



Propuesta Plan Especial de Manejo y Protección para el bien de interés cultural para la  
Casa Streithorst Sede UAN Bucaramanga

**Valeria Cristancho Muñoz**

20611916369

**Universidad Antonio Nariño**

Programa de Arquitectura

Facultad de Artes

Bucaramanga, Colombia

2023

Propuesta Plan Especial de Manejo y Protección para el bien de interés cultural para la Casa  
Streithorst Sede UAN Bucaramanga

**Valeria Cristancho Muñoz**

Proyecto de grado presentado como requisito parcial para optar al título de:

**Arquitecto**

Director (a):

Arquitecto Diseñador Urbano y Planificador, Pablo Andres Luque Acevedo

**Línea de Investigación:**

Patrimonio y Cultura

**Universidad Antonio Nariño**

Programa de Arquitectura

Facultad de Artes

Bucaramanga, Colombia

2023

**NOTA DE ACEPTACIÓN**

El trabajo de grado titulado: Propuesta Plan Especial de Manejo y Protección para el bien de interés cultural para la Casa Streithorst Sede UAN Bucaramanga, cumple con los requisitos para optar al título de arquitecto

---

Firma del Tutor

---

Firma Jurado

---

Firma Jurado

Bucaramanga, 24/04/2023.

## **Resumen**

A lo largo de su historia, el patrimonio arquitectónico de Bucaramanga ha sido testigo de un proceso que ha llevado al declive de algunas edificaciones de la ciudad que simbolizaban el auge de épocas de bonanza económica. La ciudad ha sido testigo de un desarrollo significativo y el resultado de toda esa transformación se ve enmarcada en el patrimonio arquitectónico. Este proyecto del plan especial de manejo y protección es el resultado de un estudio realizado para el bien declarado de interés patrimonial la Casa Streithost, donde se ha dirigido la mirada para proteger y preservar el patrimonio arquitectónico que representa el valor histórico y cultural de la ciudad.

Se presenta con una metodología descriptiva a través de la investigación de historia y patrimonio, que permite acceder a la herencia cultural, identificando así los elementos arquitectónicos que constituyen la memoria histórica colectiva. Mediante la definición de estrategias y medidas concretas para su gestión sostenible y su promoción a nivel local

Palabras clave: Patrimonio, Arquitectura, Historia, Recuperación

### **Abstract**

Throughout its history, Bucaramanga's architectural heritage has witnessed a process that has led to the decline of some of the city's buildings that symbolized the boom of the city's economic good times. The city has witnessed a significant development and the result of all this transformation is framed in the architectural heritage. This project of the special management and protection plan is the result of a study carried out for the heritage property of the Streithost House, where the focus has been directed to protect and preserve the architectural heritage that represents the historical and cultural value of the city.

It is presented with a descriptive methodology through the research of history and heritage, which allows access to the cultural heritage, thus identifying the architectural elements that constitute the collective historical memory. Through the definition of strategies and concrete measures for its sustainable management and promotion at the local level.

Key words: Heritage, Architecture, History, Recovery

## Tabla de Contenido

<b>Introducción</b> .....	1
<b>Preliminares</b> .....	2
<b>Problema de investigación</b> .....	2
<b>Alcances, delimitaciones y limitaciones.</b> .....	6
<b>Hipótesis</b> .....	8
<b>Objetivo general</b> .....	8
<b>Objetivos específicos:</b> .....	8
<b>Justificación</b> .....	9
<b>Metodología</b> .....	11
Modalidad.....	11
Enfoque .....	11
Técnica para la recolección de información.....	13
Instrumentos de recolección de la información.....	14
<b>Marco Teórico</b> .....	16
<b>Marco Contextual</b> .....	22
<b>Marco Conceptual</b> .....	25
<b>Marco Histórico</b> .....	28
<b>Marco Normativo</b> .....	32
<b>Marco Proyectual: Propuesta Plan Especial de Manejo y Protección para el bien de interés cultural para la Casa Streithorst Sede UAN Bucaramanga</b> .....	36
1. Aspectos generales del PEMP .....	38
1.1.1 Objetivo General .....	40
1.1.2 Objetivos específicos.....	41
1.2 Directrices urbanísticas .....	41
1.3 Normas y actos administrativos de protección de la Casa Streithorst. ....	42
1.4 Líneas estratégicas .....	45
1.5 Modelo de desarrollo .....	47
1.5.1 Niveles permitidos de intervención.....	51
2. Delimitación de área afectada y zona de influencia .....	53
2.1. Delimitación zona de influencia .....	53
2.2. Delimitación área afectada.....	55
2.2.1. Paisaje cultural como marco general.....	56

2.2.2.	Ambiente natural .....	57
2.2.3.	Manejo de fauna .....	59
2.2.4.	Contexto urbano .....	60
2.3.	Normas generales para el manejo de los aspectos físico técnicos de la zona de influencia.....	61
2.3.1.	Usos.....	65
2.3.2.	Edificabilidad, Paramentos y Volumetría .....	66
3.	Estado actual del Bien .....	68
3.1.	Exterior .....	68
3.2.	Interior.....	71
4.	Cartografía propuesta integral–condiciones de manejo, aspectos físicos– Técnicos. ....	80
4.1.	Propuesta arquitectónica .....	81
4.2.	Propuesta de movilidad.....	86
4.3.	Propuesta de espacio público .....	87
4.4.	Propuesta de fachada.....	88
4.5.	Restauración y recuperación arquitectónica del BIC.....	97
4.6.	Determinantes relacionadas con instrumentos de gestión del suelo .....	104
4.7.	Aspectos administrativos .....	107
4.7.1.	Competencias, responsabilidades, mecanismos de coordinación y tipos de alianzas de los actores públicos y privados .....	107
4.8.	Medidas orientadas a garantizar la relación de la comunidad con el BIC y su zona de influencia.....	108
4.8.1.	Aspecto financiero.....	109
4.8.2.	Propuesta de manejo de turismo.....	110
4.8.3.	Cronograma de ejecución.....	111
5.	Plan de divulgación .....	112
5.1.	Objetivo del Plan de divulgación .....	112
5.2.	Programas, proyectos y acciones de divulgación .....	113
6.	Proceso de seguimiento a la ejecución .....	115
	<b>Conclusiones</b> .....	123
	<b>Bibliografía</b> .....	124

**Lista de Figuras**

Figura 1 .....	4
Figura 2 .....	7
Figura 3 .....	12
Figura 4 .....	12
Figura 5 .....	17
Figura 6 .....	18
Figura 7 .....	19
Figura 8 .....	20
Figura 9 .....	26
Figura 10 .....	47
Figura 11 .....	49
Figura 12 .....	51
Figura 13 .....	52
Figura 14 .....	54
Figura 15 .....	55
Figura 16 .....	55
Figura 17 .....	58
Figura 18 .....	59
Figura 19 .....	60
Figura 20 .....	62
Figura 21 .....	62
Figura 22 .....	63
Figura 23 .....	64
Figura 24 .....	64
Figura 25 .....	65
Figura 26 .....	67
Figura 27 .....	67
Figura 28 .....	68
Figura 29 .....	69
Figura 30 .....	70
Figura 31 .....	70
Figura 32 .....	71



