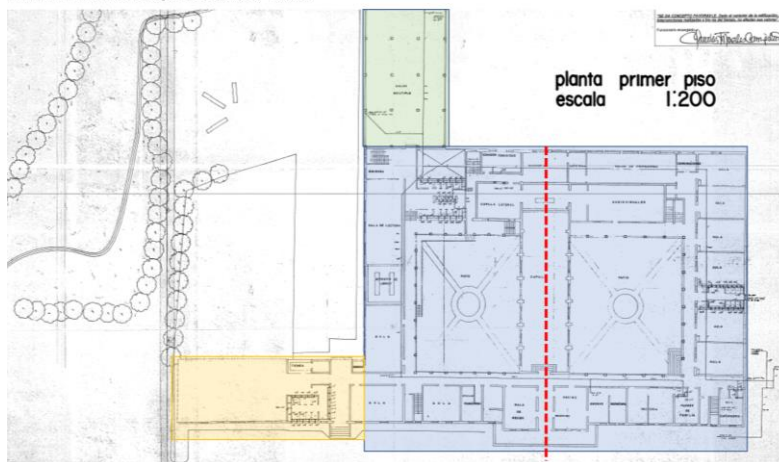
<sup>5</sup> El Arq. Alberto Will Ferro diseña el edificio de la Biblioteca Nacional para 1943, que sirve de referente para muchas construcciones en el país. (Niño Murcia, 1991)

En este caso, la Capilla es el elemento que marca la simetría del edificio de la primera etapa. La fachada principal (en los planos que siguen en la parte inferior), se alarga en un segundo momento para albergar un salón múltiple. En los planos que siguen en Azul se señala la parte que se considera núcleo principal, y en amarillo las construcciones que fueron adicionándose al conjunto.

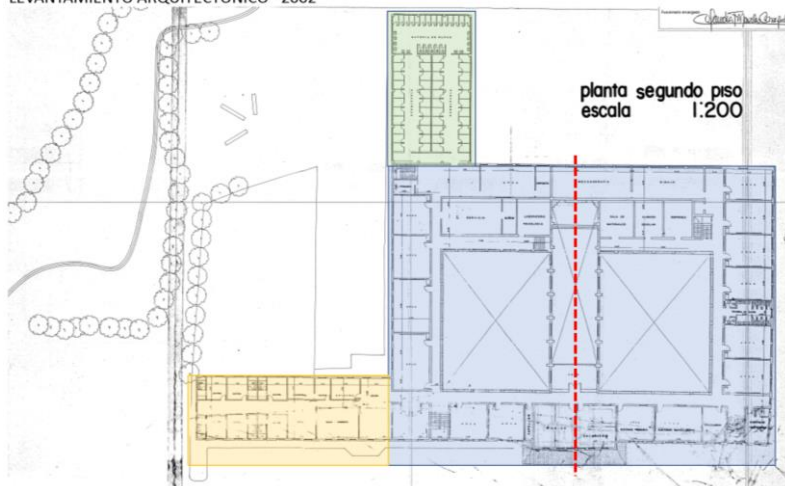
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2002



LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2002

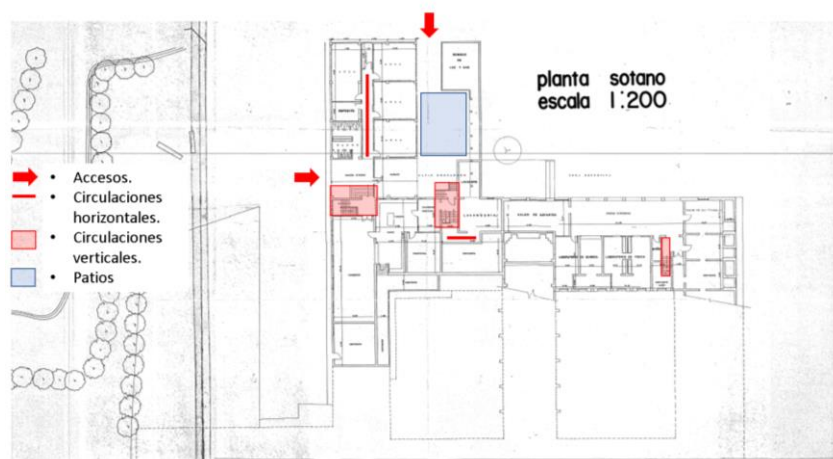


LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2002

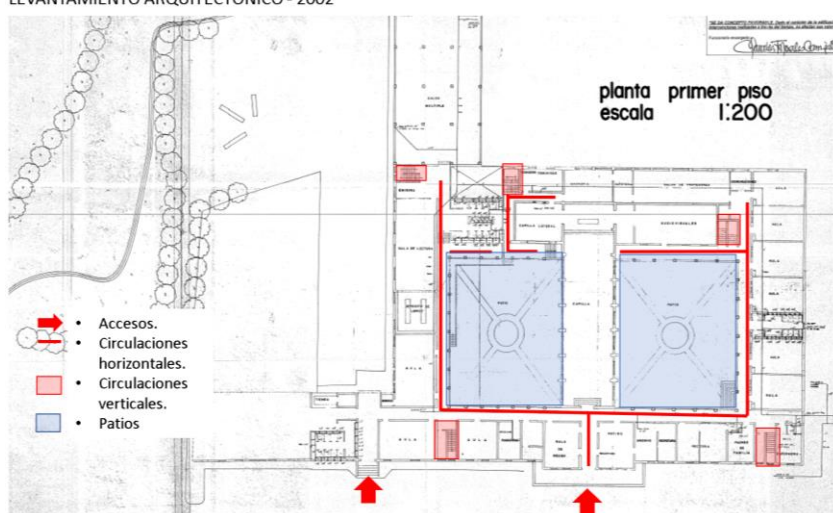


*Ilustración 13: Hipótesis de configuración de la construcción actual. Azul, primera etapa, Amarillo segunda y verde tercera.*  
*Fuente: Planimetría elaborada por equipo de Trabajo Salazar Arquitectos -Cia. Ltda. 2002*

LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2002



LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2002



LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2002

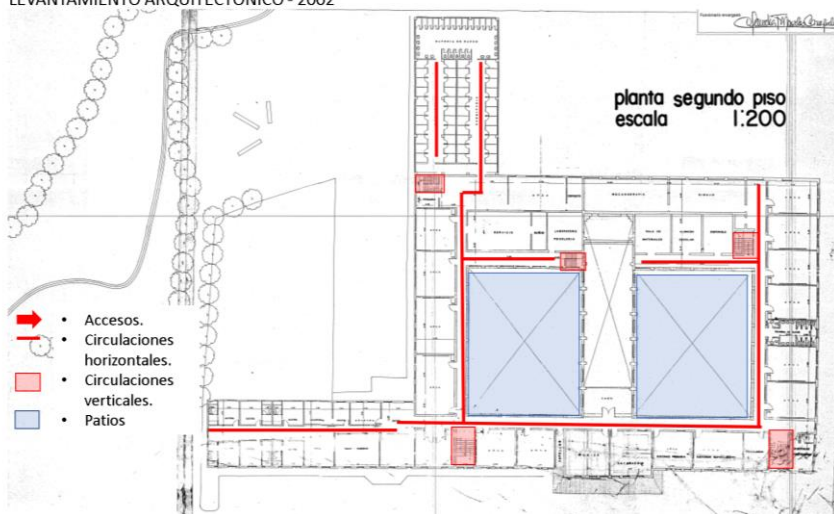
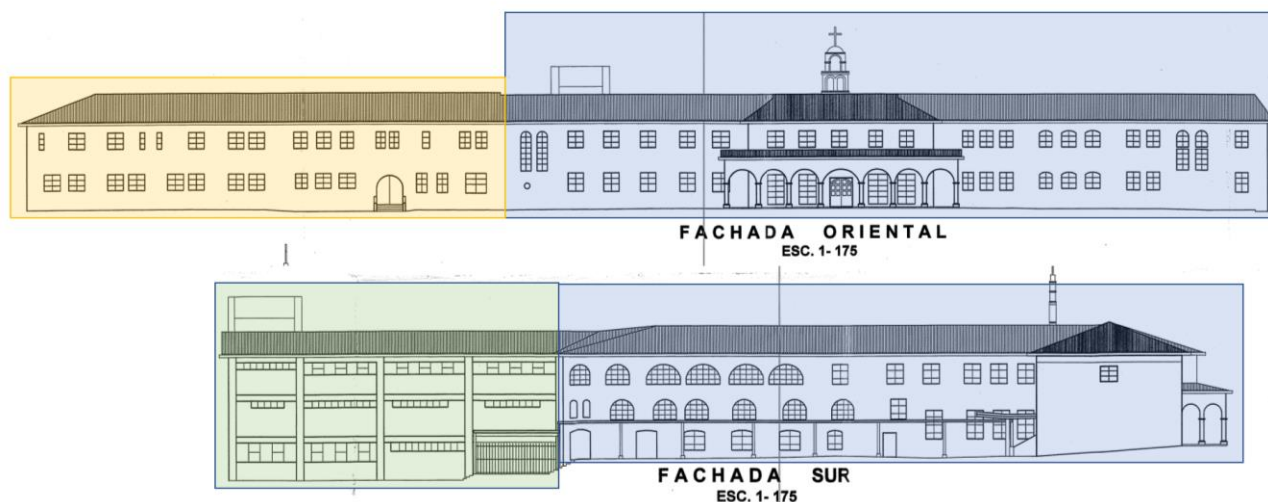


Ilustración 14: Esquemas de circulaciones y patios que configuran el planteamiento arquitectónico.  
Fuente: Planimetría elaborada por equipo de Trabajo Salazar Arquitectos Cia. Ltda. 2002

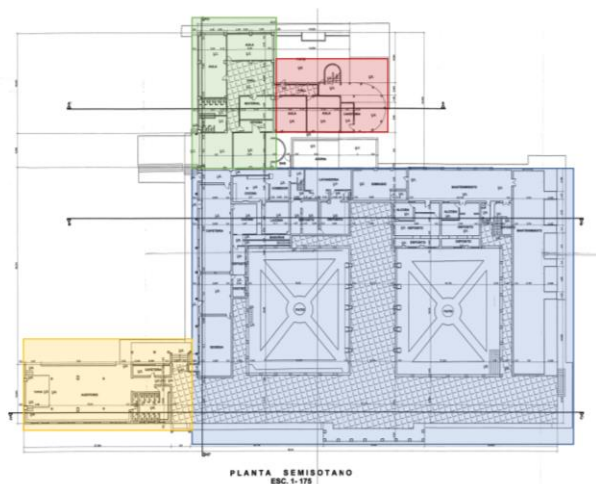


*Ilustración 15: Fachadas con etapas de construcción*

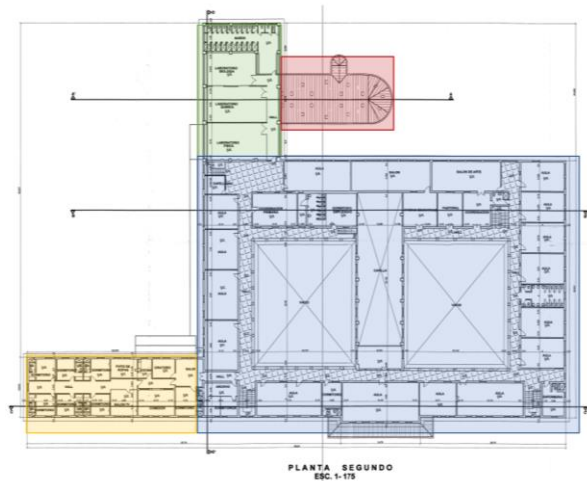
*Fuente: Planimetría elaborada por SarmientoB. Constructores. Archivo de la congregación.*

En la fachada es visible el cambio en el nivel del caballete de la cumbrera de los dos volúmenes, lo que puede significar que fueron construidas en dos momentos diferentes, por su parte en la fachada sur, el lenguaje arquitectónico del volumen posterior se asocia a otro momento de construcción frente al núcleo principal señalado en color azul.

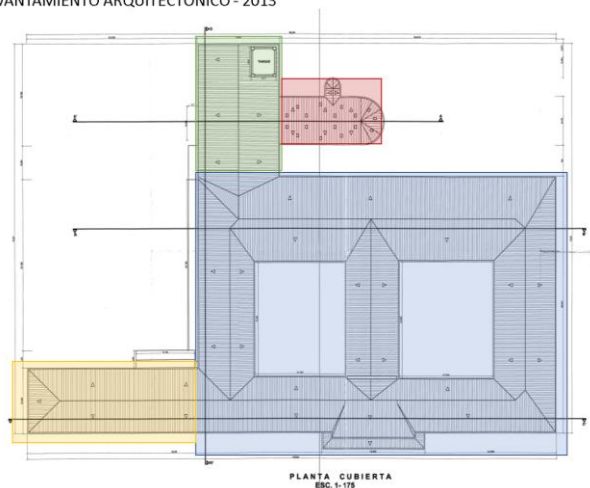
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2013



LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2013



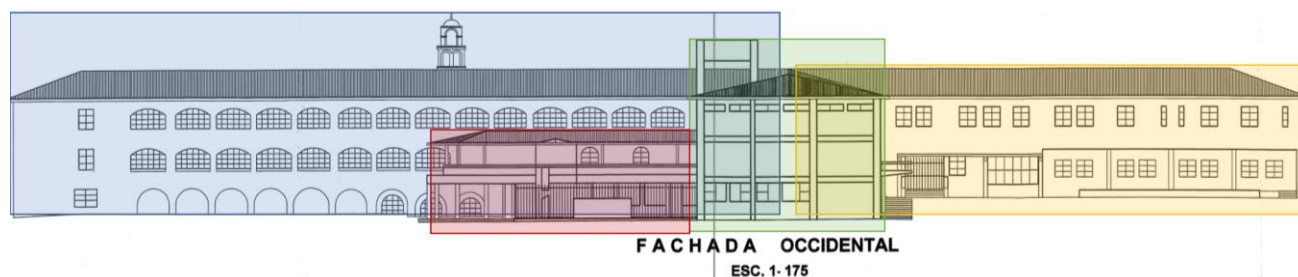
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO - 2013



*Ilustración 16: Ampliación de las primeras décadas del siglo XXI.*

*Fuente: Planimetría elaborada por SarmientoB. Constructores. Archivo de la congregación.*

En los planos del colegio para el año 2013, aparece un cuarto cuerpo de ampliación en la fachada occidental del predio (señalado en rojo en los planos), que corresponde a aulas y cafetería del colegio.





*Ilustración 17: Cuerpos hídricos próximos a la casa.*  
Fuente: IGAC C-84 (1984)

En los planos cartográficos del IGAC de 1984, se representan las construcciones de la parte posterior de la edificación, con las determinantes geográficas de los cuerpos hídricos que determinaron la implantación de la construcción.

## 2.2. VALORACIÓN DEL CONJUNTO PATRIMONIAL

---

Junto con otras construcciones que se encuentran sobre la carretera central del norte, la edificación y su entorno conforman un itinerario de casas de hacienda, quintas y, en este caso, arquitectura institucional, que da cuenta de las formas de vida de la sociedad capitalina para la primera mitad del siglo XX.

La necesaria transformación en el uso del suelo ha llevado a que las comunidades, conscientes de su memoria cultural, integren estas huellas a las nuevas realidades como lugares de memoria de la ciudad. En este caso, la formulación de instrumentos de gestión deberá permitir su conservación protegiendo los valores y manteniendo un contexto para que el inmueble no se disocie del lugar de emplazamiento.

En este caso, después de un análisis del lugar y su comprensión como documentos de la historia territorial de Bogotá, los valores patrimoniales que se encuentran son:

### Valor Histórico

1. Territorial. La existencia de la construcción asociada a la hacienda San José como único registro material de la antigua Merced otorgada a Pedro Urre Tavisqui como parte del proceso de colonización en el siglo XVI, permite visibilizar la historia del ordenamiento territorial en la ciudad que aún en la actualidad determina el desarrollo de piezas urbanas que en su configuración recurren a los antiguos límites para su definición.
2. Arquitectónico: La construcción que fue diseñada para el convento de las hermanas de Santa Catalina de Siena, ahora colegio del Rosario Campestre, mantiene las características formales asociadas al uso de convento, lo que facilitó su transición a colegio.
3. Orden Religiosa: El hecho que la orden se mantenga en el lugar en donde se encontraba la Hacienda San José, de propiedad de la Orden hermana de los Dominicos, permite hacer un registro del ordenamiento y tenencia de la tierra en el siglo XIX, lo cual permite la investigación en campos asociados al desarrollo rural, a las técnicas de producción y de intercambio en la sabana de Bogotá, así como su reinversión en temas educativos como los colegios de las órdenes religiosas apoyados en la producción agraria.