Figura 33 .....	72
Figura 34 .....	72
Figura 35 .....	72
Figura 36 .....	73
Figura 37 .....	73
Figura 38 .....	73
Figura 39 .....	74
Figura 40 .....	74
Figura 41 .....	75
Figura 42 .....	75
Figura 43 .....	75
Figura 44 .....	76
Figura 45 .....	76
Figura 46 .....	77
Figura 47 .....	77
Figura 48 .....	77
Figura 49 .....	77
Figura 50 .....	78
Figura 51 .....	78
Figura 52 .....	79
Figura 53 .....	79
Figura 54 .....	79
Figura 55 .....	80
Figura 56 .....	80
Figura 57 .....	80
Figura 58 .....	82
Figura 59 .....	82
Figura 60 .....	82
Figura 61 .....	83
Figura 62 .....	83
Figura 63 .....	84
Figura 64 .....	85
Figura 65 .....	85
Figura 66 .....	86

Figura 67 .....	86
Figura 68 .....	87
Figura 69 .....	88
Figura 70 .....	90
Figura 71 .....	90
Figura 72 .....	92
Figura 73 .....	93
Figura 74 .....	94
Figura 75 .....	95
Figura 76 .....	96
Figura 77 .....	97
Figura 78 .....	98
Figura 79 .....	98
Figura 80 .....	100
Figura 81 .....	101
Figura 82 .....	102
Figura 83 .....	103
Figura 84 .....	105
Figura 85 .....	105
Figura 86 .....	106
Figura 87 .....	106
Figura 88 .....	107
Figura 89 .....	107
Figura 90 .....	116
Figura 91 .....	117
Figura 92 .....	117
Figura 93 .....	117
Figura 94 .....	122





## **Introducción**

Un tema de gran importancia en los campos de la arquitectura es la preservación del patrimonio cultural que se da a partir de la intervención arquitectónica de la Casa Streithorst. La cual es un hito para toda Bucaramanga, por esta razón y dado a su estado actual es pertinente realizar una intervención para mantener la memoria histórica colectiva y la identidad, así como para transmitir la historia y la cultura a las generaciones futuras.

Este trabajo aborda la intervención de la Casa Streithorst que hace parte del patrimonio a nivel municipal cultural para devolverle su antiguo esplendor y satisfacer las necesidades de la comunidad. Garantizando la sustentabilidad de la Casa Streithorst y su permanencia en el tiempo protegiendo los elementos por los cuales fue declarado de interés y potencializar los cuales no le favorecen.

A través del área de conocimiento de humanidades a partir de la subcategoría de Teoría, Historia y Territorio de la gestión del suelo se genera una herramienta de gestión PEMP o Plan Especial de Manejo y Protección como una herramienta aplicable que se enfoca y se aplica en el Bien de interés cultural la Casa Streithorst que busca y tiene como objeto darle un tratamiento tanto a la edificación como a su área afectada y de influencia.

Así mismo dentro de sus componentes hay un área de conocimiento de creación proyectual de equipamiento de carácter cultural que genera espacios arquitectónicos que se pueden brindar a la comunidad para permitir que se apropie la Casa Streithorst y se refuerce la memoria histórica colectiva.

## Preliminares

### Problema de investigación

Ante todo, es importante empezar definiendo el concepto de patrimonio arquitectónico y urbano. Se precisa como aquel imaginario cultural edificado en cuanto al marco de vida de un grupo y de un individuo y que es parte del patrimonio cultural (Choay, 2007). Para profundizar el concepto en la revista Polis de la Universidad Bolivariana se le da un enfoque social y multidisciplinario, ya que es la herencia de memoria que pertenece a todos, y es el mismo sujeto y la misma sociedad la que le otorga su valor (Ibarra et al., 2014).

También se podría definir el patrimonio arquitectónico como el colectivo material, por medio del cual se pueden identificar periodos físicos espaciales. Lo patrimonial, aunque fue construido en el pasado, hace parte de lo contemporáneo, por lo general, el proceso de valoración de los bienes patrimoniales se hace desde la preexistencia, dándole valor a la historia de la edificación, desde contextos físico, espaciales y sociales, es decir que representan una contemporaneidad pasada específica que refiere una evolución urbana. (Pasuy, 2019).

Álvaro Gómez (2013) establece que la ciudad tiene la capacidad de dar le vía a la historia como eje principal y además la mayoría de los acontecimientos de la vanguardia (p.19) A su juicio, la historia de la ciudad juega un papel importante, es el nexo entre el pasado y el futuro, y lo que conviene estar de acuerdo es que en todas las culturas donde se desarrolla la acción política, la política, la comedia y la acción tecnológica, se desarrollan estrategias encaminadas a mejorar la vida humana.

El pasado no nos determina, estamos contruidos a partir del cambio, el conflicto entre el pasado y el futuro es el que marca el presente. La relación entre la creación y la deconstrucción caracteriza la historia de las ciudades latinoamericanas. En el libro Renovación urbana, globalización y patrimonio se plantea la pregunta ¿En qué medida nos

define nuestro pasado? y, de ser así, ¿cuándo “termina” nuestro pasado para que podamos diseñar nuestro futuro a partir de él?

Actualmente, en las ciudades colombianas, una gran parte de los inmuebles patrimoniales están en abandono, que pueden ser de carácter privado o público. Si bien el Estado es el sujeto que debe encargarse del reconocimiento y protección de los mismos, no lo reconoce plenamente, de esta manera no hay responsabilidad de mantenimiento y protección, y no hay obligación de destinar recursos para la intervención y/o conservación de los inmuebles. Existen tres listas oficiales de patrimonio: en la primera se mencionan todos los inmuebles patrimoniales en Colombia, en esta se reconocen seis (6) bienes de interés cultural dentro de la ciudad de Bucaramanga, en la segunda lista se mencionan los bienes de interés cultural a nivel departamental, en este listado se reconocen únicamente dos (2) en la ciudad de Bucaramanga y finalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga se reconocen 20 bienes como de interés cultural en el territorio ya mencionado (Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, 2014). Es decir que estas listas no están unificadas a pesar de que hacen parte de la misma entidad.

La situación de algunos edificios, incluido el centro histórico consolidado, que forman parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad de Bucaramanga, es que su exterior y/o interior son alterados, o peor aún, en algunos casos, son demolidos para hacer camino para nuevas estructuras; independientemente de su valor histórico y cultural. No hay sentido de parentesco o conexión a tierra en la historia física. Por lo tanto, es fundamental tomar medidas en el sector del patrimonio para apoyar la longevidad de los sitios y edificios históricos, preservando así nuestra memoria colectiva de la historia.