### Valor Estético

4. Paisaje histórico rural: En este caso, la relación entre la geografía del lugar y las prácticas culturales asociadas a la agricultura, se asocian en la construcción. Es evidente esta dimensión ambiental en aspectos culturales tales como la implantación de la edificación próxima a los cuerpos hídricos de drenajes y de nacederos o florecimientos de agua, lo cual, garantiza su funcionamiento,
5. Lenguaje de la arquitectura y su entorno: en este caso se conforma un conjunto que tiene su valor su asociación con la naturaleza del contexto. La constitución y forma lo hacen ser singular dentro del conjunto de edificaciones por su uso, no es el más relevante dentro de la arquitectura institucional para la época en Bogotá, pero resalta su singularidad en la pieza norte de la ciudad.



*Ilustración 18: Aspectos del interior del colegio y su relación con el entorno.  
Fuente: Archivo fotográfico Lina Beltrán 2019.*

## Valor Simbólico

Frente a este aspecto, vale la pena reconocer en la edificación y su implantación una referencia al papel de la educación en las órdenes religiosas. Como se decía en la reseña histórica, la hacienda San José, en un principio de la Orden de los Dominicos, hacía parte del conjunto de propiedades que sirvieron para financiar la misión de la comunidad religiosa y esto incluía el mantenimiento de los colegios. En este caso el valor simbólico que asocia se relaciona con este aspecto y el nivel de representatividad para la comunidad educativa asociada a este lugar.



*Ilustración 19: Panorámica del paisaje con la implantación de la edificación.  
Fuente Archivo fotográfico Lina Beltrán 2019.*

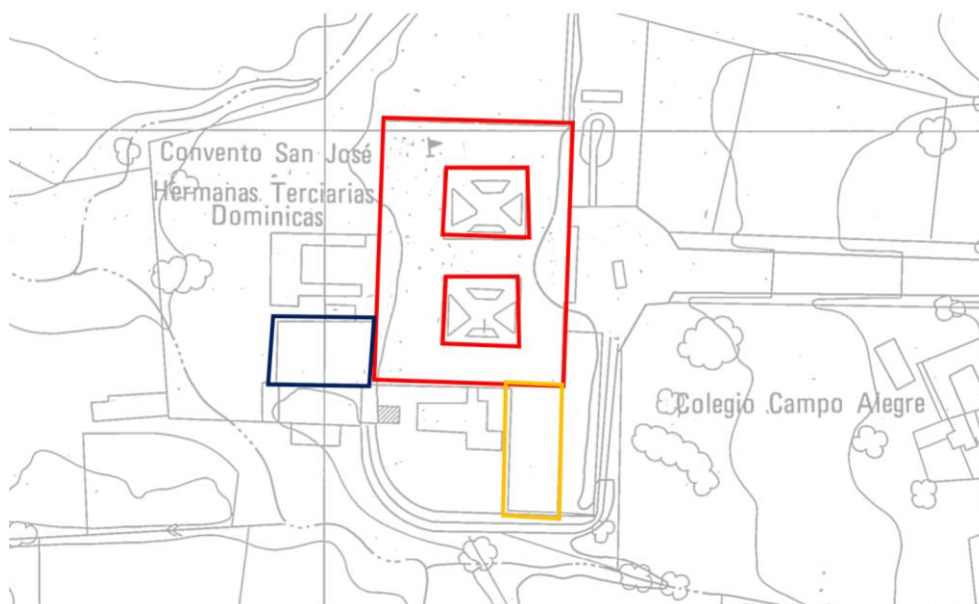
### 3. ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BIC

Como se decía en líneas anteriores, la construcción fue realizada en la década de los cincuenta y en términos generales se encuentra en buen estado de conservación, al día de hoy el uso del colegio ha sido suspendido por decisión de la Congregación, debido al bajo número de inscripciones que hacen inviable su funcionamiento.

En el trabajo de campo se tuvo acceso al inmueble y se verificaron las condiciones interiores, se recomienda hacer un estudio de vulnerabilidad por cuanto la estructura de la edificación (pórtico y columnas en concreto, mampostería de ladrillo y cimentación corrida), ya no responde a las condiciones del grupo de uso dispuestas en la norma de sismo resistencia del 2010.,



//  
Fuente: Archivo Fotográfico equipo de trabajo 2020



*Ilustración 21: Huella constructiva de la edificación.  
Fuente: plano IGAC . C-84 (1981)*

En la imagen 13 se señala la hipótesis de crecimiento de la edificación junto con la huella de ocupación que ha dejado en el predio, de este modo el color rojo, corresponde a la etapa inicial con una tipología de claustro con doble patio dividido por la capilla del colegio; en amarillo una extensión de la fachada que podía corresponde a la crujía frontal de un tercer patio sin construir, se asume que corresponde a una segunda etapa de construcción; y por último, la señalada en azul corresponde a un tercer momento y es la ampliación del volumen en la parte para albergar salones del colegio.

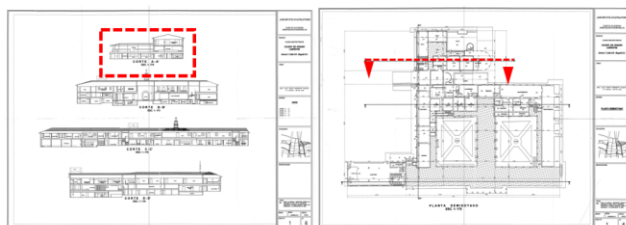
Por otra parte, existe una correspondencia con las áreas con su valor patrimonial, en este caso el área señalada en rojo es la contenedora de mayores valores culturales por la localización de espacios jerárquico dentro del programa arquitectónico del colegio: capilla, espacios de reunión y de exposición que incluyen la colección de obras muebles más importantes para el colegio. Por su parte el señalado en amarillo, conforma la unidad estilística del frente del colegio y por el cual se le identifica, mantiene la continuidad de alturas, ritmos de vanos en la fachada y proporciones que fortalecen el conjunto en sus valores estéticos asociados a la constitución y forma del BIC. El volumen con menor valor se señala en azul oscuro por ser ésta una construcción posterior que agrupa salones y la cafetería del colegio.

En la planimetría existente (Sarmiento B. Constructores., 2013), se validó la información asociada a la espacialidad, programa arquitectónico, materialidad y lenguaje arquitectónico, que varió frente a los planos realizados en el 2001. Se registró en las imágenes que siguen las variaciones del diseño entre las diferentes áreas que componen el conjunto patrimonial, y se validó en la visita de campo a través de la materialidad, (especialmente en carpinterías de puertas y ventanas, acabados de pisos y pinturas) la correspondencia en tiempos de adecuaciones de la edificación original.

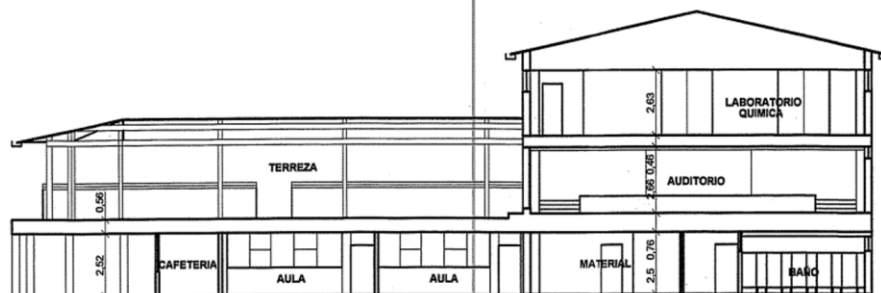
Esta información permite discriminar las acciones de intervención dentro del conjunto y asociar niveles de intervención por las tres áreas que determinan su configuración actual.



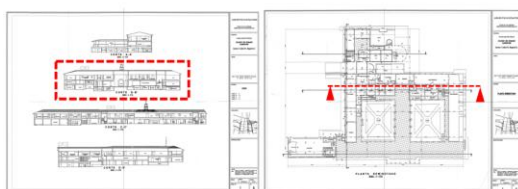
*Ilustración 22: Volúmenes azul y amarillo (de izquierda a derecha).  
Fuente: Archivo Fotográfico equipo de trabajo 2020*



Espacios que fueron añadidos al cuerpo principal, siguiendo la línea de la crujía sur del cuerpo principal.



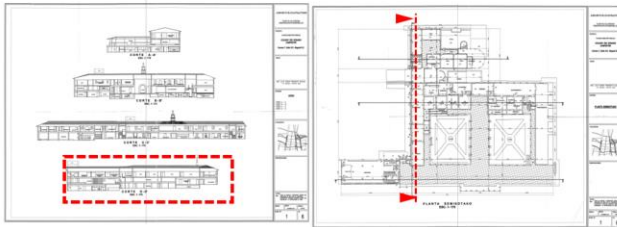
**CORTE A-A'**  
ESC. 1-175



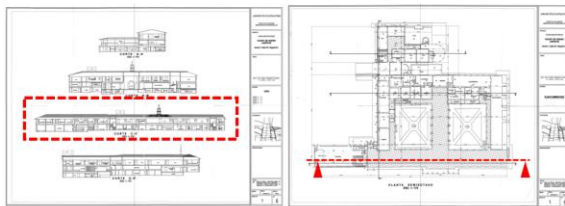
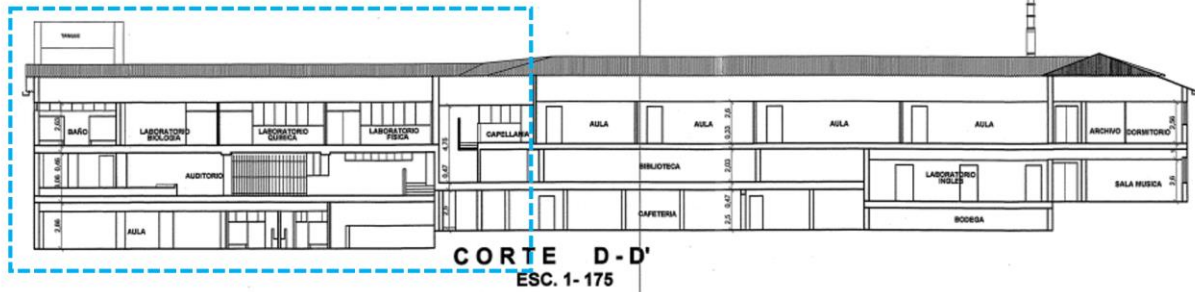
Construcción más antigua, en el recuadro azul los sitios que se han intervenido de mayor manera.



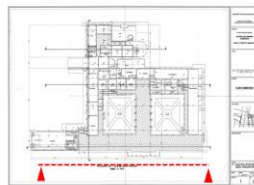
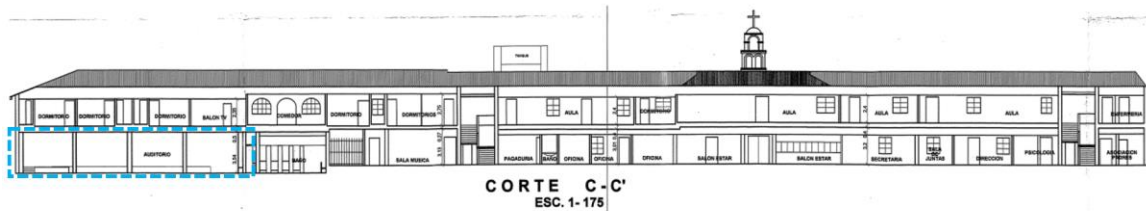
**CORTE B-B'**  
ESC. 1-175



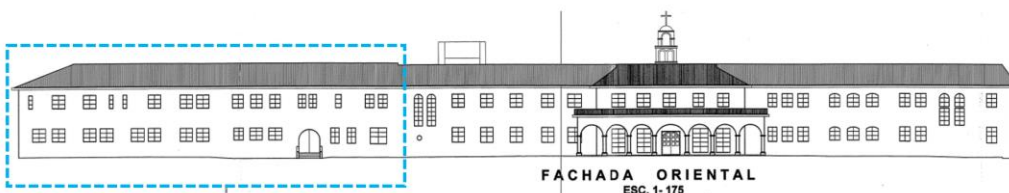
En el recuadro azul el volumen construido en una tercera etapa, que ya aparece en la planimetría catastral de los ochenta.

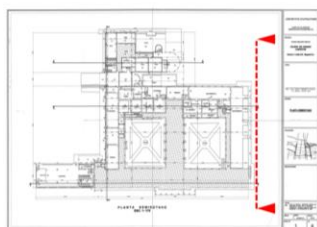


En el recuadro azul los sitios que se han intervenido de mayor manera, se semana el que corresponde al cuerpo construido en una segunda etapa.

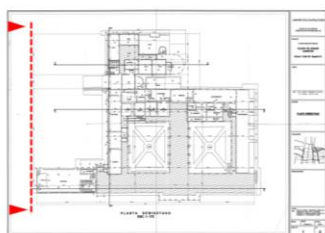
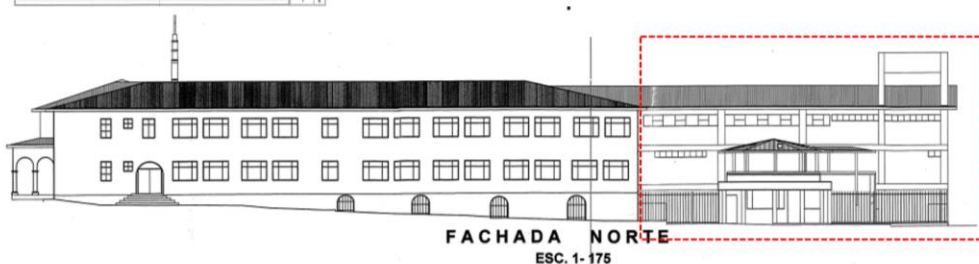


En el recuadro azul se señala el volumen construido en una segunda etapa.

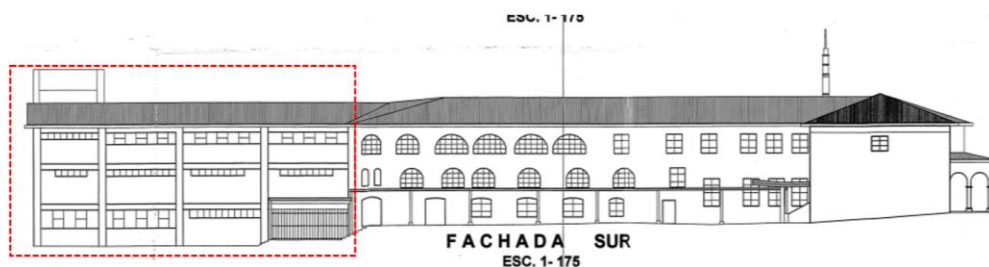


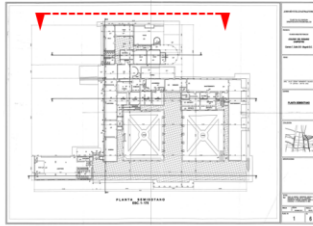


En el recuadro la ampliación de la construcción, sin mayores valores asociados al conjunto.

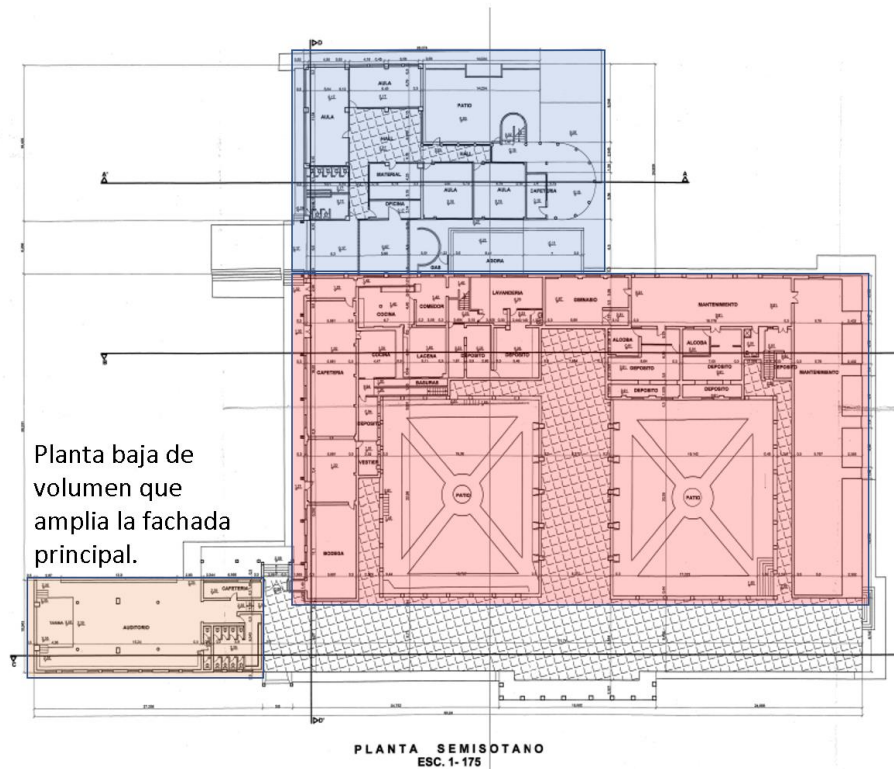
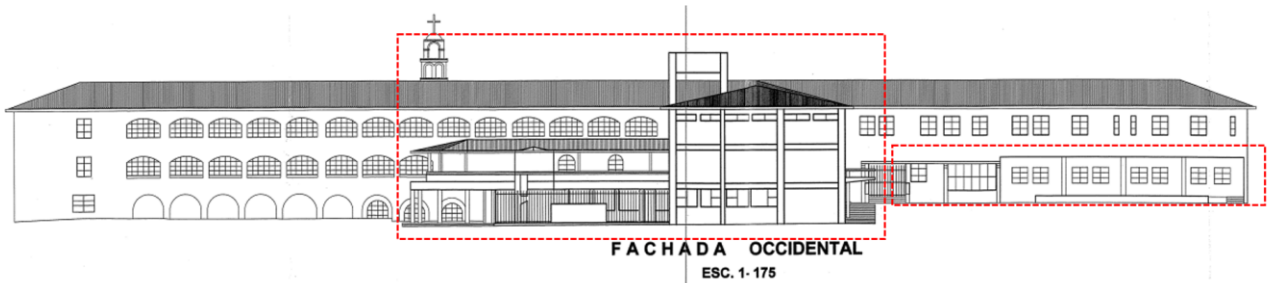


En el recuadro la parte de la ampliación, el lenguaje arquitectónico ambia en proporción y materialidad frente al de la edificación principal.





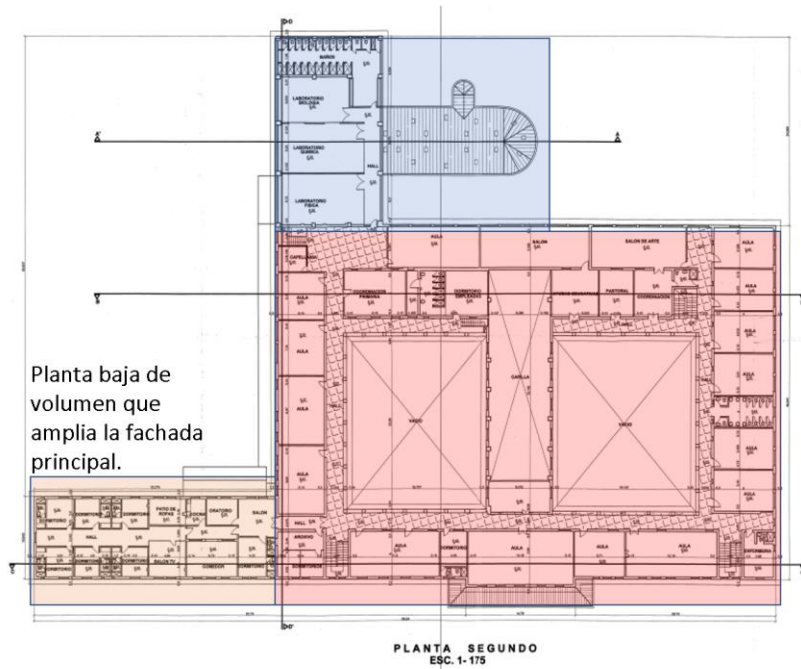
En el recuadro la parte de la ampliación, el lenguaje arquitectónico no corresponde al de la edificación principal. En el recuadro de la derecha, se señala el espacio auditorio semicerrado.



Ampliación de colegio para albergar aulas en un volumen de tres pisos en la parte posterior a la entrada principal.

Planta baja de edificio principal, aprovecha la inclinación del terreno.

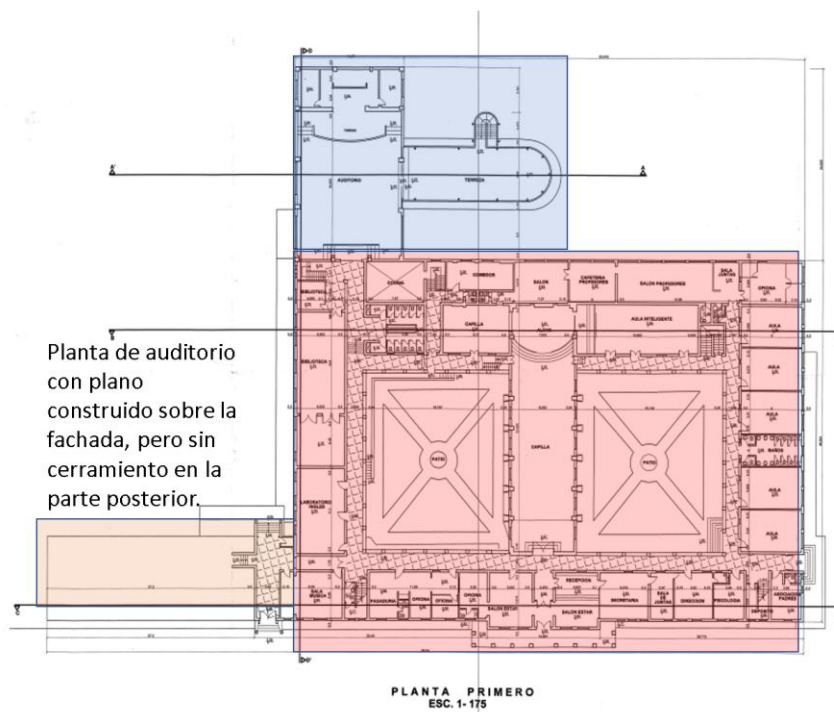
Planta baja de volumen que amplía la fachada principal.



Planta baja de volumen que amplía la fachada principal.

Ampliación de colegio para albergar aulas en la parte posterior a la entrada principal.

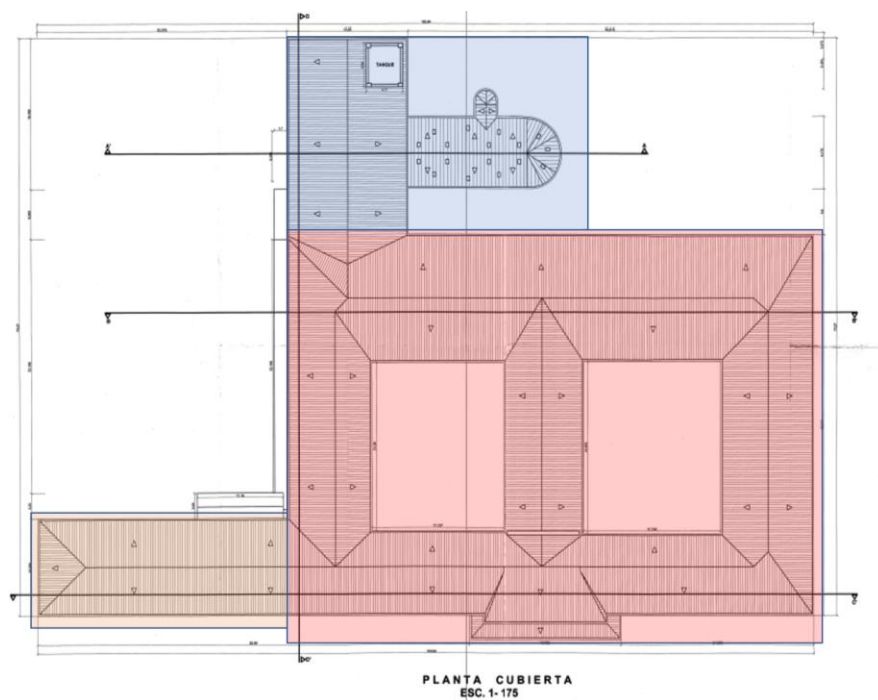
Planta baja de edificio principal, aprovecha la inclinación del terreno.



Planta de auditorio con plano construido sobre la fachada, pero sin cerramiento en la parte posterior.

Ampliación de colegio para albergar el auditorio

Planta definida por la localización de la Capilla y los dos patios



## 4. DIAGNÓSTICO FÍSICO ESPACIAL

### 4.1. CONTEXTO URBANO TERRITORIAL

Como ya se ha mencionado, el predio del Colegio del Rosario Campestre está localizado en la zona norte de Bogotá, en el “Plan Zonal Lagos de Torca”.

Siendo así, la norma aplicable para su desarrollo urbano es el Decreto 088 de 2017, por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca.

#### Decreto 088 de 2017

El plan lagos de torca define las normas de desarrollo urbano para aproximadamente 1.800 hectáreas de suelo urbano y suelo de expansión, localizadas en la zona norte de Bogotá, desde la Carrera 7 (Cerros Orientales) hasta la reserva Thomas van der Hammen, y desde el perímetro Urbano colindante con el municipio de Chía, hasta las calles 183, 189, 191, 192 y 193.