Un empobrecimiento desastroso del patrimonio de todos los pueblos del mundo resulta del deterioro o desaparición de un bien patrimonial urbano. (Velasco, 2012).

Actualmente la Casa Streithorst presenta una serie de problemáticas físicas que se encuentran en la Figura 1 tanto en su estructura como en diferentes espacios internos y externos por lo que es necesario generar una intervención patrimonial.

## Figura 1

### *Deterioro actual*



*Nota.* Elaboración propia.

Además, en las intervenciones patrimoniales se deben tener en cuenta innumerables factores, como la función de la estructura, la coherencia de los materiales, la compatibilidad de uso se debe tener en cuenta que el uso propuesto sea acorde con la espacialidad del edificio, además el uso propuesto debe estar acorde con la compatibilidad ambiental para lograr que el espacio se potencie para que pueda ser apropiado por la ciudadanía.

La casa Streithorst es una de las casas patrimoniales más icónicas de Bucaramanga y hoy en día sobrevive a los embates del tiempo. Fue construida entre 1920 y 1933 siguiendo el tipo de casa de campo tradicional alemana; que originalmente se ubicaban en zonas rurales, las primeras viviendas solariegas de Alemania tenían la forma de un bloque cerrado de una o



dos plantas, a veces complementadas con torres. Tenían pequeñas aberturas de ventanas, sin adornos ni signos de lujo. (Belintseva, 2018).

La casa es un hito histórico de la ciudad, en primer lugar, por su ubicación en la Carrera 27 # 32-11, centro de concentración de tráfico, y por las actividades que se realizan en las cercanías. En segundo lugar, porque llama la atención por su aspecto pintoresco, que contrasta con su entorno.

Actualmente la casa forma parte de las instalaciones de la Universidad Antonio Nariño. Pero para restaurar la memoria histórica se requiere una intervención. Esos somos nosotros nos invita plantearnos ¿cómo se podría intervenir la Casa Streithorst para potencializar su uso, no solo para la universidad Antonio Nariño sino para la comunidad residente en la ciudad de Bucaramanga?

La historia está hecha de sucesos, relaciones y situaciones efímeros que quedan consignados en los bienes patrimoniales, no solo en las edificaciones, sino en cómo se ven afectadas, intervenidas, destruidas o conservadas a través del tiempo. Es decir que no estamos determinados por nuestro pasado sino contruidos por él en medio del cambio. Por esta razón es importante recuperar el patrimonio inmueble.

Ahora es claro que los bienes inmuebles que hacen parte del patrimonio arquitectónico se convierten en símbolos de la sociedad, potenciando su sentido de pertenencia, identidad y arraigo territorial, estableciendo así mismo relaciones que permiten cohesionar el tejido de la sociedad y su incidencia en el territorio. Por lo tanto, el desarrollo de este trabajo tiene un énfasis en recopilar y restaurar la cultura arquitectónica, se presenta para el beneficio de la cultura e historia arquitectónica que acompaña a la ciudad, teniendo en cuenta que en ella se resalta la importancia de recopilar y recuperar los rasgos propios de carácter cultural arquitectónico necesarios para preservar el patrimonio, y además se

promueve el rescate del sentido de pertenencia, la historia, el arraigo y la identidad con respecto al territorio.

Este proyecto se adapta a la visión institucional del Proyecto Educativo del Programa dentro de la facultad de artes y la disciplina de arquitectura debido a que genera un desarrollo regional en la construcción de nación a través de procesos interdisciplinarios de formación, investigación y desarrollo urbano-arquitectónico. Además, hace frente a la misión del PEP debido a que permite identificar las realidades del BIC la Casa Streithorst que es propiedad de la misma universidad Antonio Nariño y de su entorno, las incorpora al desarrollo del hábitat de manera que asegure la sustentabilidad de los ambientes físicos construidos. De este modo fortaleciendo el proceso a través de la infraestructura y los conocimientos adquiridos durante la formación académica.

#### **Alcances, delimitaciones y limitaciones.**

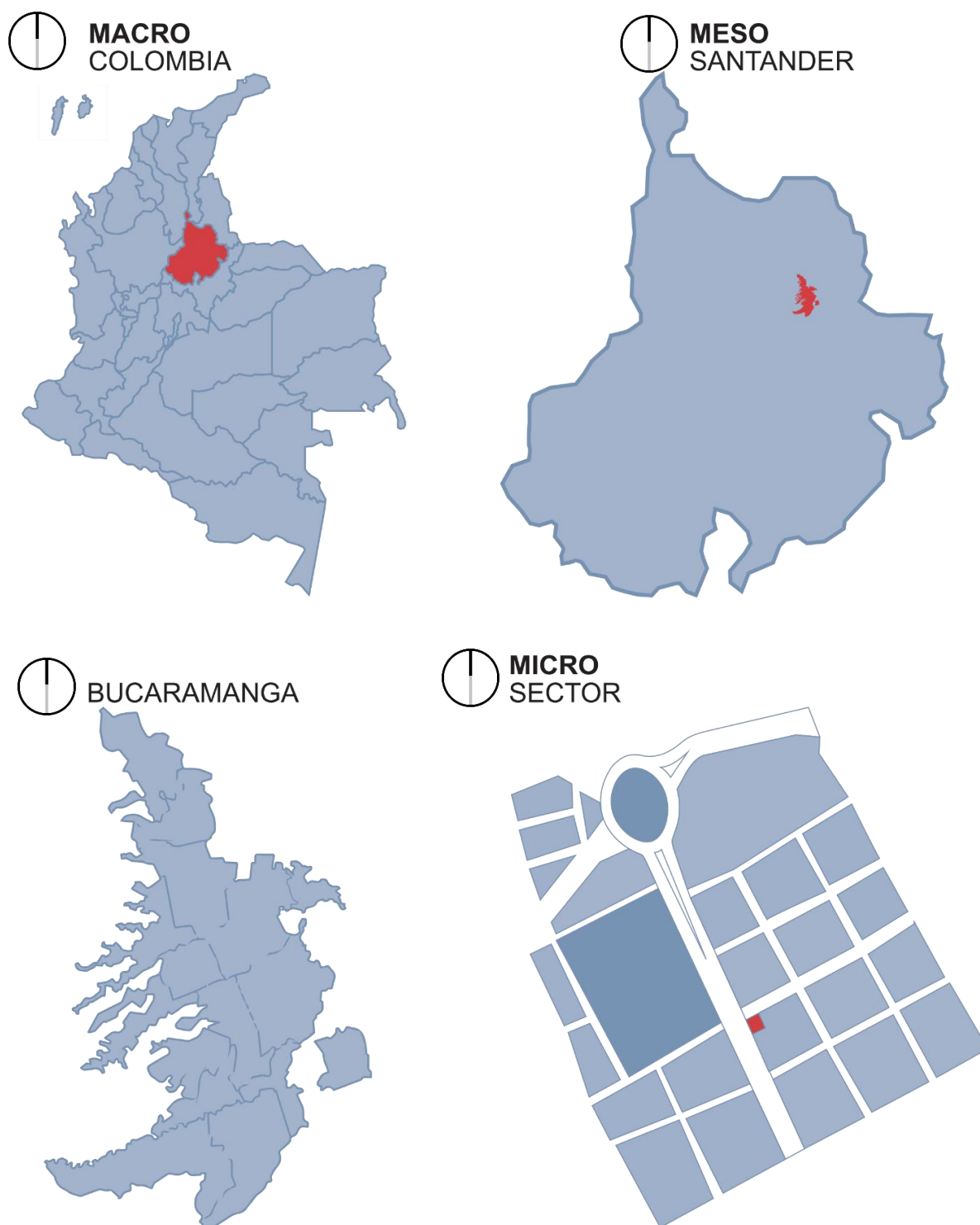
Los siguientes elementos se destacan como áreas potenciales para el desarrollo del trabajo de esta manera. El inventario del patrimonio cultural se realizará de acuerdo con la metodología del Ministerio de Cultura (fichas de inventario de bienes culturales inmuebles, reseña histórica y descripción física, registro planimétrico y registro fotográfico) para el objeto de estudio. Finalmente, se determinará el nivel de incidencia de la indiferencia. La Casa Streithorst, o Sede de la UAN en Bucaramanga, es un bien cultural.