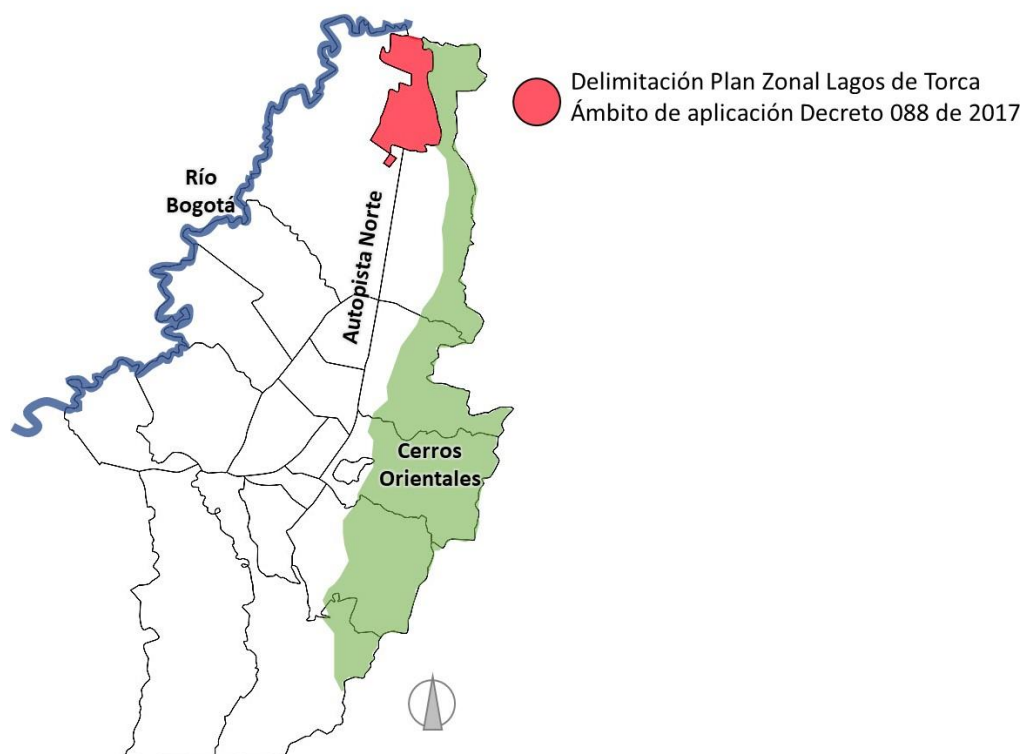


Ilustración 23: Localización Plan Zonal Lagos de Torca

Cerros Orientales

Predio Colegio del Rosario Campestre

Suelo de Expansión Urbana

Suelo de Protección

Avenida Páez de los Illegales

Avenida El Dorado

Avenida Parque Guaymaral Norte

Avenida Calles 21 y 22

Avenida Calles 23 y 24

Avenida Calles 25 y 26

Avenida Calles 27 y 28

Avenida Calles 29 y 30

Avenida Calles 31 y 32

Avenida Calles 33 y 34

Avenida Calles 35 y 36

Avenida Calles 37 y 38

Avenida Calles 39 y 40

Avenida Calles 41 y 42

Avenida Calles 43 y 44

Avenida Calles 45 y 46

Avenida Calles 47 y 48

Avenida Calles 49 y 50

Avenida Calles 51 y 52

Avenida Calles 53 y 54

Avenida Calles 55 y 56

Avenida Calles 57 y 58

Avenida Calles 59 y 60

Avenida Calles 61 y 62

Avenida Calles 63 y 64

Avenida Calles 65 y 66

Avenida Calles 67 y 68

Avenida Calles 69 y 70

Avenida Calles 71 y 72

Avenida Calles 73 y 74

Avenida Calles 75 y 76

Avenida Calles 77 y 78

Avenida Calles 79 y 80

Avenida Calles 81 y 82

Avenida Calles 83 y 84

Avenida Calles 85 y 86

Avenida Calles 87 y 88

Avenida Calles 89 y 90

Avenida Calles 91 y 92

Avenida Calles 93 y 94

Avenida Calles 95 y 96

Avenida Calles 97 y 98

Avenida Calles 99 y 100

Avenida Calles 101 y 102

Avenida Calles 103 y 104

Avenida Calles 105 y 106

Avenida Calles 107 y 108

Avenida Calles 109 y 110

Avenida Calles 111 y 112

Avenida Calles 113 y 114

Avenida Calles 115 y 116

Avenida Calles 117 y 118

Avenida Calles 119 y 120

Avenida Calles 121 y 122

Avenida Calles 123 y 124

Avenida Calles 125 y 126

Avenida Calles 127 y 128

Avenida Calles 129 y 130

Avenida Calles 131 y 132

Avenida Calles 133 y 134

Avenida Calles 135 y 136

Avenida Calles 137 y 138

Avenida Calles 139 y 140

Avenida Calles 141 y 142

Avenida Calles 143 y 144

Avenida Calles 145 y 146

Avenida Calles 147 y 148

Avenida Calles 149 y 150

Avenida Calles 151 y 152

Avenida Calles 153 y 154

Avenida Calles 155 y 156

Avenida Calles 157 y 158

Avenida Calles 159 y 160

Avenida Calles 161 y 162

Avenida Calles 163 y 164

Avenida Calles 165 y 166

Avenida Calles 167 y 168

Avenida Calles 169 y 170

Avenida Calles 171 y 172

Avenida Calles 173 y 174

Avenida Calles 175 y 176

Avenida Calles 177 y 178

Avenida Calles 179 y 180

Avenida Calles 181 y 182

Avenida Calles 183 y 184

Avenida Calles 185 y 186

Avenida Calles 187 y 188

Avenida Calles 189 y 190

Avenida Calles 191 y 192

Avenida Calles 193 y 194

Avenida Calles 195 y 196

Avenida Calles 197 y 198

Avenida Calles 199 y 200

Avenida Calles 201 y 202

Avenida Calles 203 y 204

Avenida Calles 205 y 206

Avenida Calles 207 y 208

Avenida Calles 209 y 210

Avenida Calles 211 y 212

Avenida Calles 213 y 214

Avenida Calles 215 y 216

Avenida Calles 217 y 218

Avenida Calles 219 y 220

Avenida Calles 221 y 222

Avenida Calles 223 y 224

Avenida Calles 225 y 226

Avenida Calles 227 y 228

Avenida Calles 229 y 230

Avenida Calles 231 y 232

Avenida Calles 233 y 234

Avenida Calles 235 y 236

Avenida Calles 237 y 238

Avenida Calles 239 y 240

Avenida Calles 241 y 242

Avenida Calles 243 y 244

Avenida Calles 245 y 246

Avenida Calles 247 y 248

Avenida Calles 249 y 250

Avenida Calles 251 y 252

Avenida Calles 253 y 254

Avenida Calles 255 y 256

Avenida Calles 257 y 258

Avenida Calles 259 y 260

Avenida Calles 261 y 262

Avenida Calles 263 y 264

Avenida Calles 265 y 266

Avenida Calles 267 y 268

Avenida Calles 269 y 270

Avenida Calles 271 y 272

Avenida Calles 273 y 274

Avenida Calles 275 y 276

Avenida Calles 277 y 278

Avenida Calles 279 y 280

Avenida Calles 281 y 282

Avenida Calles 283 y 284

Avenida Calles 285 y 286

Avenida Calles 287 y 288

Avenida Calles 289 y 290

Avenida Calles 291 y 292

Avenida Calles 293 y 294

Avenida Calles 295 y 296

Avenida Calles 297 y 298

Avenida Calles 299 y 300

Avenida Calles 301 y 302

Avenida Calles 303 y 304

Avenida Calles 305 y 306

Avenida Calles 307 y 308

Avenida Calles 309 y 310

Avenida Calles 311 y 312

Avenida Calles 313 y 314

Avenida Calles 315 y 316

Avenida Calles 317 y 318

Avenida Calles 319 y 320

Avenida Calles 321 y 322

Avenida Calles 323 y 324

Avenida Calles 325 y 326

Avenida Calles 327 y 328

Avenida Calles 329 y 330

Avenida Calles 331 y 332

Avenida Calles 333 y 334

Avenida Calles 335 y 336

Avenida Calles 337 y 338

Avenida Calles 339 y 340

Avenida Calles 341 y 342

Avenida Calles 343 y 344

Avenida Calles 345 y 346

Avenida Calles 347 y 348

Avenida Calles 349 y 350

Avenida Calles 351 y 352

Avenida Calles 353 y 354

Avenida Calles 355 y 356

Avenida Calles 357 y 358

Avenida Calles 359 y 360

Avenida Calles 361 y 362

Avenida Calles 363 y 364

Avenida Calles 365 y 366

Avenida Calles 367 y 368

Avenida Calles 369 y 370

Avenida Calles 371 y 372

Avenida Calles 373 y 374

Avenida Calles 375 y 376

Avenida Calles 377 y 378

Avenida Calles 379 y 380

Avenida Calles 381 y 382

Avenida Calles 383 y 384

Avenida Calles 385 y 386

Avenida Calles 387 y 388

Avenida Calles 389 y 390

Avenida Calles 391 y 392

Avenida Calles 393 y 394

Avenida Calles 395 y 396

Avenida Calles 397 y 398

Avenida Calles 399 y 400

Avenida Calles 401 y 402

Avenida Calles 403 y 404

Avenida Calles 405 y 406

Avenida Calles 407 y 408

Avenida Calles 409 y 410

Avenida Calles 411 y 412

Avenida Calles 413 y 414

Avenida Calles 415 y 416

Avenida Calles 417 y 418

Avenida Calles 419 y 420

Avenida Calles 421 y 422

Avenida Calles 423 y 424

Avenida Calles 425 y 426

Avenida Calles 427 y 428

Avenida Calles 429 y 430

Avenida Calles 431 y 432

Avenida Calles 433 y 434

Avenida Calles 435 y 436

Avenida Calles 437 y 438

Avenida Calles 439 y 440

Avenida Calles 441 y 442

Avenida Calles 443 y 444

Avenida Calles 445 y 446

Avenida Calles 447 y 448

Avenida Calles 449 y 450

Avenida Calles 451 y 452

Avenida Calles 453 y 454

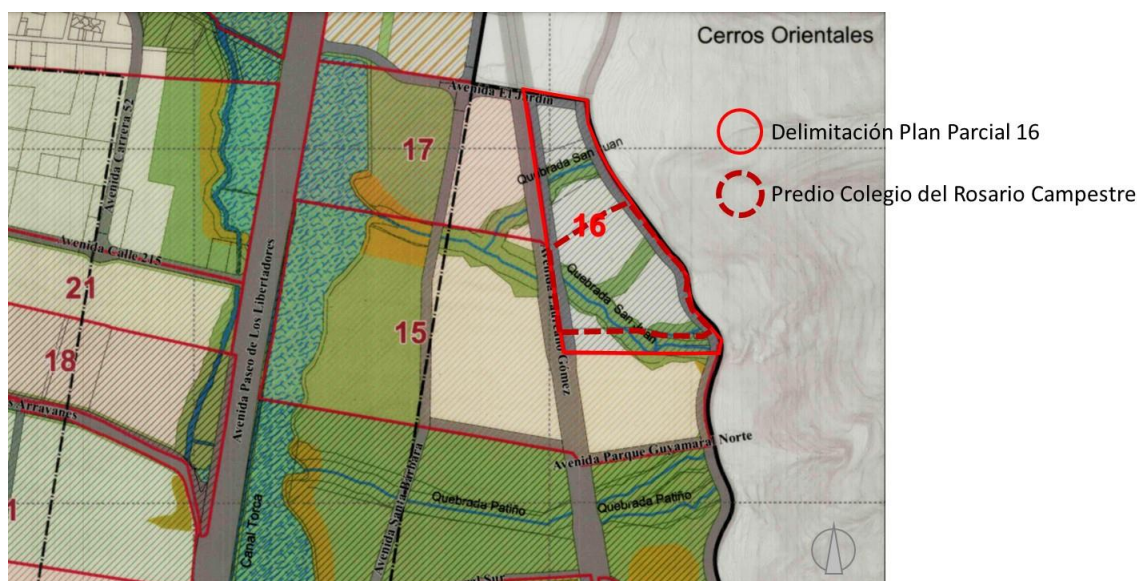
Avenida Calles 455 y 456

Avenida Calles 457 y 458

Avenida Calles 459 y 460

Avenida Calles 461 y 462</

Dada la clasificación de suelo urbano y de expansión urbana que define, para Lagos de Torca, el POT de Bogotá, el instrumento aplicable para su desarrollo urbano es el Plan Parcial de Desarrollo. Un Plan Parcial desarrolla y complementa las disposiciones del Plan de Ordenamiento a una escala que permite definir el detalle del balance de ciudad entre áreas públicas y privadas, cumpliendo unos indicadores urbanos mínimos que aseguran un mínimo de calidad de vida urbana tanto para las futuras poblaciones residentes y flotantes. Lagos de Torca define 34 Planes Parciales (Plano 13-Delimitación de Planes Parciales), y particularmente el predio del Colegio está en el Plan Parcial 16



Colegio del Rosario Campestre - BIC

En el marco de la propuesta urbana de Lagos de Torca, en lo que se refiere a las cargas generales, el predio del Colegio estaría afectado, por un lado, por la proyección del Sistema Vial Arterial, específicamente por el desarrollo del perfil vial de la Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) y la Avenida Laureano Gómez (Carrera 9); y por el otro, por la proyección de la Ronda y la Zona de manejo y preservación ambiental

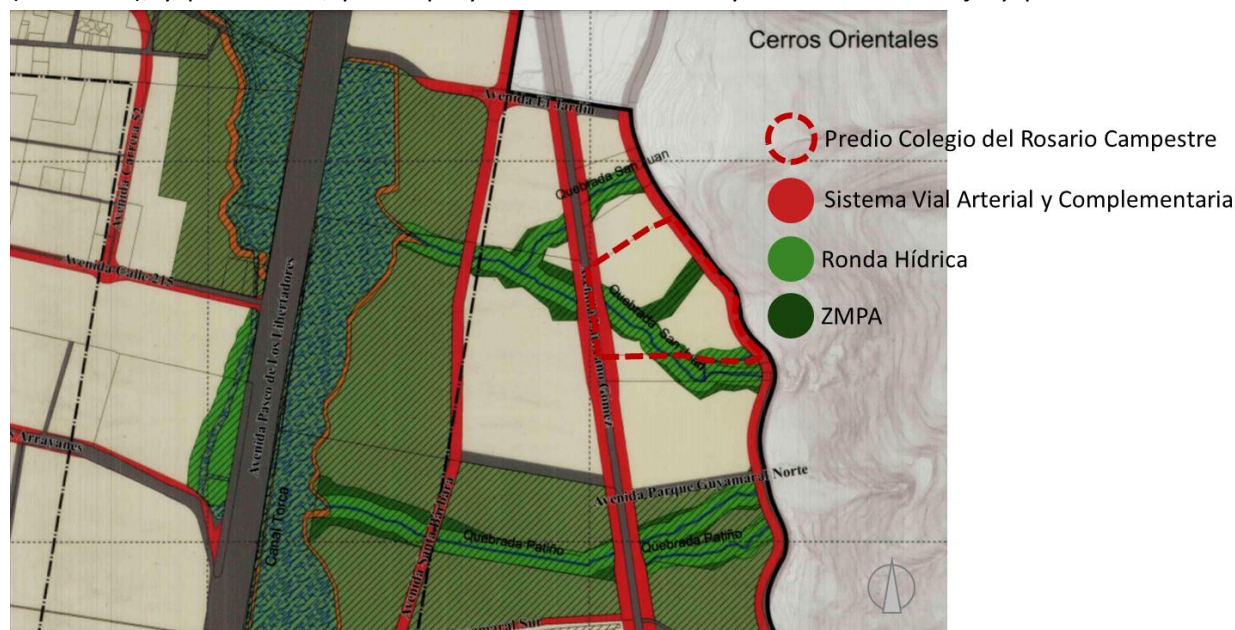
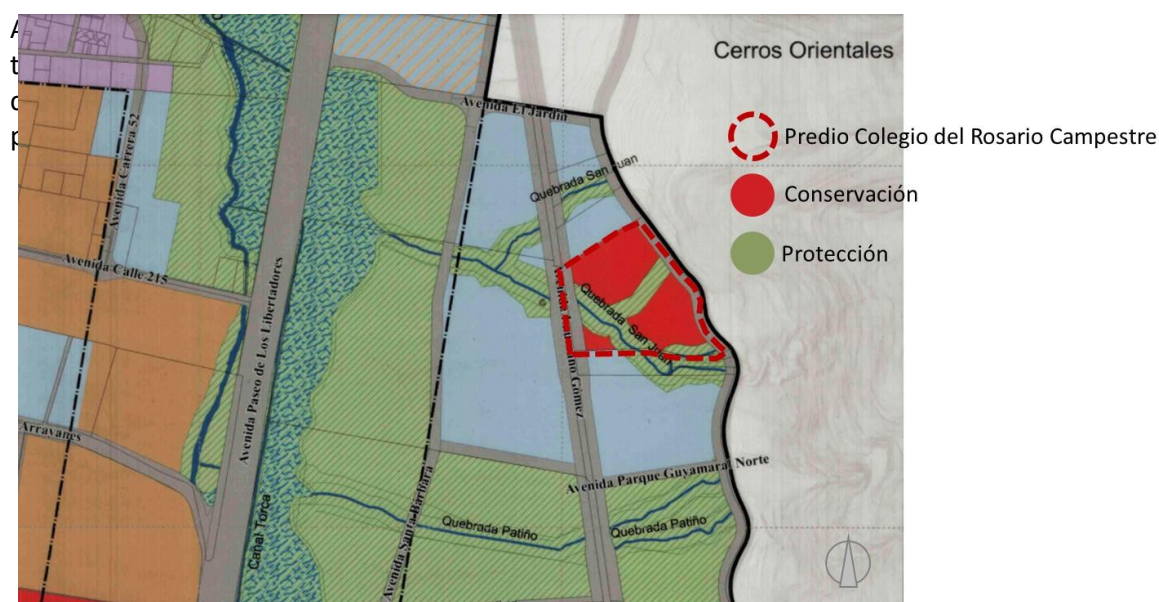


Ilustración 26: Cargas generales, Plan Zonal Lagos de Torca

Fuente: Elaboración propia a partir del Plano 14-Asignación de Suelo de Cargas Generales



El Colegio del Rosario Campestre es un lugar de interés, y dada la

Ilustración 27: Tratamientos, Plan Zonal Lagos de Torca

Fuente: Elaboración propia a partir del Plano 11-Tratamientos Urbanísticos

A partir del análisis descrito anteriormente, resulta importante tener en cuenta lo siguiente:

1. El desarrollo del predio en el que se encuentra el BIC del Colegio debe hacerse por medio del instrumento de Plan Parcial, esto dada su localización en suelo de expansión.

- El decreto 088 de 2017, definió que el predio está en el marco del “Plan Zonal Lagos de Torca” y hace parte del Plan arcial 16.
- Lagos de Torca reconoce la condición de conservación del predio.
- El predio del colegio tiene afectaciones derivadas del sistema vial arterial y las áreas ambientales de la Quebrada San Juan.

## Plan Parcial 16 - Tequenuza

El Plan Parcial 16 tiene un área bruta de 214.036 m<sup>2</sup>, la cual está compuesta por 9 predios. Uno de los cuales es el perteneciente al Colegio del Rosario Campestre

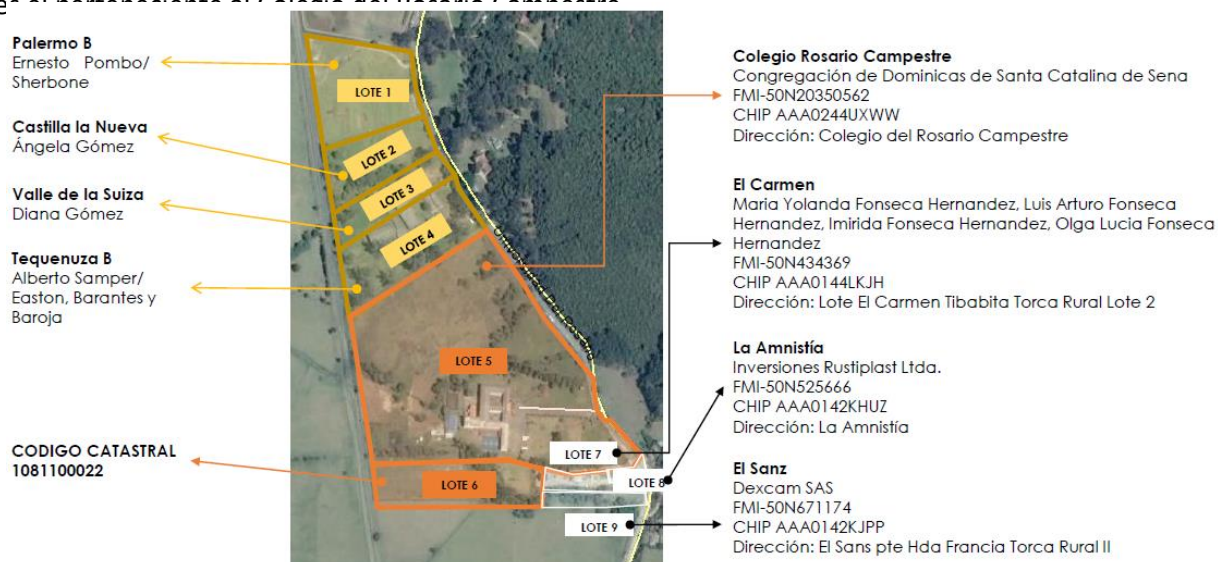


Ilustración 28: Conformación predial actual – Plan Parcial 16  
Fuente: Amarilo

El predio del Colegio tiene un tamaño de 277.124 m<sup>2</sup>, y abarca dos segmentos de terreno separados por la carrera 7. Unos de carácter urbano que haría parte del Plan Parcial y otro en suelo rural. LA construcción por la cual se da el tratamiento de conservación se localiza en el globo accidental; es decir, que hace parte del plan parcial.

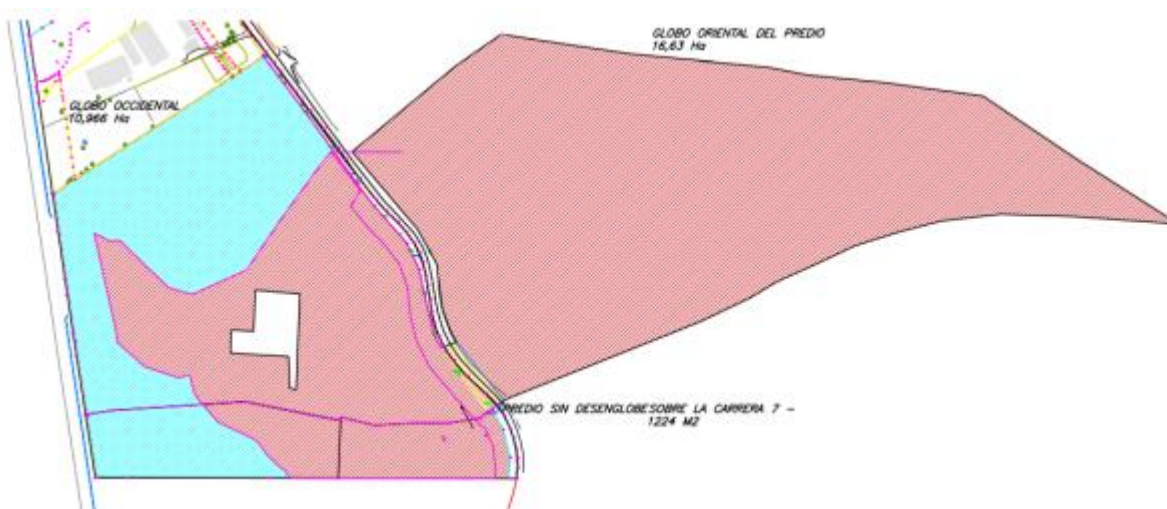




Ilustración 29: Predio del Colegio en la delimitación del Plan Parcial 16  
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

Las principales determinantes tenidas en cuenta para la propuesta urbana del Plan Parcial 16 son:

1. Ronda de la Quebrada San Juan
2. ZMPA
3. Afectación vial Av. Alberto Lleras Camargo
4. Afectación vial Av. Laureano Gómez
5. Afectación vial Av. El Jardín Oriental
6. Vallado primario Av. El Jardín
7. Vallado primario 2
8. Vallado primario 3
9. Bien de interés cultural (BIC) Colegio del Rosario Campestre



Ilustración 30: Predio del Colegio en la delimitación del Plan Parcial 16  
Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Amarilo

Con base en estas determinantes, la propuesta urbana consiste en la definición de 3 Unidades de Gestión (UG) y una Unidad de Actuación (UA), generando un área útil de alrededor de 55 mil m<sup>2</sup>, que corresponde

aproximadamente al 26% del área bruta del Plan Parcial. El otro 74% se destina a áreas públicas correspondientes a vías arteriales y locales, parques, equipamientos y suelo de protección de la quebrada.

| Áreas generales                      | Área (m2)  |
|--------------------------------------|------------|
| Área Bruta                           | 213.676,04 |
| Área no objeto de reparto            | 4.893,31   |
| Área de Carga General                | 98.064,04  |
| Carga malla vial arterial            | 30.985,72  |
| Carga estructura ecológica principal | 67.078,32  |
| Área Neta Urbanizable                | 84.974,86  |
| Control Ambiental                    | 6.916,49   |
| Cesión Parques                       | 12.797,53  |
| Cesión Equipamientos                 | 5.574,49   |
| Cesión Malla Vial Intermedia y Local | 16.458,12  |
| Área Útil Total                      | 43.428,22  |
| Área Útil Residencial                | 37.099,43  |
| Área Útil Dotacional                 | 6.328,79   |

Tabla 3. Áreas generales Plan Parcial 16

Fuente: Elaboración propia a partir de información de Amarilo

La siguiente ilustración muestra en territorio el diseño urbano propuesto, en donde el área útil propuesta es en su mayoría residencial, y se definen dos globos de terreno, también de área útil, en la UG-2 para el Colegio. La Manzana en la que está inmerso el BIC tiene una morfología definida principalmente por su frente sobre la Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) y las afectaciones ambientales de la Quebrada San Juan y el nacimiento de agua. Las cuatro Unidades de gestión definidas se conciben como parejas delimitadas que de forma autónomo cumplen con los indicadores mínimos de cesiones de espacio público y obligaciones de vivienda social, Por tanto su gestión y desarrollo no es codependiente.