Además, se ha determinado que parte de la información está incompleta, se ha perdido o es de difícil acceso por parte de los entes gubernamentales, ya que ellos son la fuente principal de datos. En consecuencia, el ítem 1 del alcance del proyecto se vería afectado.

Adicionalmente, se explicó cómo delimitación espacial, el Sector Parque del Niño o Barrio Antonia Santos de la ciudad de Bucaramanga, Santander, correspondiente al área de influencia de la referida Inmobiliaria, así como la afluencia de la Carrera 27 en el sector

**Figura 2**

*Delimitación espacial (Colombia, Santander, Bucaramanga, Sector)*



*Nota.* Elaboración propia.

## **Hipótesis**

Se puede establecer un plan de largo plazo para la conservación y mantenimiento del bien inmueble de La casa Streithorst si se crea para la misma, un Plan Especial de Manejo y Protección PEMP que tenga en cuenta las características de su contexto y diferentes factores económicos y sociales que pueden influir de forma positiva potencializándolas; adicionalmente, generando estrategias para amortiguar los posibles riesgos presentes. Esto permitirá una mejor conservación del patrimonio cultural y arquitectónico de la región al tiempo que fomentará la cultura.

Para garantizar el éxito de este plan, es posible que se requiera la participación de la comunidad y el descubrimiento de fuentes de financiación adicionales, además del apoyo de entidades gubernamentales que permitan generar un manejo óptimo al BIC.

## **Objetivo general**

Establecer las acciones e instrumentos necesarios que permitan garantizar la protección y conservación y sostenibilidad del BIC Casa Streithorst, de forma que se consolide como un lugar de memoria e identidad y diversidad estableciendo su importancia para la memoria histórica y el territorio.

## **Objetivos específicos:**

- I. Reunir y ordenar datos visuales y documentales sobre la Casa Streithorst, también conocida como Sede UAN Bucaramanga
- II. De acuerdo con la metodología establecida por el Ministerio de Cultura, completar el inventario del patrimonio cultural objeto de estudio, incluyendo las fichas de inventario de bienes culturales inmuebles, reseña histórica y descripción física, registro planimétrico y registro fotográfico.

III. Generar la propuesta del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP para el bien de interés cultural Casa Streithorst o Sede UAN Bucaramanga.

IV. Realizar una cartilla del Plan de divulgación del PEMP para permitir la difusión pública de la información de la herramienta de gestión.

### **Justificación**

Se entiende por patrimonio arquitectónico el conjunto de edificaciones físicas heredadas del pasado de un país o ciudad que tienen un valor cultural y estético inestimable. Pero se degradan con el tiempo debido a una serie de fenómenos sociales, naturales, políticos, geológicos, ambientales y económicos que afectan la preservación de la historia y la identidad de la ciudad y, por lo tanto, los bienes patrimoniales que la componen. (Macias, 2018).

Es necesario hacer un proceso de intervención patrimonial, democrático, participativo e incluyente, en el reconocimiento del sentido de pertenencia. Una intervención que apueste por un contenido pedagógico, que permita a una restauración interactuar con el mundo actual respetando las dinámicas socio-espaciales, además aportándoles: Analizar y prevenir los impactos de la obra, instaurar una estrategia de gestión social “los problemas del deterioro físico o social de una ciudad no se resuelven con una intervención puntual. Si no con una serie de acciones integrales, estructurales, estructurantes y coordinadas” (Ciccolella et. Al., p.19, 2019).

La presente investigación es necesaria porque, a medida que se pierde el patrimonio arquitectónico y cultural, poco a poco se van olvidando las historias locales. La Casa Streithorst cuenta la historia de una de las muchas familias extranjeras que durante el periodo del siglo XVII del Estado de Santander en donde se asentaron en la región atraídas por el mercado en expansión de la zona y, mejor aún, por la falta de muchos desarrolladores rivales.

de operaciones comerciales. (Patiño, 2016). Esto da como resultado un enriquecimiento de la historia y el patrimonio arquitectónico de la ciudad.

El llamado Castillo de la UAN es un símbolo no solo de la universidad sino también de su contexto inmediato donde se encuentra ubicado. Imágenes admiradas desde el extranjero, aunque parte de la historia, la mayoría de la gente no sabe de dónde vino. La herencia y sus cálculos se refieren a la imagen creada por el objeto sobre el objeto, (Ibarra et. al., 2014).

Por las razones antes expuestas, es necesario el PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección) y se tomarán las medidas necesarias para garantizar la estabilidad, seguridad y protección de la Casa Streithorst teniendo en cuenta el área de afluencia del bien de interés patrimonial. El PEMP se identifica en la línea de investigación de patrimonio y cultura que detalla el pasado, presente y futuro del edificio histórico Casa Streithorst.

Para mejorar el nivel de vida y promover la convivencia pacífica entre los colombianos, el Ministerio de Cultura (2008) tiene como mandato desarrollar y ejecutar políticas culturales, supervisar el Sistema Nacional de Cultura y fomentar la producción, conservación, valorización y acceso a diversas manifestaciones culturales. Este proyecto es significativo porque ahora sirve como un insumo fundamental y contiene conocimientos actualizados sobre la propiedad en cuestión.