Ilustración 31: Unidades de gestión del Plan Parcial 16

Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Amarilo

En ese sentido, las condiciones del BIC en el marco de la UG-2 tiene las siguientes consideraciones:

1. Tiene autonomía total en su desarrollo.
2. Mantiene el ingreso desde la Carrera 7.
3. El área útil es dotacional.
4. Colinda con las zonas de protección de la quebrada y la afectación del nacimiento.
5. La aproximación al BIC se propone de forma lateral.
6. Una pequeña parte de la huella del BIC queda sobre la ronda y la ZMPA.
7. Gran parte de las zonas exteriores deportivas actuales del Colegio quedan sobre las zonas de protección de la Quebrada.



Ilustración 32: Propuesta Urbana - Plan Parcial 16  
Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Amarilo

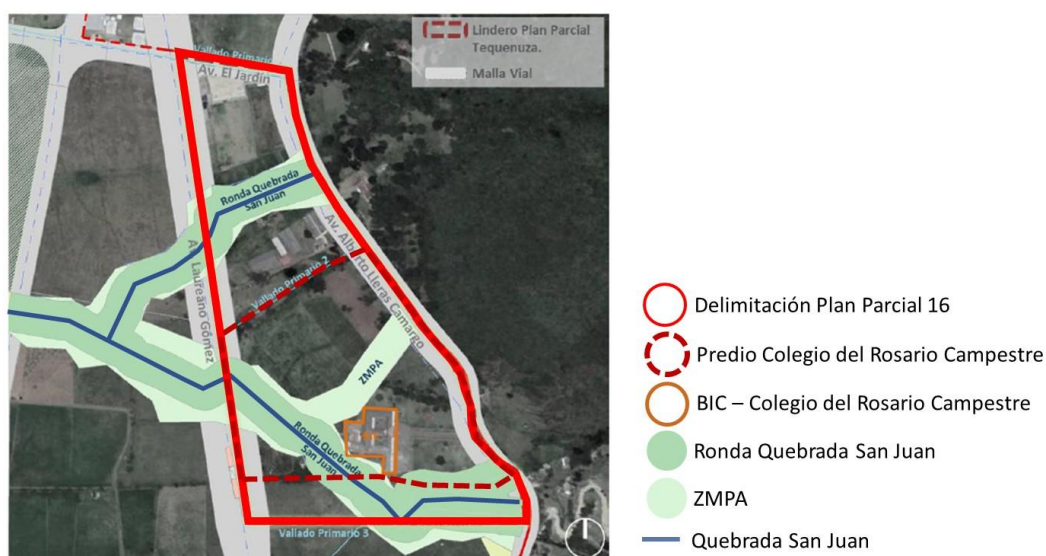
## 4.2. MEDIO AMBIENTAL.

Las características ambientales del predio en relación con el BIC son las derivadas de la presencia de la Quebrada San Juan, el control ambiental de la Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) y la presencia de un nacimiento de agua para el abastecimiento del Colegio.

### Quebrada San Juan

La presencia de la Quebrada San Juan genera la definición de una de Ronda y una Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA). Estas zonas tienen como función proteger el cuerpo de agua, por lo cual el tipo de intervenciones que se pueden hacer en las mismas es muy limitado.

Morfológicamente, el desarrollo de la Ronda y la ZMPA, rodean al BIC, generando un aislamiento de este con respecto al resto del Plan Parcial.



Por otro lado, el estudio de amenaza y riesgo de inundación realizado para la Quebrada San Juan muestra que en el tramo del cuerpo de agua que está próximo al BIC, no hay una amenaza significativa al respecto.

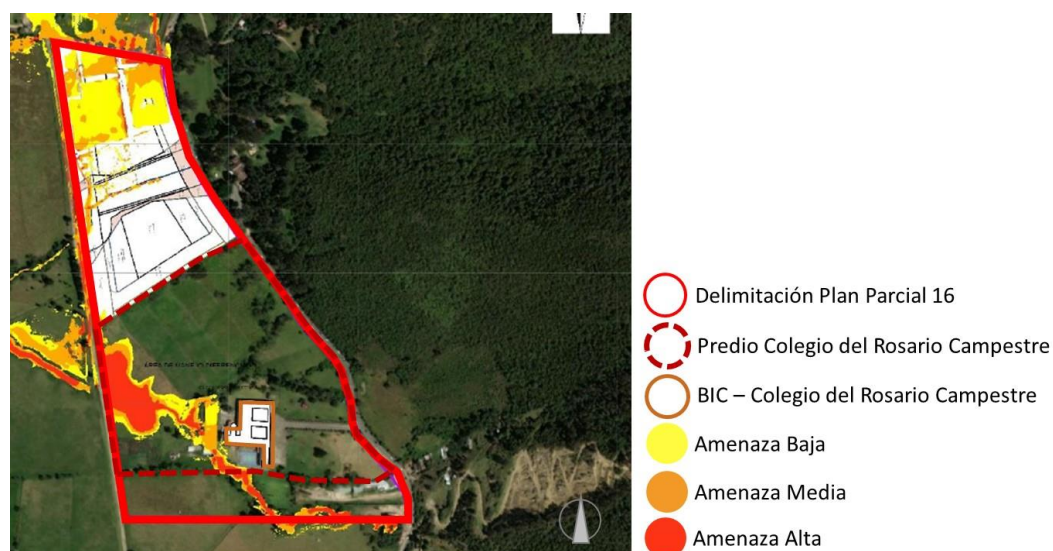


Ilustración 34: Amenaza de inundación de la Quebrada San Juan

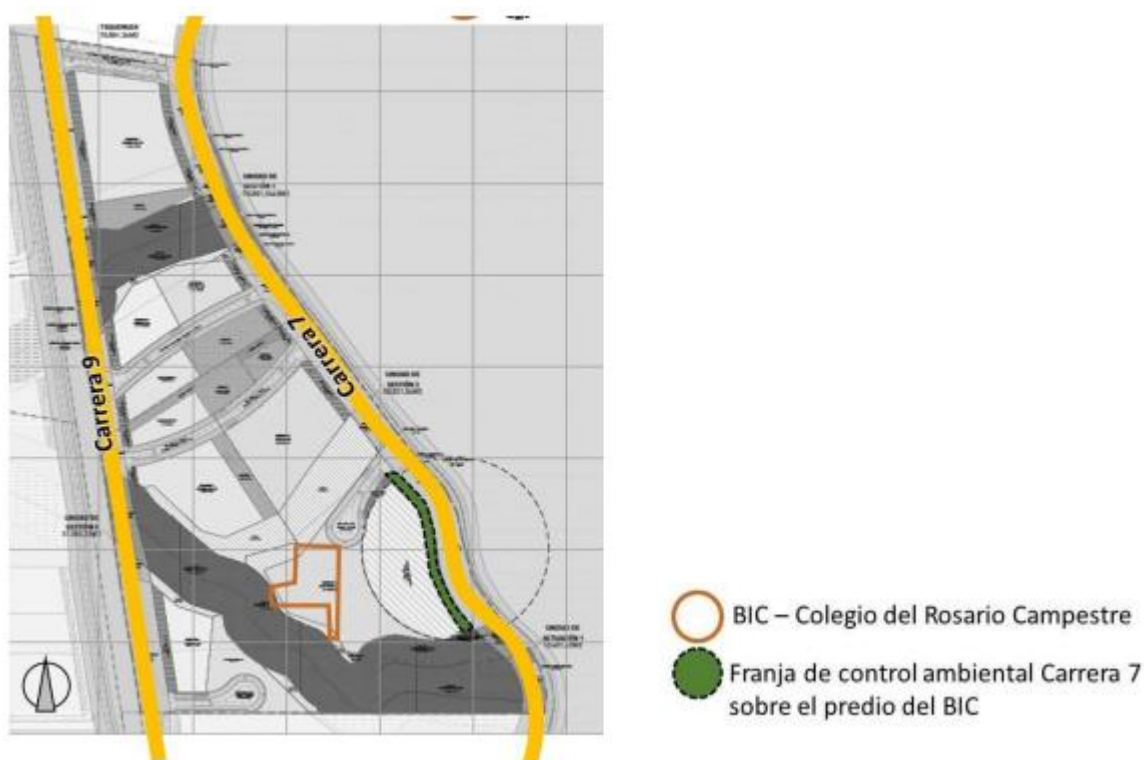
Fuente: Elaboración propia a partir de la Ilustración 13 del Estudio de Hidrología

## Control ambiental Carrera 7

Los controles ambientales son franjas de aislamiento, de cesión gratuita y no edificables que se deben localizar a los dos lados de las vías del sistema vial arterial.

Estas áreas tienen como objetivo mitigar el impacto que genera la presencia de este tipo de infraestructura vial, en términos ambientales y paisajísticos. Así mismo son espacios de uso público y deben tener como mínimo un ancho de 5m a cada costado.

Para el caso del Colegio, y dada la presencia de la Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) la cual es una vía arterial de perfil V2, el diseño urbano incorpora una franja de control ambiental al costado occidental de la vía, la cual se desarrolla en uno de sus tramos, al interior del predio del Colegio.



*Ilustración 35: Control Ambiental Carrera 7*

*Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Amarilo*

## Nacimiento de Agua para abastecimiento

Al interior del predio del Colegio hay un nacimiento de agua, el cual tiene una concesión de aguas superficiales a favor de la Provincia Nuestra Señora del Rosario – Dominicas de Santa Catalina de Sena. Esta concesión fue otorgada por la Corporación Autónoma Regional del Cundinamarca (CAR), por medio de la Resolución 0381 del 21 de febrero de 2011. Esta fue otorgada con un caudal de 0,26 L.p.s y por un término de vigencia de 10 años.

Este nacimiento tiene una afectación de 100 m de radio a partir del punto específico de su localización.



*Ilustración 36: Localización y afectación nacimiento de agua*  
*Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Amarillo*

Si se observa en el plano, la localización del nacedero de agua con un radio de protección de 100 metros, lo que nos deja un área de construcción en la que se localiza en BIC. Por las condiciones de protección ambiental del lugar, vemos que el área de conservación del BIC ya está determinada por las condicionantes geográficas del lugar, restando posibilidades de aumentar el área de ocupación en esta zona, lo cual nos puede llevar a definir el área afectada o de conservación de las condiciones de edificabilidad próximas al BIC.

## 5. DIAGNÓSTICO FINANCIERO

El Colegio por su parte tiene las siguientes características:

1. Es una institución que presta el servicio de preescolar, primaria y secundaria.
2. Tiene una capacidad total para 500 estudiantes, sumados todos los niveles. Esta capacidad la definen a partir de la cantidad de puestos disponibles en los salones antes de la pandemia.
3. Actualmente tienen matrículas bajas, y están prestando el servicio a 150 estudiantes, exclusivamente desde primero hasta sexto. Los estudiantes de preescolar y de séptimo a once fueron trasladados a otras instituciones de la congregación, pues se matricularon muy poquitos, por lo cual no valía la pena abrir estos niveles.

Los valores de matrícula y pensión del colegio para 2021, y para los niveles de preescolar y primaria se muestran en la tabla. Así mismo, a partir de estos 4 valores se proyectan los correspondientes a 2022 y 2023, teniendo en cuenta una disminución del valor de 4,4% en la medida en que el nivel sube, y una variación anual del 6% que corresponde a un valor lógico en función de lo que normalmente autoriza como tope la Secretaría de Educación.

| Cifras en pesos               | Matrícula 2021 | Pensión 2021 | Matrícula 2022 | Pensión 2022 | Matrícula 2023 | Pensión 2023 |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Preescolar                    | \$904.000      | \$814.000    | \$958.240      | \$862.840    | \$1.015.734    | \$914.610    |
| Primaria                      | \$864.000      | \$778.000    | \$915.840      | \$824.680    | \$970.790      | \$874.161    |
| Bachillerato                  | \$825.770      | \$743.592    | \$875.316      | \$788.208    | \$927.835      | \$835.500    |
| Promedio                      | \$864.590      | \$778.531    | \$916.465      | \$825.243    | \$971.453      | \$874.757    |
| variación matrícula por nivel | 4,4%           |              |                |              |                |              |
| variación pensión por nivel   | 4,4%           |              |                |              |                |              |
| variación anual               | 106,0%         |              |                |              |                |              |

*Tabla 4. Proyección valores de matrícula y pensión por nivel*

Fuente: Elaboración propia

A partir de esta proyección de valores de matrícula, se hizo una simulación proyectada de ingresos de enseñanza y de excedente neto para el colegio, según los siguientes supuestos:

1. A partir de la revisión de referentes de estados financieros de colegios privados en Bogotá se definieron los siguientes indicadores a partir de los ingresos de enseñanza:
  - a. Los ingresos conexos son alrededor del 15% de los ingresos de enseñanza
  - b. Los egresos operacionales son alrededor del -105% de los ingresos de enseñanza
  - c. El excedente operacional es alrededor del 10% de los ingresos de enseñanza
  - d. Los ingresos no operacionales son alrededor del 5% de los ingresos de enseñanza
  - e. Los egresos no operacionales son alrededor del -11% de los ingresos de enseñanza
  - f. El excedente neto es alrededor del 3% de los ingresos de enseñanza
2. La población aumentará de 150 estudiantes en 2021 a 350 en 2022 y a 500 en 2023
3. En 2021 solo se presta servicio en el nivel de primaria
4. En 2022 y 2023 se presta el servicio en todos los niveles
5. Para definir el ingreso por enseñanza se define lo siguiente:
  - a. Se calcula el valor promedio de matrícula anual
  - b. Se calcula el valor promedio de pensión mensual y se aplica a 10 meses

A partir de estos supuestos y variables se proyecta el siguiente cálculo para el colegio.

| Cifras en Millones de pesos             | 2021    | 2022    | 2023    | Referentes                             |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|----------------------------------------|
| <b>Población</b>                        | 150     | 350     | 500     | NA                                     |
| <b>Ingresos por Matrícula</b>           | \$130   | \$321   | \$486   | NA                                     |
| <b>Ingresos por Pensión</b>             | \$1.167 | \$2.888 | \$4.374 | NA                                     |
| <b>INGRESOS POR ENSEÑANZA</b>           | \$1.297 | \$3.209 | \$4.860 | NA                                     |
| <b>INGRESOS CONEXOS (Ej. Cafetería)</b> | \$191   | \$472   | \$715   | El 15% de los ingresos por enseñanza   |
| <b>EGRESOS OPERACIONALES</b>            | \$1.364 | \$3.375 | \$5.111 | El -105% de los ingresos por enseñanza |
| <b>EXCEDENTE OPERACIONAL</b>            | \$124   | \$306   | \$464   | El 10% de los ingresos por enseñanza   |
| <b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>        | \$63    | \$157   | \$238   | El 5% de los ingresos por enseñanza    |
| <b>EGRESOS NO OPERACIONALES</b>         | \$146   | \$361   | \$546   | El -11% de los ingresos por enseñanza  |
| <b>EXCEDENTE NETO</b>                   | \$41    | \$102   | \$155   | El 3% de los ingresos por enseñanza    |

Tabla 5. Proyección Excedentes a 2023

Fuente: Elaboración propia

En ese sentido se puede decir que, en el mejor de los casos, y con una población de aproximadamente 500 estudiantes sumados todos los niveles, el colegio tendría un excedente operacional de alrededor de \$460 millones y uno neto de alrededor de \$150 millones.

Estas cifras son muy bajas en términos de la inversión que se debe hacer para la adecuación de la infraestructura en términos de modernización de las instalaciones internas y exteriores, así como la ejecución del reforzamiento estructural (según la dirección del colegio el reforzamiento cuesta alrededor de \$9.000 millones, cifra que definen a partir de los estudios realizados entre el 2012 y 2013)

Frente a este contexto, a partir de las entrevistas con las directivas del colegio, se determinó la necesidad de establecer una estrategia para establecer nuevos modelos financieros que posibiliten la manutención del Colegio.

Cada vez más las instituciones educativas, deben recurrir a nuevas fuentes de financiación ya que el sostenimiento únicamente a partir de las matrículas ha restringido la inversión en desarrollo de planta física necesaria para su funcionamiento y, en algunos casos, su crecimiento.

En este caso, y dado que la orden religiosa es dueña de dos globos de terreno, la posibilidad de integrarse al instrumento del Plan Parcial, favorecería esta intención a partir de los usos del suelo y la posibilidad de mejorar la planta física del colegio.

## 6. DIAGNÓSTICO SOCIOCULTURAL

El Colegio del Rosario Campestre, es una institución privada que pertenece a la Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Serna.

La Congregación tienen las siguientes características (Wikipedia 15 de junio de 2121):

1. Es un instituto religioso de derecho pontificio
2. Es un instituto internacional
3. Es centralizado, con un gobierno ejercido por una superiora general.
4. La sede central está en Bogotá (Colombia)
5. Se dedican a la educación.
6. En 2017, el instituto tenía 331 religiosas y 49 comunidades
7. Tiene presencia en Brasil, Colombia, Costa Rica, Cuba, Ecuador, Nicaragua, Perú, República Democrática del Congo y Venezuela.

Fue fundado en 1955, momento desde el cual cumple una función social en torno a la educación preescolar, primaria y bachillerato:

1. 1955: Madre María Amanda de Jesús funda el Colegio en Usaqué, el cual se llamó Liceo Gabriela de San Martín
2. 1963: Cambia la Razón Social por "Instituto Sor Gabriela de San Martín"
3. 1973: Cambia su nombre a "Colegio del Rosario de Usaqué"
4. 1992: Cambia la razón social a "Colegio del Rosario Campestre"

Enmarca su función en un horizonte con 4 componentes:

***"Misión:*** Promover desde la filosofía dominicana la formación integral de los estudiantes Rosaristas, a partir de una gestión educativa de calidad, en un ambiente campestre, fraterno, y feliz, fundamentada en los valores del evangelio, para que construyan su proyecto de vida como ciudadanos colectivos y ejemplares que transforman la sociedad.

***Visión:*** El Colegio del Rosario Campestre en el año 2020 será reconocido por su formación integral, gestión de calidad y propuestas pedagógicas innovadoras, prevaleciendo el ser y el desarrollo de sus competencias, destacándose por la excelencia académica y el fortalecimiento del inglés y francés como lenguas extranjeras, el compromiso social y ecológico con su comunidad educativa, manejo de habilidades artísticas y deportivas, dando respuesta a las necesidades del mundo actual.

***Política de Calidad:*** Educar en e desarrollo integral, propiciando una actitud de servicio que satisfaga a la comunidad, a través de una constante opción por la vida, el cuidado del medio ambiente y la optimización de los recursos; en orden al mejoramiento continuo, desde una mirada humanizante, con la lectura y comprensión de la realidad, fundamentada en el Evangelio.

***Objetivos de Calidad:***

- Alcanzar excelentes desempeños académicos en los estudiantes, en un buen clima escolar; mediante la aplicación flexible y oportuna de un plan de estudios.
- Asegurar la sostenibilidad y crecimiento de la Institución a través del logro de sus objetivos estratégicos y de calidad.

- Aumentar la satisfacción del cliente a través del mantenimiento y mejora del Sistema de Gestión de la Calidad.
- Garantizar el manejo eficaz del recurso económico y físico de la Institución a través de la optimización de recursos”

(Fuente: <https://www.colrosariocampnorte.edu.co/principal/contenido/25>)

Así mismo, el colegio a lo largo de su historia ha desarrollado el siguiente concepto en torno lo que es la educación y los objetivos de esta al ser impartida.



Ilustración 37: Principios de la educación para el Colegio del Rosario Campestre

Fuente: <https://www.colrosariocampnorte.edu.co/principal/contenido/25> (24 de junio de 2021)

En este caso, el diagnóstico que se hace desde los valores patrimoniales del lugar se asocia al nivel de reconocimiento del BIC por fuera de la comunidad educativa y en este caso es bajo. Si bien el Distrito ha financiado la investigación sobre las huellas del paisaje histórico rural en la ciudad de Bogotá, aún es precario el nivel de reconocimiento.

La localidad de Usaquén ha hecho incluido la Hacienda San José en sus referentes patrimoniales, pero no se asocia la construcción del colegio. Tan es así que el listado de Bienes de Interés Cultural asocia la declaratoria a la hacienda. Es por esto por lo que su conservación requiere impulsar procesos de divulgación en el marco del plan parcial, en el cual, en un trabajo asociado con la localidad de Usaquén con los propietarios y desarrolladores del proyecto, se involucre el colegio como equipamiento educativo para el desarrollo de la actividad residencial que se pretende establecer en la zona.

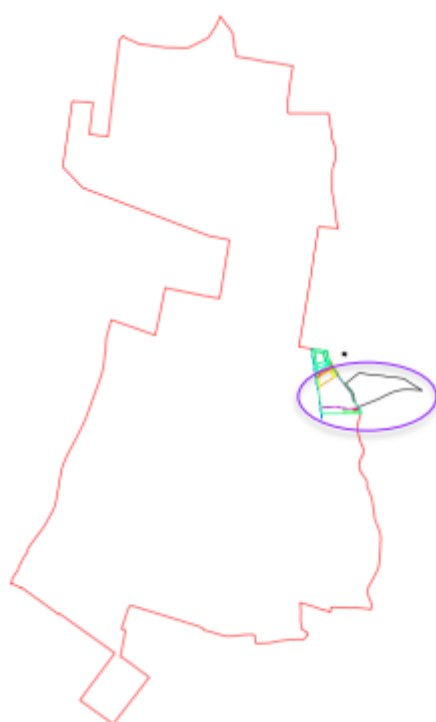
Parte de la labor educativa de la Orden se asocia a las condiciones ambientales del lugar, razón por la cual es determinante para la definición de las áreas de protección del BIC y su entorno.

## 7. SÍTESIS DEL DIAGNÓSTICO

A continuación, los puntos más relevantes que, desde el diagnóstico, se deben tener en cuenta en la definición de áreas afectada y de influencia, así como en sus condiciones de manejo.

### Marco Normativo

1. Es un Bien de Interés Cultural de ámbito distrital, con categoría de conservación integral.
2. Hace parte del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” (Decreto 088 de 2017). Y en el marco de este hace parte del Plan Parcial 16, el cual incluye en total 9 predios.
3. El predio se abastece de agua por medio de una concesión de aguas superficiales otorgada por la CAR (Resolución 0381 de 2011)
4. Es un equipamiento de escala zonal según la clasificación definida por el plan maestro de equipamientos de Bogotá (Decreto 052 de 2019)

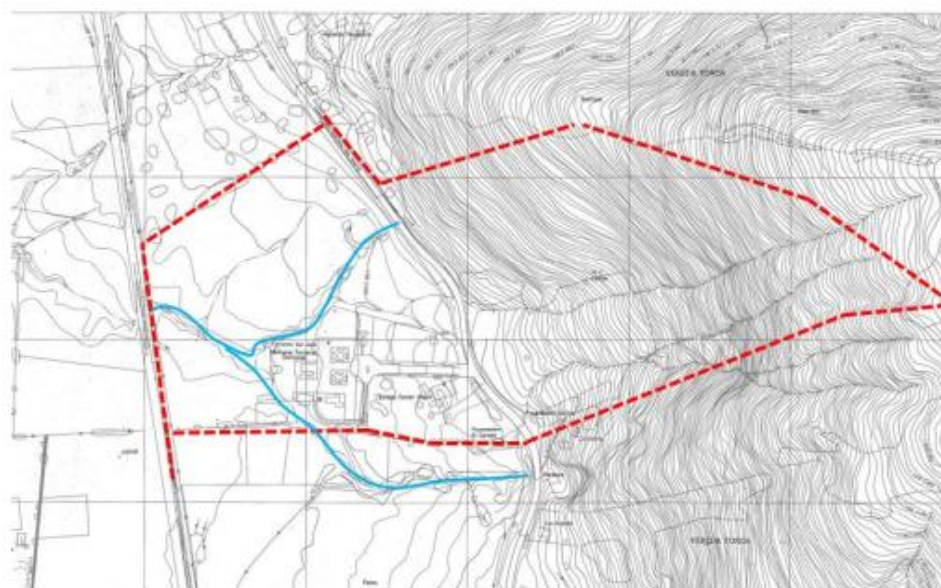


*Ilustración 38: Plan Parcial Tequenuza en POZ del Norte. Se señala la extensión del predio BOC colegio Nuestra señora del Rosario.*

### Recomendaciones para definición del Plan Parcial.

Una vez revisadas las condiciones del lugar, el papel de esta edificación como parte de la memoria cultural de la ciudad de Bogotá, la revisión de los valores patrimoniales que contiene y los riesgos que presenta su conservación se recomienda que el plan parcial integre las siguientes determinantes desde lo patrimonial:

1. Definir el área de protección para el inmueble, que en este caso se determina por los cuerpos hídricos de las quebradas alrededor de la construcción como se ve en el esquema. En esta zona se restringe el aumento de área de ocupación por cuanto el suelo ya tiene afectaciones de protección ambiental (cuerpos de agua y nacederos). El volumen posterior, sin mayor valor patrimonial podrá aumentar su pared construida en el plano vertical sin superar la altura máxima de la cumbrera de los volúmenes principales que contienen los mayores valores asociados al paisaje del lugar.



*Ilustración 39: Cuerpos hídricos alrededor de la construcción*  
*Fuente: Elaboración propia*

2. Por su parte, las áreas por fuera de estos cuerpos se podrán tomar como zona de influencia en donde las construcciones que allí se implanten sirvan para mejorar la infraestructura de la planta física del colegio. Están alejadas en más de 50 metros de la estructura con los mayores valores patrimoniales, con lo cual no representarían mayor riesgo para la estabilidad del inmueble.

### Físico Espacial

1. El predio del Colegio del Rosario Campestre está localizado en el “Plan Zonal Lagos de Torca”, lo cual tiene las siguientes implicaciones:
  - a. Se clasifica como Suelo de Expansión Urbana y Suelo de Protección, por lo tanto, el desarrollo del predio en el que se encuentra el BIC del Colegio debe hacerse por medio del instrumento de Plan Parcial de Desarrollo.
  - b. El decreto 088 de 2017, definió que el predio está en el marco del “Plan Zonal Lagos de Torca” y hace parte del Plan parcial 16.
  - c. Lagos de Torca reconoce la condición de conservación del predio
  - d. El predio del colegio tiene afectaciones derivadas del sistema vial arterial y las áreas ambientales de la Quebrada San Juan.
2. La propuesta del Plan Parcial 16
  - a. El Plan está compuesto por 9 predios, uno de los cuales es el perteneciente al Colegio.
  - b. La propuesta urbana consiste en la definición de 3 Unidades de Gestión (UG), generando un área útil de alrededor de 63 mil m<sup>2</sup>, que corresponde aproximadamente al 30% del área bruta. El otro 70% se destina a áreas públicas correspondientes a vías arteriales y locales, parques, equipamientos y suelo de protección de la quebrada.
  - c. El BIC está localizado en la UG-3, lo cual tiene las siguientes consideraciones:
    - i. Tiene autonomía total en su desarrollo.
    - ii. Mantiene el ingreso desde la Carrera 7.
    - iii. El área útil es dotacional.
    - iv. Colinda con las zonas de protección de la quebrada, el control ambiental de la Carrera 7ma y el Parque 4 propuesto en el diseño urbano.
    - v. La aproximación al BIC se propone de forma lateral.

- vi. Una pequeña parte de la huella del BIC queda sobre la ronda y la ZMPA.
- vii. Gran parte de las zonas exteriores deportivas del Colegio quedan sobre las zonas de protección de la Quebrada.

## Medio Ambiental

1. La presencia de la Quebrada San Juan genera la definición de una de Ronda y una Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA). Morfológicamente, el desarrollo de la Ronda y la ZMPA, rodean al BIC, generando un aislamiento de este con respecto al resto del Plan Parcial.
2. En el diseño urbano, el predio del Colegio incorpora una franja de control ambiental para la Carrera 7.
3. Al interior del predio del Colegio hay un nacimiento de agua, el cual tiene una concesión de aguas superficiales. Este tiene una afectación de 100m de radio a partir del punto de su localización.

## Financiero

1. Es una institución que presta el servicio de preescolar, primaria y secundaria.
2. Tiene una capacidad total para 500 estudiantes, sumados todos los niveles.
3. Actualmente (2021) tienen matrículas bajas, y están prestando el servicio a 150 estudiantes, exclusivamente desde primero hasta sexto.
4. En ese sentido se puede decir que, en el mejor de los casos, y con una población de aproximadamente 500 estudiantes sumados todos los niveles, el colegio tendría un excedente operacional de alrededor de \$460 millones y uno neto de alrededor de \$150 millones.
5. Estos excedentes suponen una baja capacidad en inversión, más aún si se miran las necesidades de adecuación de la infraestructura en términos de modernización de las instalaciones internas y exteriores, así como la ejecución del reforzamiento estructural.
6. Se evidencia la necesidad de establecer una estrategia para establecer nuevos modelos financieros que posibiliten la manutención del Colegio.

## Socio Cultural

1. El Colegio del Rosario Campestre, es una institución privada que pertenece a la Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Serna.
2. Fue fundado en 1955, momento desde el cual cumple una función social en torno a la educación preescolar, primaria y bachillerato.
3. Tiene como pilares la formación integral, un ambiente campestre, los valores del evangelio, la sostenibilidad ambiental y el compromiso social.
4. El nivel de reconocimiento del BIC por fuera de la comunidad educativa es bajo.
5. Su conservación requiere impulsar procesos de divulgación en el marco del plan parcial, en el cual, en un trabajo asociado con la localidad de Usaquén con los propietarios y desarrolladores del proyecto, se involucre el colegio como equipamiento educativo para el desarrollo de la actividad residencial que se pretende establecer en la zona.

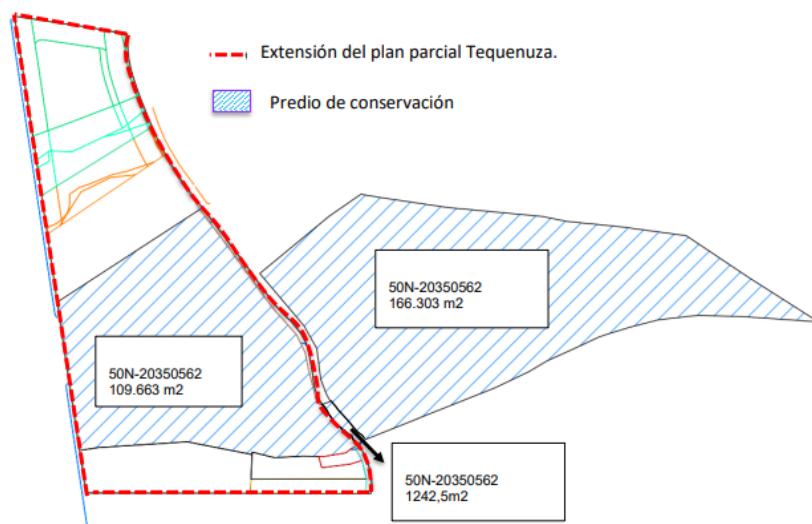
# FORMULACIÓN      CONDICIONES      DE MANEJO

El siguiente capítulo plantea, a partir del diagnóstico realizado en los apartados anteriores, las definiciones del área de afectación y área de influencia, así como las condiciones de manejo de cada una de estas en función de la puesta en valor del BIC, así como de asegurar un entorno propicio para su conservación.

## 1. DELIMITACIÓN ÁREA DE PROTECCIÓN.

Una vez que se han abordado aspectos asociados a la historia del lugar, los valores patrimoniales por los cuales se hizo la declaratoria y los que actualmente se han visto fortalecidos por la situación de contexto, la conformación de un paisaje urbano con su significación cultural, se define el área de protección y en ella, la de afectación y la zona de influencia que determinan condiciones para el manejo del lugar.

La declaratoria se basa en el reconocimiento de la construcción en donde funciona el Colegio del Rosario Campestre, en un predio con tres zonas diferenciadas: una con suelo de expansión urbana, otra con suelo rural y la tercera, un fragmento sobre la carrera 7 que no ha sido deslindado de la propiedad. Tiene una extensión de 277.208,5 M2 o 27.72 Ha, según folio 50N-20350562, que son los terrenos que recae el tratamiento de conservación. En el plano que sigue se señala el predio de conservación.