De igual forma, para la Universidad Antonio Nario es pertinente porque este insumo fue pensado como un componente crucial en la formulación del proyecto de mejora de la infraestructura de la sede de Bucaramanga y porque ofrece información crucial sobre el patrimonio de la Casa Streithorst para su restauración o recuperación que sirve para ser tenida en cuenta en el proyecto de intervención.

Se genera un vínculo entre el presente trabajo de grado y la línea de investigación Medio Ambiente y Hábitat Popular - Acción Comunitaria debido a que se identifica las

realidades del bien de interés cultural la Casa Streithorst y las incorpora al desarrollo del hábitat de manera que asegure la sustentabilidad en el tiempo de los ambientes físicos construidos.

Además, compromete el desarrollo regional en la construcción de nación. A partir del programa de arquitectura se desarrolla un trabajo de grado que desarrolla procesos interdisciplinarios de formación, investigación e innovación.

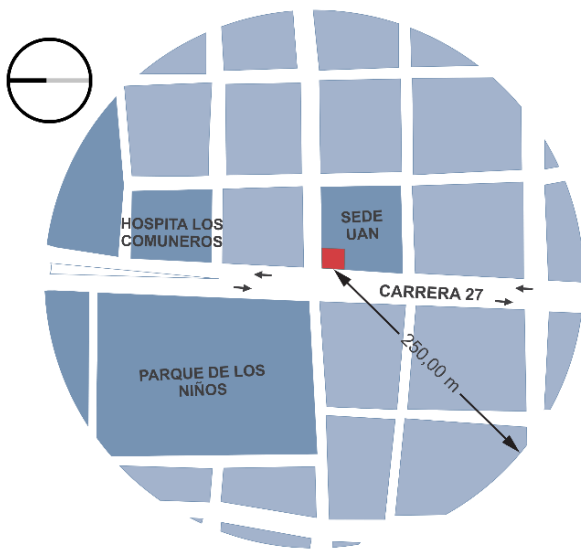
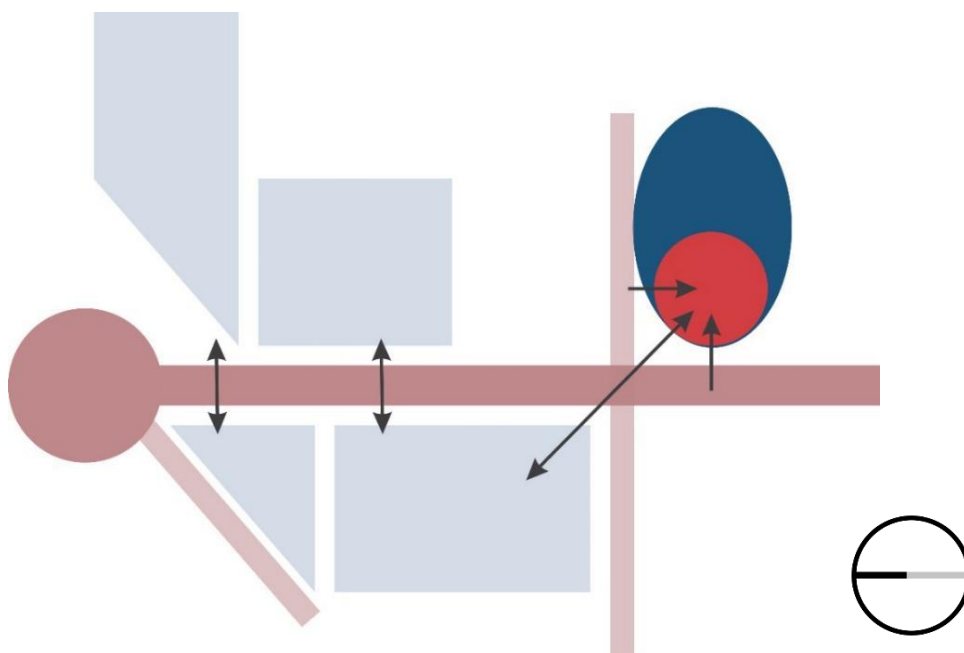
## **Metodología**

### **Modalidad**

El estudio se realiza en el programa de arquitectura a través de la modalidad de investigación: Teoría, Historia y Territorio de la gestión del suelo; desde la metodología descriptiva debido al análisis del estado físico actual del inmueble objeto de estudio y de su relación con el contexto espacial que lo rodea. Los tipos de investigación previstos para este proyecto, siguiendo a Vargas (2009) se definen como aplicados y descriptivos, los cuales se caracterizan por la práctica rigurosa y sistemática de la aplicación del conocimiento y los resultados de la investigación.

### **Enfoque**

La metodología que se va a aplicar en el presente artículo se da a partir de un enfoque mixto, partiendo de un análisis e interpretación de datos cualitativos y cuantitativos, debido a que se analiza el caso de estudio de la Casa Streithorst o Sede UAN Bucaramanga, su historia, su importancia e influencia en su contexto; implementa métodos de recolección de información gráfica y documental además de ampliar la misma por medio de entrevistas y encuestas que se aplicarán a la muestra del área de influencia de la Universidad Antonio Nariño, con un radio de 500 m. Por otro lado, dentro de este marco metodológico, se presenta implementación de un enfoque analítico y sintético para de esta forma poder generar un análisis completo que pueda aplicarse en el bien de interés patrimonial planteado.

**Figura 3***Área de influencia de enfoque**Nota.* Elaboración propia.**Figura 4***Grafico con el metodo Corema**Nota.* Elaboración propia.

A partir del método corema se hace una identificación de la estructura espacial y representación gráfica de los elementos, es un conjunto de representaciones integradas, de elementos y fenómenos.



Se crea un mapa basado en el modelo, combinando estas estructuras de elementos, marcando las vías que demarcan el tránsito tanto vehicular como peatonal, además los hitos o lugares de afluencia que estructuran el espacio para lograr una representación espacial del sistema. Esta metodología constituye una imagen o mapa para comprender la función del espacio, prioriza la relación entre diferentes fenómenos para describir y explicar la estructura y dinámica del espacio.

El sistema corema no sólo ayudó a precisar los elementos y dinámicas actuales, sino los que estaban presentes al momento de su construcción, la Carrera 27 o avenida pinzón cómo se llamaba anteriormente siempre ha sido una vía de alto tráfico, era y es la conexión hacia el sur con la capital, Bogotá, hacia el norte con el mesón de lo Búcaros era y es actualmente la vía al mar, y por el oriente con la calle 32 conectaba con Cúcuta.

### **Técnica para la recolección de información**

Las técnicas de recolección de información se deben al tipo de la presente investigación, por esto, la recolección de información del caso de estudio Casa Streithorst o Sede UAN Bucaramanga recae en las siguientes técnicas:

- Observación: Hacer para identificar, conocer, percibir el estado físico actual del inmueble patrimonial, caso de estudio.
- Entrevistas: Dirigido a aquellos con conocimientos relevantes al tema tratado en este trabajo (arquitectos, historiadores, aquellos relacionados con la historia de las casas y otros con conocimientos relevantes), con el fin de poner un punto de vista profesional y experiencial que contribuyan a la búsqueda histórica, su influencia en Bucaramanga y su valor patrimonial.
- Desarrollo de la ficha de inventario y valoración: Teniendo en cuenta las características físicas y tipológicas, información de origen, localización, aspecto legal,

entre otros, del inmueble de interés, se diligencia la ficha de inventario y valoración del bien inmueble según la metodología del Ministerio de Cultura

- **Análisis documental:** Con el fin de respaldar la memoria histórica y la memoria social que se le atribuya al inmueble, es necesario realizar un análisis documental en el que estén presentes las características y detalles arquitectónicos o estéticos, además de su historia y referentes arquitectónicos de origen.

- **Semillero de investigación “ATARI”** arquitectura territorio y artes, reversiones e interacción.

### **Instrumentos de recolección de la información**

- **Entrevistas:** realizarlas con personas con conocimiento de la materia (arquitectos, historiadores, personas relacionadas con la historia de la casa y otros con conocimientos relevantes), con el fin de poner un punto de vista profesional y experiencial que contribuyan a la búsqueda histórica, su influencia en Bucaramanga y su valor patrimonial.

- **Encuestas:** Se realiza para evaluar la relevancia, e influencia no solo en los estudiantes de la Universidad Antonio Nariño, sino de las personas del sector con respecto al inmueble caso de estudio Casa Streithorst para evaluar la memoria colectiva de los habitantes.

- **Bibliografía:** Teniendo en cuenta las características físicas e información del inmueble se desarrolla la ficha de inventario y valoración del bien inmueble según la metodología del Ministerio de Cultura.

- **Documentación:** Con el fin de respaldar la memoria histórica y la memoria social que se le atribuye al inmueble es necesario realizar un análisis documental en el que estén presentes las características, historia, referentes arquitectónicos y extraerlos

correctamente para resaltarlo. Además, se tiene en consideración otros estudios de casos realizados a inmuebles patrimoniales para aportar a la investigación realizada.

## **Marco Teórico**

### Vivienda Rural Dentro Del Ámbito Urbano

La Casa Streithorsts ha pasado por una evolución urbanística manteniéndose como un hito aún hoy en día. Estando ubicada en la Avenida Próspero Pinzón hoy conocida como la Carrera 27. Actualmente, está catalogada como una vivienda urbana, pero en el momento de su construcción era rural, estaba ubicada a las afueras de Bucaramanga, rodeado por una zona agrícola. Pero aun hoy mantiene elementos que denotan que en un principio era una vivienda rural, como sus cuatro fachadas, las jardineras que las separaban de las edificaciones colindantes.

Es entre 1778 y 1920 que empieza la transición de una zona rural a una ciudad eminentemente urbana. El desarrollo de Bucaramanga se extendió hacia el este de acuerdo al dictado de la retícula ortogonal, partiendo del núcleo original, el parque García Rovira, el crecimiento a partir de la localización de parques y ejes viales.

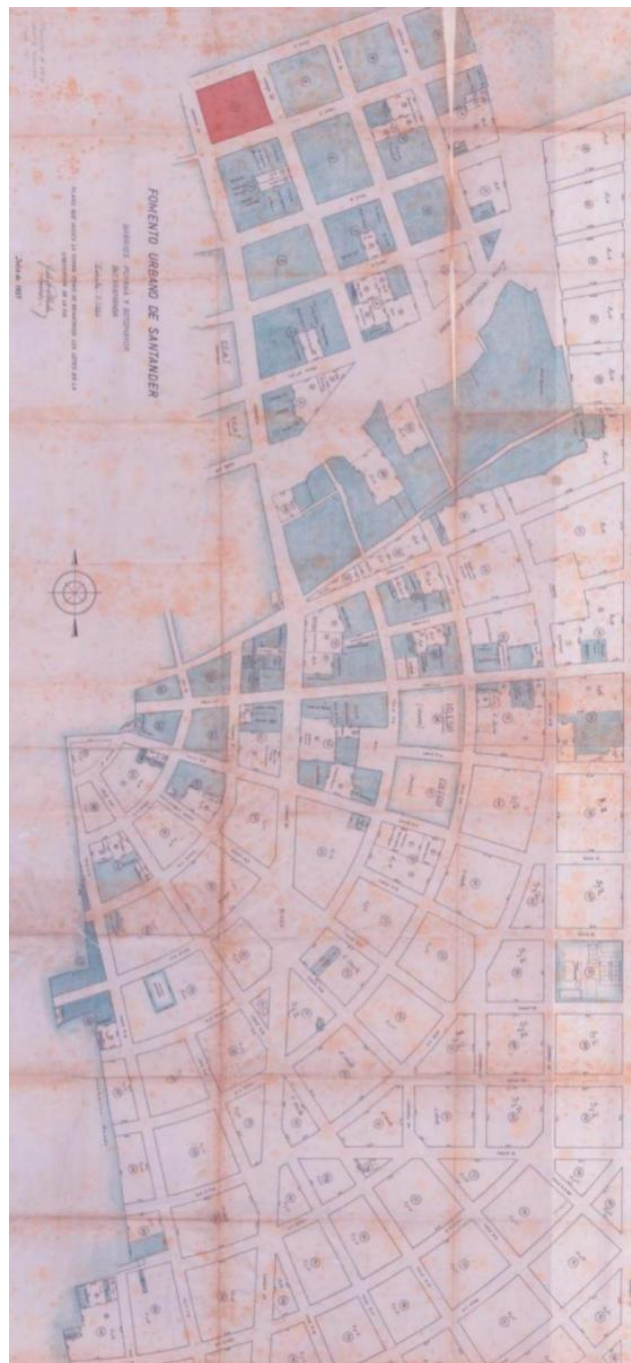
Entre 1920 y 1940 se inició el desarrollo del Proyecto Sotomayor, dónde está implantada la Casa Streithorst en el suburbio jardín. Que era la división entre la ciudad urbanizada y el área agrícola adyacente, dirigiendo el exceso de población hacia el nuevo centro, para formar así núcleos con diversos satélites. El trazado del Barrio Sotomayor, tiene su punto cero en quebrada La Rosita, y se extiende como un abanico hacia el este junto al llano de Don David Puyana que actualmente es mejor conocido como Cabecera del Llano, que remata al este con el actual eje vial la Carrera 33; al sur-este con los predios del antiguo Club Campestre, y al este con los predios de la Concordia. En el proyecto se planearon originalmente 42 manzanas, pero en realidad fueron 126 (Rueda, 2012).

El alto valor del suelo y las condiciones ambientales privilegiadas le otorgan un carácter residencial de estrato medio a alto, lo anterior mencionado es corroborado por el

tamaño de los predios y las tipologías de las viviendas construidas y los propietarios de los terrenos anteriormente mencionados.