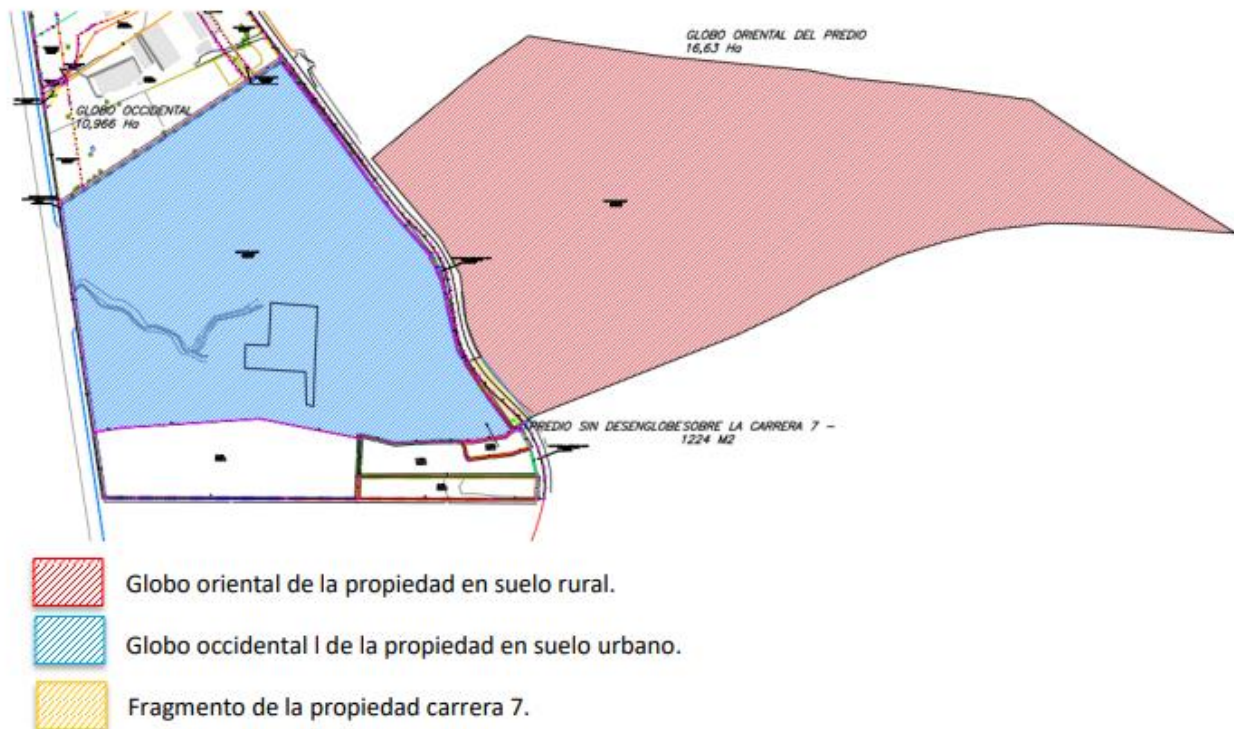
*Ilustración 40: Dimensión sectores prediales.*

*Fuente: Elaboración propia*

El terreno se caracteriza por tener dos globos divididos por la carretera central del norte. El globo occidental se localiza en suelo de expansión urbana y hace parte del Plan Parcial Tequenuza, mientras que el globo del terreno del costado oriental de la carrera 7, se encuentra en suelo rural de protección.

Los valores patrimoniales están dados por la construcción del edificio del colegio; no obstante, el área de ocupación de la edificación es de 3.942 m² aproximadamente, lo que representa el 1.4% del predio. Esta

condición hace necesario establecer condiciones de manejo del área de protección del BIC (terreno sombreado en el plano anterior).



En este caso se plantea, el manejo dentro del área de protección está determinado por la vocación del suelo (rural o urbano), el costado oriental de la propiedad fortalece valores ambientales asociados a la construcción del edificio de conservación que en cierta medida determinó su implantación, la fachada principal del colegio da hacia este costado con lo cual se recomienda la protección y limitación de edificaciones entre estos dos sectores; es decir, el acceso al colegio. Entre tanto, el globo occidental en donde se encuentra la edificación del colegio, con una extensión de 10.9 Ha., permite prever zonas para el desarrollo de futuras construcciones ya sea de ampliación de la infraestructura del colegio o la segregación de algunos terrenos en nuevos usos como vivienda (compatible con el dotacional) que permitan estructurar modelos financieros que permitan su conservación.

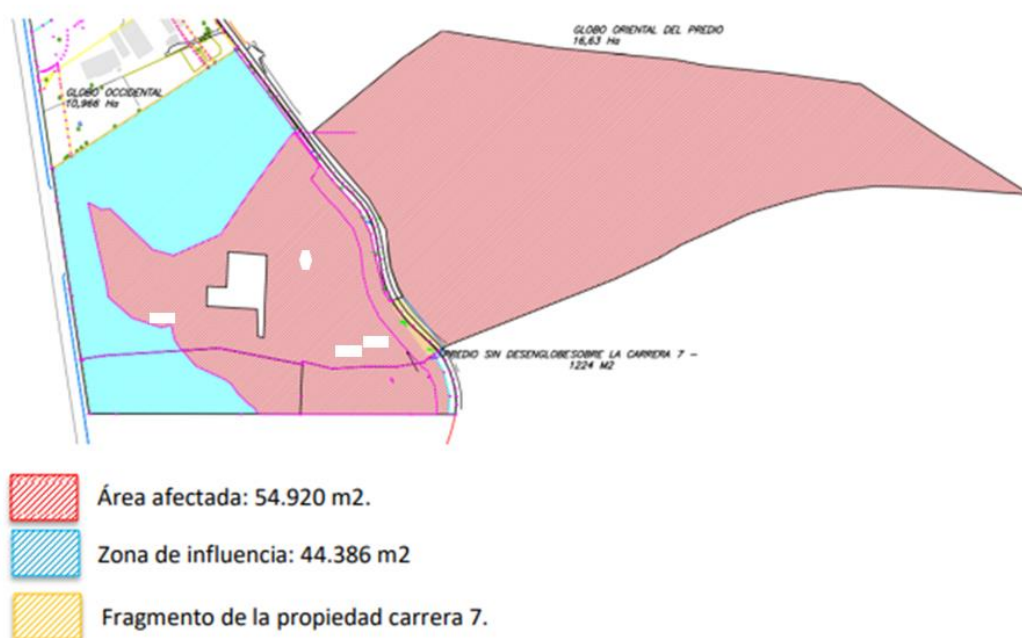


Ilustración 41: Definición Área afectada y Área de influencia en el contexto  
Fuente: Elaboración propia

Los valores patrimoniales determinan el manejo del lugar junto con los criterios para definir las posibilidades de intervención dentro del área de protección. De esta manera el área afectada, señalada en rojo, permite la conservación del paisaje natural que definió la implantación de la construcción, se delimita por el lindero del predio en la parte oriental, mientras que en la occidental esta delimitada por el trazado de la ronda externa a las quebradas en las que se inscribe la construcción, se limita la construcción en el frente para conservar las visuales desde la carrera 7 hacia el BIC y el afloramiento de agua.

Por su parte, el área de influencia se configura con los terrenos restantes de la propiedad del colegio, y se consideraría como los terrenos donde puede ampliarse la infraestructura del colegio y en la que se pueden albergar nuevos usos, en este caso se proponen residenciales, que se articularían y complementarían el uso dotacional.

## 2.CONDICIONES DE MANEJO

A continuación, se definen las condiciones de manejo para el área afectada y el área de influencia.

### 2.1. ÁREA AFECTADA.

En esta área se incluyen las edificaciones del Colegio y se extiende hasta el borde sur de la ZMPA, el eje del cauce de la Ronda de la Quebrada San Juan y el borde oriental del predio actual del Colegio, esto con el fin de tener un espacio de transición entre el BIC y su área de influencia. El índice de ocupación actual es de 0.06 y el de construcción es de 2.6.

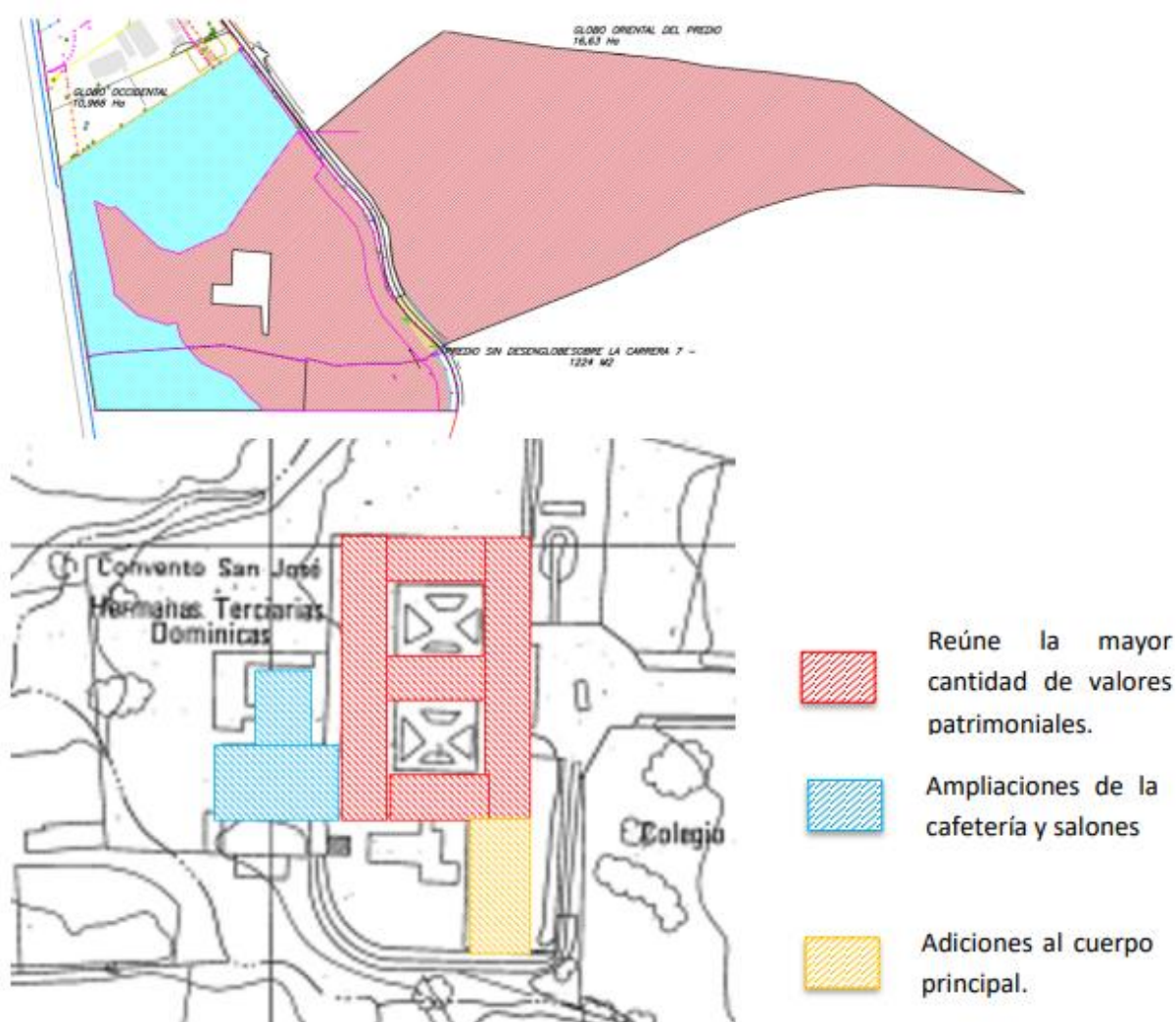


Ilustración 42: Área afectada  
Fuente: Elaboración propia

Sus condiciones de manejo están, en primera instancia, determinadas por las afectaciones y diseños derivados de la formulación del plan parcial. Así mismo, los usos permitidos son los determinados por la propuesta del Plan Parcial, los cuales están alineados con las condiciones necesarias para la conservación del mismo.

Por su parte, en el interior del área afectada, se propone una vía local de ingreso de 14 metros con andenes y doble carril para entrada y salida de transporte escolar y vehículos privados, que establece una aproximación lateral al BIC sobre el costado Nor-Oriental de este.

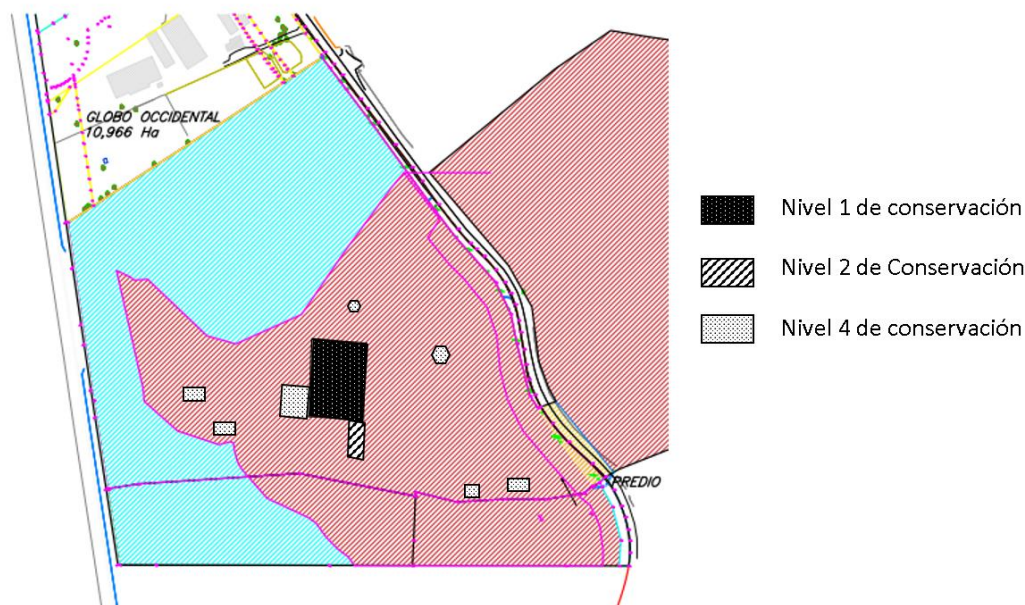


Ilustración 43: Niveles de Conservación dentro del área afectada.

## Niveles Permitidos de Intervención

A partir del análisis histórico y patrimonial, se define para este BIC un Nivel 1 de intervención, esto a partir de lo establecido en el Decreto 2358 de 2019.

En este caso, después de evaluar las condiciones del conjunto arquitectónico se establecen la siguiente tabla:<sup>6</sup>

| Nivel de Conservación                    | Definición                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Espacios donde aplica la categorización                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N1 - Conservación Integral.              | Características excepcionales en implantación de arquitectura de tipo educativa de la mitad del siglo XX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Cuerpo principal, de dos patios, Capilla, circulaciones y crujías perimetrales.                                                                                                                                       |
| N2 – Conservación de tipo arquitectónico | Características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del PCI identificadas en el PEMP que deben ser conservadas. estos inmuebles se permite la intervención de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la | Volumen al costado sur la fachada principal hacia el costado sur. Su construcción fue muy próxima a la del cuerpo principal, pero su desarrollo arquitectónico y materialidad difieren en de la descrita como nivel 1 |

<sup>6</sup> Tomados del Decreto 2358 de 2019, Artículo 2.4.1.2.4. Niveles permitidos de Intervención en los bienes inmuebles en los PEMP.

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        | autenticidad su estructura espacial y material.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                          |
| N3 – Contextual.                                                       | Características representativas que contribuyen a la consolidación la unidad de paisaje, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica pero que mantener elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, ¡as! como otros elementos de valor patrimonial q | No aplica                                                                                                                                                                |
| N4 – inmuebles sin valores arquitectónicos en el ámbito arquitectónico | Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificado), entre otros.                                                                                                        | Son las edificaciones correspondientes a las ampliaciones de la parte posterior de la edificación nivel 1 y las de soporte por fuera del conjunto, señaladas en el plano |

***“Nivel 1. Conservación Integral. Se aplica a inmuebles del área afectada o en zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características excepcionales en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad.***

***Tipos de obras permitidas en el nivel 1.***

*Grupo arquitectónico: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.*

*Grupo urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutras, vías peatonales y vehiculares, escaleras y rampas.”*

Las siguientes son las definiciones normativas de edificabilidad para el área afectada:

|                        | Valores                                                                                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área Afectada m2       | 44.386                                                                                                                                                           |
| Edificabilidad         | Resultante de las ampliaciones en el plano vertical del volumen de menor valor. Estas ampliaciones no podrán sobrepasar la altura de la edificación más antigua. |
| Índice de ocupación    | 0.10                                                                                                                                                             |
| Índice de construcción | 2.6                                                                                                                                                              |

Tabla 6. Edificabilidad Área Afectada  
Fuente: Elaboración propia

La totalidad de obras establecidas para el nivel de intervención definido (Nivel 2), deberán ser aprobadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) por ser la entidad competente para la protección de los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital. Estas intervenciones se definirán al momento de tramitar las licencias urbanísticas y de construcción respectivas sobre el área afectada.

Usos permitidos en el área afectada:

Principal: Dotacional como espacio de Educación Básica y Media.

Complementarios: usos de servicios de menor escala para complementar la actividad principal.

## Manejo de las Áreas de Protección Ambiental

Dentro del Área Afectada se encuentran tres áreas de protección ambiental, a saber, la Ronda de la Quebrada San Juan, la ZMPA y el la Afectación del Nacimiento. Los lineamientos para el manejo de las dos primeras están definidos en el Decreto 088 de 2017.

### ***“ARTÍCULO 15 - Lineamientos para el manejo de Rondas Hidráulicas de Quebradas.***

*Adicionalmente a lo previsto en las normas nacionales y en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las rondas hidráulicas de quebradas existentes en Ciudad Lagos de Torca seguirá los parámetros que se establecen a continuación:*

1. *Acorde con lo dispuesto en los artículos 78 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, las rondas hidráulicas de las quebradas estarán destinadas únicamente al uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario.....”*

### ***“ARTÍCULO 16 - Lineamientos para el manejo de Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.***

*Adicionalmente a lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental presentes en Ciudad Lagos de Torca seguirán los parámetros que se establecen a continuación:*

1. *Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental se destinarán para la arborización urbana, la protección de la avifauna, ciclorrutas, senderos peatonales y de trote, parques lineales y alamedas.....”*

Por su parte, las condiciones de manejo de la afectación del nacimiento, tiene como premisa la imposibilidad de construir sobre esta, no obstante, la definición completa de estas medidas son las que establece la propuesta del Plan Parcial.

## 2.2. ZONA COLINDANTE AL ÁREA DE INFLUENCIA.

---

Es la demarcación del contexto circundante o próximo al bien declarado, necesario para que sus valores se conserven. Su delimitación se basa en un análisis de las potencialidades y riesgos que puedan afectar al BIC, en términos de paisaje, ambiente, contexto urbano e infraestructura.



*Ilustración 44: Zona de Influencia del área de protección*  
Fuente: Elaboración propia

Esta zona acoge las afectaciones y diseños urbanos del plan parcial, en ese sentido sus condiciones de uso y edificabilidad están determinadas por el plan.

Las siguientes son las definiciones normativas de edificabilidad para el área de influencia:

|                        | Valores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área colindante m2     | 54.920                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Índice de Ocupación    | 1. Son los definidos por la propuesta urbana del Plan Parcial, y su forma de aplicación es la establecida por este.<br>2. En cualquier caso, las edificaciones propuestas en el área de influencia, deben tener un aislamiento de mínimo 1/5 (un quinto) de la altura de estas, con respecto al punto más cercano del BIC. |
| Índice de Construcción |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Altura                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Tabla 7. Edificabilidad Área de Influencia**  
Fuente: Elaboración propia

Usos:

- Principal: Residencial y dotacional como extensión del colegio
- Complementarios, los que requiera la actividad principal.

La totalidad de intervenciones que se propongan en los predios colindantes al área de protección del BIC o área afectada, deberán ser aprobadas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) por ser la entidad competente para la protección de los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital. Estas intervenciones se definirán al momento de tramitar las licencias urbanísticas respectivas.

## Manejo de las Áreas de Protección Ambiental

Dentro del Área de Influencia se encuentran dos áreas de protección ambiental, a saber, la Ronda de la Quebrada San Juan y la ZMPA. Los lineamientos para el manejo de estas áreas están definidos en el Decreto 088 de 2017.

### ***“ARTÍCULO 15 - Lineamientos para el manejo de Rondas Hidráulicas de Quebradas.***

*Adicionalmente a lo previsto en las normas nacionales y en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las rondas hidráulicas de quebradas existentes en Ciudad Lagos de Torca seguirá los parámetros que se establecen a continuación:*

1. *Acorde con lo dispuesto en los artículos 78 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, las rondas hidráulicas de las quebradas estarán destinadas únicamente al uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario.....”*

### ***“ARTÍCULO 16 - Lineamientos para el manejo de Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.***

*Adicionalmente a lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental presentes en Ciudad Lagos de Torca seguirán los parámetros que se establecen a continuación:*

1. *Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental se destinarán para la arborización urbana, la protección de la avifauna, ciclorrutas, senderos peatonales y de trote, parques lineales y alamedas.....”*

## 2.3. ASPECTOS FÍSICO TÉCNICOS

Este apartado define el conjunto de intervenciones y acciones requeridos específicamente sobre el BIC del Colegio, y las áreas del plan urbano que deben desarrollarse para su conveniencia.

### Intervenciones sobre el BIC – Nivel 2 de conservación.

En el siguiente listado se resumen las intervenciones y acciones mínimas que deben llevarse a cabo sobre el BIC para asegurar su conservación y buen estado.

1. Reforzamiento estructural: dado el uso de la edificación se requiere emprender acciones para garantizar la estabilidad estructural de la edificación.
2. Adecuación espacios internos, cada vez más las metodologías pedagógicas empleadas en el sistema educativo requieren la transformación de los espacios físicos en donde se transmite el conocimiento; en este sentido, el colegio modificará los espacios interiores y exteriores acordes con los requerimientos vigentes en materia de educación.
3. Mantenimiento, es importante establecer en el funcionamiento del colegio un plan de mantenimiento que asocie acciones con recursos económicos y así garantiza la conservación del BIC.
4. Adecuación de sistemas de seguridad: cada vez mas el uso educativo requiere de actualizar los espacios de permanencia y de circulación con la normativa vigente que intenta asegurar la integridad física de los usuarios de estos espacios, la adecuación deberá articular este componente.
5. Sistemas de detección y extinción de incendios: se verificarán las condiciones y el estado de conservación de los sistemas para este aspecto.
6. Redes eléctricas y sanitarias: se verificarán las capacidades actuales frente a las necesidades del lugar.

7. Adecuación y/o Implementación de medios de movilidad incluyente: sobre este aspecto es necesario garantizar recursos para la adaptación del BIC y su apropiación por la totalidad de potenciales usuarios del lugar, esto es complementar las circulaciones, espacios de servicios entre otros para la población con movilidad reducida.

## Condiciones Urbanísticas

En cuanto al planteamiento urbanístico las directrices están dadas por las posibilidades de desarrollo de su entorno, en este caso asociado a suplir una demanda de vivienda para la ciudad. Así mismo, en el análisis se determinó que el BIC eventualmente puede ser ampliado sobre el volumen de menor valor.

En ese sentido, se recomienda articular las áreas de protección ambiental que junto con las destinadas a la protección patrimonial mantienen un globo de terreno que permite la conservación del paisaje circundante al inmueble.

Por fuera de estas áreas, se deja un globo de terreno destinado para un futuro desarrollo del Colegio (manzana con área útil dotacional) el cual, a través de la ZMPA, se articula al predio en donde se localiza actualmente el BIC.

En el marco del desarrollo urbano del predio y su entorno, y en función de la conveniencia para la protección del BIC, se definen las siguientes actuaciones urbanísticas del Pla Parcial como prioritarias.

1. **Intervención y adecuación de la Ronda de la Quebrada San Juan:** Actuaría como barrera de protección física y paisajística para el BIC con respecto a los desarrollos urbanos de su entorno.
2. **Intervención y adecuación de la ZMPA:** Actuaría como barrera de protección física y paisajística para el BIC con respecto a los desarrollos urbanos de su entorno.
3. **Control Ambiental:** tiene como función mitigar el impacto que genera la presencia de la Av. Alberto Lleras Camargo (Carrera 7) la cual es una vía arterial de perfil V2, en términos ambientales y paisajísticos.
4. **Vía Local:** tiene como función generar el ingreso al predio desde la Carrera 7 y fortalecer la aproximación al inmueble para la mitigación de impactos de movilidad sobre las vías arteriales, derivados de la presencia del dotacional educativo de escala zonal. Como se decía anteriormente, la vía deberá tener 14 metros de perfil que incluye la construcción de andenes y doble carril para entrada y salida de transporte escolar y vehículos privados.

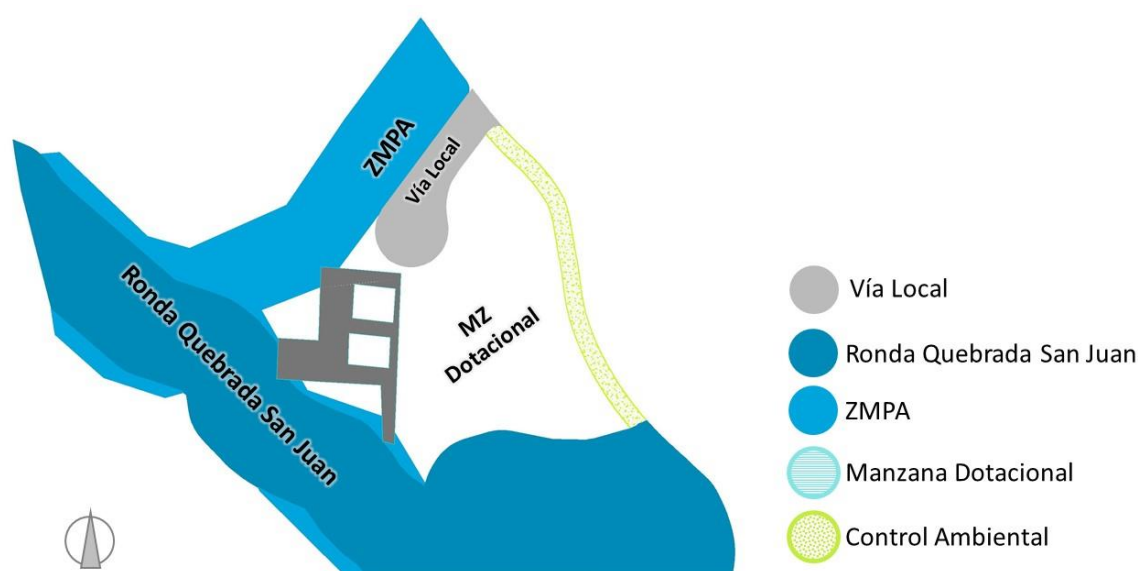


Ilustración 45: Acciones urbanísticas prioritarias  
Fuente: Elaboración propia

## CONCLUSIONES

---

Finalmente, es importante señalar que la formulación del plan parcial como instrumento de gestión del suelo urbano, permitirá integrar el patrimonio de la ciudad con la conservación del Colegio Rosario Campestre que hacía parte de la Hacienda San José declarada como Bien de Interés Cultural del Distrito y de conservación Integral, el garantizar las condiciones de funcionamiento del colegio permitirá garantizar su conservación así como las condiciones financieras y técnicas para su aprovechamiento.

Con las acciones propuesta en las áreas circundantes, se prevé una estrategia financiera que permita la adecuación de la infraestructura educativa que responda a dos condiciones: el uso dotacional y su carácter patrimonial.

## BIBLIOGRAFÍA:

---

AFFABRE, Proyecto y Gestión. (2021). *Estudio Técnico Jurídico-Predial, Plan Parcial 16 "Tequenuza"*. Bogotá: AMARILO.

Delgadillo, H., & Cardenas, M. (2011). *José María Montoya. Retrospectiva*. Bogotá: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Niño Murcia, C. (1991). *Arquitectura y Estado*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Sarmiento B. Constructores. (2013). *Planos Arquitectónicos Colegio del Rosario Campestre*. Bogotá.

Instituto Agustín Codazzi

Aerofotografía del Instituto Agustín Codazzi: C-778- 824 - 1960.

Plano K-11 – 1950

CINEP: Planos de Haciendas en la sabana de Bogotá, desde el siglo XVI a XX.

Atlas Histórico de Bogotá, 1911-1948. Corporación La Candelaria.

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Ilustración 1: Colegio del Rosario Campestre foto 2020.</i>                                                                      | 1  |
| <i>Ilustración 2: Localización Plan Parcial 16</i>                                                                                  | 3  |
| <i>Ilustración 3: plano 1 Decreto 088 de 2017. POZ Norte Lagos de Torca. Ámbito de aplicación y clasificación del suelo.</i>        | 5  |
| <i>Ilustración 4: Localización Colegio Rosario Campestre en rojo el predio de la Congregación Religiosa.</i>                        | 6  |
| <i>Ilustración 5: Construcción del plano de tenencia de la tierra en Bogotá y la sabana de 1550 a 1600</i>                          | 10 |
| <i>Ilustración 6: Detalle de la localización del predio de estudio en el plano de Siglo XVII y XVIII.</i>                           | 11 |
| <i>Ilustración 7: Plano de tenencia de la Tierra entre 1800 – 1825</i>                                                              | 11 |
| <i>Ilustración 8: Plano de tenencia de la Tierra entre 1875 – 1900</i>                                                              | 12 |
| <i>Ilustración 9: Englobe de terreno Escritura 800 de 2000.</i>                                                                     | 13 |
| <i>Ilustración 10: Aerofotografía de la zona para 1960.</i>                                                                         | 14 |
| <i>Ilustración 11: Fragmentos de la Escritura 583 de 1940.</i>                                                                      | 15 |
| <i>Ilustración 12: Colegio Loperena, Valledupar.</i>                                                                                | 16 |
| <i>Ilustración 13: Hipótesis de configuración de la construcción actual. Azul, primera etapa, Amarillo segunda y verde tercera.</i> | 17 |
| <i>Ilustración 14: Esquemas de circulaciones y patios que configuran el planteamiento arquitectónico.</i>                           | 18 |
| <i>Ilustración 15: Fachadas con etapas de construcción</i>                                                                          | 19 |
| <i>Ilustración 16: Ampliación de las primeras décadas del siglo XXI.</i>                                                            | 20 |
| <i>Ilustración 17: Cuerpos hídricos próximos a la casa.</i>                                                                         | 21 |
| <i>Ilustración 18: Aspectos del interior del colegio y su relación con el entorno.</i>                                              | 23 |
| <i>Ilustración 19: Panorámica del paisaje con la implantación de la edificación.</i>                                                | 23 |
| <i>Ilustración 20: Imágenes hacia el cuerpo frontal de la edificación.</i>                                                          | 24 |
| <i>Ilustración 21: Huella constructiva de la edificación.</i>                                                                       | 25 |
| <i>Ilustración 22: Volúmenes azul y amarillo (de izquierda a derecha).</i>                                                          | 26 |
| <i>Ilustración 23: Localización Plan Zonal Lagos de Torca</i>                                                                       | 33 |

|                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Ilustración 24: Clasificación del Suelo, Plan Zonal Lagos de Torca .....</i>                                                                | <i>34</i> |
| <i>Ilustración 25: Plan Parcial 16, Plan Zonal Lagos de Torca .....</i>                                                                        | <i>34</i> |
| <i>Ilustración 26: Cargas generales, Plan Zonal Lagos de Torca .....</i>                                                                       | <i>35</i> |
| <i>Ilustración 27: Tratamientos, Plan Zonal Lagos de Torca .....</i>                                                                           | <i>35</i> |
| <i>Ilustración 28: Conformación predial actual – Plan Parcial 16 .....</i>                                                                     | <i>36</i> |
| <i>Ilustración 29: Predio del Colegio en la delimitación del Plan Parcial 16 .....</i>                                                         | <i>37</i> |
| <i>Ilustración 30: Predio del Colegio en la delimitación del Plan Parcial 16 .....</i>                                                         | <i>37</i> |
| <i>Ilustración 31: Unidades de gestión del Plan Parcial 16 .....</i>                                                                           | <i>38</i> |
| <i>Ilustración 32: Propuesta Urbana - Plan Parcial 16 .....</i>                                                                                | <i>39</i> |
| <i>Ilustración 33: Ronda y ZMPA de la Quebrada San Juan .....</i>                                                                              | <i>40</i> |
| <i>Ilustración 34: Amenaza de inundación de la Quebrada San Juan .....</i>                                                                     | <i>40</i> |
| <i>Ilustración 35: Control Ambiental Carrera 7 .....</i>                                                                                       | <i>41</i> |
| <i>Ilustración 36: Localización y afectación nacimiento de agua.....</i>                                                                       | <i>42</i> |
| <i>Ilustración 37: Principios de la educación para el Colegio del Rosario Campestre .....</i>                                                  | <i>45</i> |
| <i>Ilustración 38: Plan Parcial Tequenuza en POZ del Norte. Se señala la extensión del predio BOC colegio Nuestra señora del Rosario. ....</i> | <i>46</i> |
| <i>Ilustración 39: Cuerpos hídricos alrededor de la construcción .....</i>                                                                     | <i>47</i> |
| <i>Ilustración 40: Dimensión sectores prediales.....</i>                                                                                       | <i>49</i> |
| <i>Ilustración 41: Definición Área afectada y Área de influencia en el contexto .....</i>                                                      | <i>51</i> |
| <i>Ilustración 42: Área afectada.....</i>                                                                                                      | <i>52</i> |
| <i>Ilustración 43: Zona de Influencia del área de protección .....</i>                                                                         | <i>57</i> |
| <i>Ilustración 44: Acciones urbanísticas prioritarias .....</i>                                                                                | <i>59</i> |

## ÍNDICE DE TABLAS

---

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Tabla 1. Definición de la escala del Colegio del Rosario Campestre .....</i> | <i>8</i>  |
| <i>Tabla 2: Cronología de las escrituras de la propiedad. ....</i>              | <i>13</i> |
| <i>Tabla 3. Áreas generales Plan Parcial 16.....</i>                            | <i>38</i> |
| <i>Tabla 4. Proyección valores de matrícula y pensión por nivel .....</i>       | <i>42</i> |
| <i>Tabla 5. Proyección Excedentes a 2023 .....</i>                              | <i>43</i> |
| <i>Tabla 6. Edificabilidad Área Afectada .....</i>                              | <i>55</i> |
| <i>Tabla 7. Edificabilidad Área de Influencia.....</i>                          | <i>57</i> |