### Figura 5

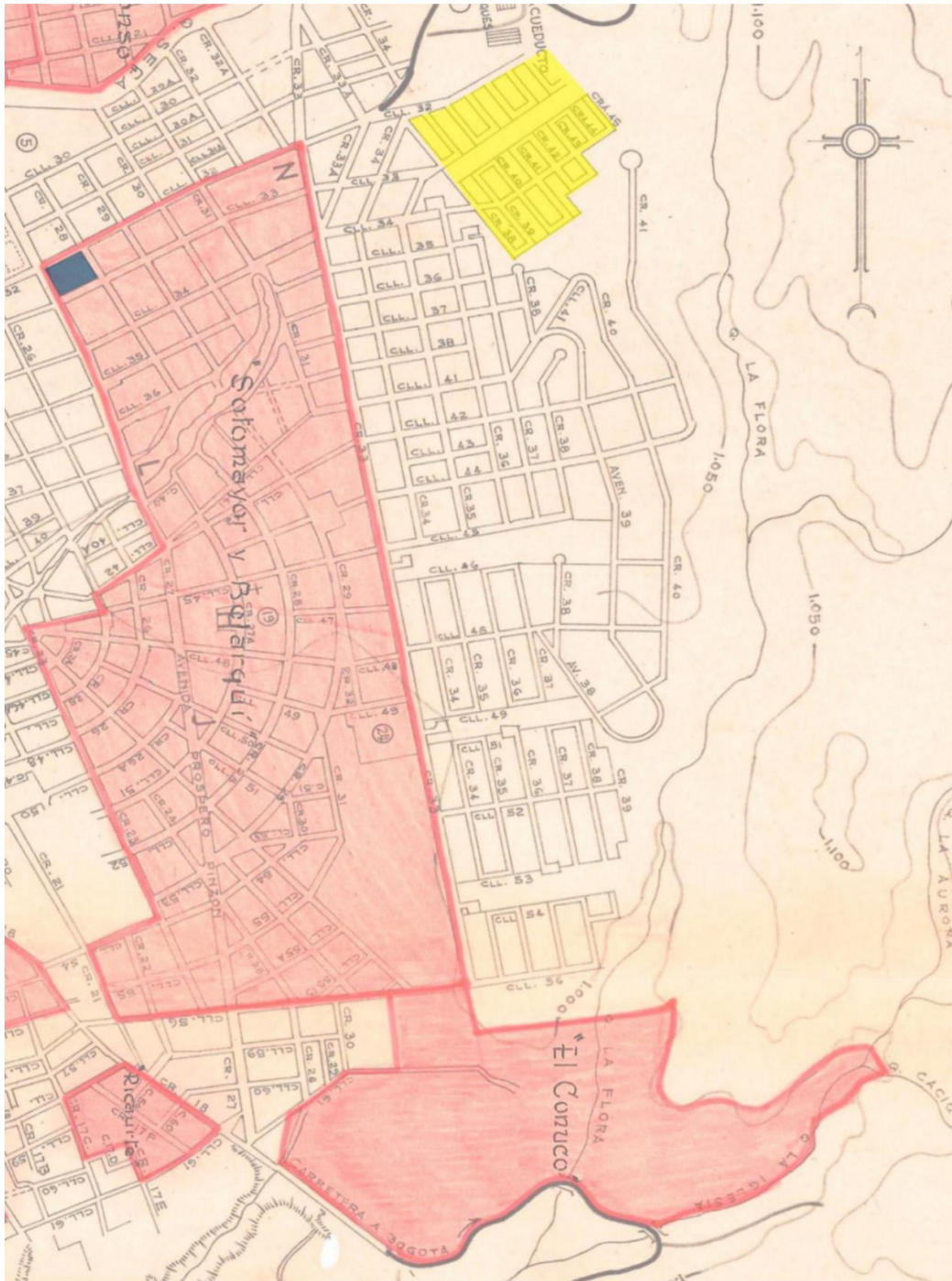
*Plano completo de la liquidación los barrios Puyana y Sotomayor*



*Nota.* Tomado de Rueda, N. (2012). La formación del Área Metropolitana de Bucaramanga, Universidad Politécnica de Valencia.

**Figura 6**

Actuaciones de la firma Robledo Hermanos, en rojo; en amarillo Barrio Álvarez Restrepo, ICT

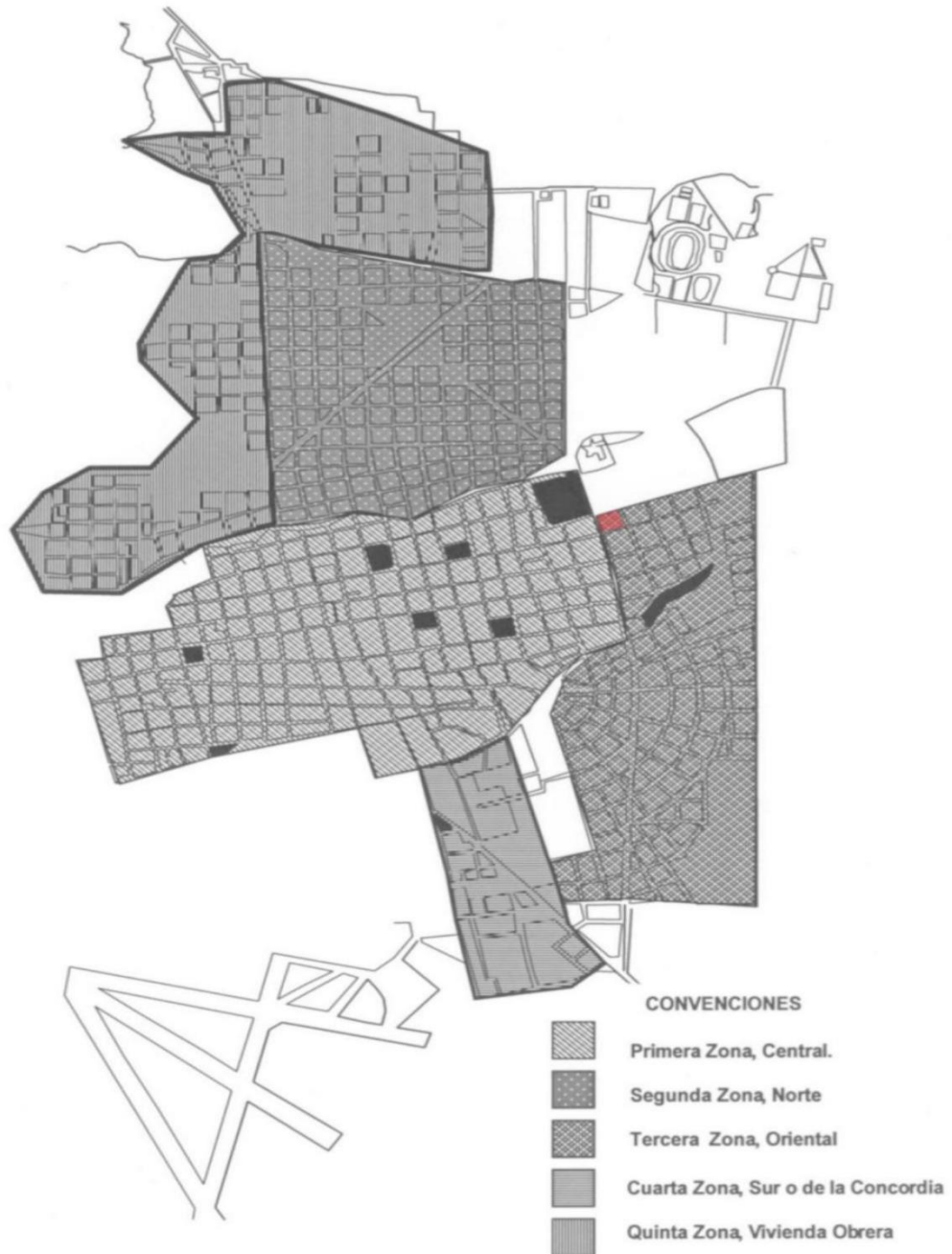


Nota. Tomado de Rueda, N. (2012). La formación del Área Metropolitana de Bucaramanga, Universidad Politécnica de Valencia.

**Figura 7**

*Zonificación Código de edificaciones de Bucaramanga 1940*

**Código de edificaciones de Bucaramanga y la primera zonificación  
Acuerdo No. 5 de noviembre 21 de 1940**



*Nota.* Tomado de Rueda, N. (2012). La formación del Área Metropolitana de Bucaramanga, Universidad Politécnica de Valencia.

**Figura 8**

*Cartografía actual del sector*



*Nota.* Tomado de Alcaldía de Bucaramanga. (2017). Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.



Como se denota, hay una consolidación en el sector a través de los años, subdividiendo las manzanas para que dejaran de ser predios rurales y tuvieran un carácter urbano, además se generaron nuevos equipamientos, generando un sector muy completo, ya no con un enfoque de las élites sino un estrato clase media alta.

La Casa Streithorst es un sueño hecho realidad para Friedrich, construida en los años 30 en Bucaramanga a imagen y semejanza de una postal que traía consigo desde Alemania, la Casa fue construida para que la familia, siempre recordara sus raíces, fue un regalo de bodas para la señora Clausen. La edificación de tres plantas, cubierta mansarda y entrepiso superior fue construida para la familia Streithorst Clausen y tardó siete años en completarse. Se construyó con las técnicas y materiales de la región.

Eso sí, cuando se construyó se convirtió en un hito, ya que está ubicado en el eje vial de la carrera 27, que es diagonal al parque de los niños que desde un principio se planteó desde el desarrollo urbanístico, y aún sigue siendo un punto de referencia en la ciudad.

La Casa cambió su uso en un primer momento fue de uso residencial para albergar a varias generaciones de la familia Streithorst Clausen, posteriormente fue abandonada y debido a su deterioro fue vendida y utilizada para un Bar, por último fue vendida a la universidad Antonio Nariño y fue utilizada para un uso dotacional, en ella se instauró la sede de la universidad en Bucaramanga, para albergar el programa de Artes.

## Marco Contextual

La identidad de una comunidad o sociedad está determinada en gran medida por su herencia cultural. El patrimonio está vinculado a la memoria colectiva, las tradiciones, los valores y las prácticas culturales, creando un sentido de pertenencia y fortaleciendo la identidad de un grupo o una nación. La participación de la comunidad local es necesaria para una gestión eficaz del patrimonio.

Las comunidades frecuentemente se involucran en la identificación, preservación y promoción de su propio patrimonio. La preservación del patrimonio cultural se convierte con frecuencia en un atractivo para la comunidad ya que promueve las actividades y el desarrollo cultural de la misma.

El patrimonio cultural puede ser una fuente importante de empleo y generación de ingresos para las industrias creativas y culturales. Los artistas, artesanos, guías turísticos y dueños de negocios locales pueden generar un ingreso económico rentable, el turismo, las artes, el diseño, la artesanía y otras actividades relacionadas con el patrimonio. Rehabilitar y preservar el patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad puede ayudar a dar nueva vida a las áreas urbanas en deterioro. La mejora del desarrollo local, la atracción de inversiones y la calidad de vida de los residentes pueden verse facilitadas por la restauración de edificios patrimoniales, la reconversión de antiguos espacios para ponerlos al servicio de la comunidad.

Finalmente, el contexto sociocultural y económico del patrimonio incluye factores relacionados con la identidad, la participación en la comunidad, la cultura y las oportunidades económicas derivadas de los bienes patrimoniales de interés cultural. El patrimonio se puede preservar y promover al mismo tiempo que se impulsa el progreso social y económico de las comunidades y regiones con la ayuda de un enfoque integral y sostenible.

La Casa Streithorst está ubicada en el departamento de Santander Colombia, en el municipio de Bucaramanga, emplazado sobre la carrera 27 de doble calzada y con calle 32 que está dotada con la ciclorruta de la ciudad. Se encuentra que en el Sector del parque de los niños o el barrio Mejoras Públicas.

En su contexto urbano la Casa se encuentra diagonal al parque de los niños, además en el sector se encuentran diversos equipamientos de salud como la Clínica Comuneros y otros equipamientos culturales como la Biblioteca Pública Gabriel Turbay, y educativos como la Escuela Normal Superior de Bucaramanga, Universidad Manuela Beltrán y la Universidad Antonio Nariño a la que hace parte la Casa Streithorst, el hecho de que existan diversos equipamientos en el sector beneficia al planteamiento del proyecto de intervención de la edificación en su desarrollo como bien de interés patrimonial.

Bucaramanga es conocida por tener un clima cálido y confortable durante todo el año. Su ubicación en una zona montañosa es la culpable de las fluctuaciones de temperatura que se producen en promedio anual, que rondan los 24 grados centígrados. Se encuentra en una zona con marcada estacionalidad en cuanto a precipitaciones. La ciudad tiene dos estaciones distintas: una estación húmeda y una estación seca. Su humedad relativa moderada, que describe su clima. Durante la mayor parte del año, los valores fluctúan alrededor del 70% con algunas variaciones estacionales.

El mantenimiento periódico es esencial para la conservación de las edificaciones patrimoniales. Es importante realizar inspecciones y reparaciones periódicas para garantizar que el edificio esté en buenas condiciones y prevenir daños mayores en el futuro. En este caso el clima de Bucaramanga ha permitido que el deterioro físico del exterior y el interior de la Casa Streithorst no sea tan considerable, en términos generales la edificación se encuentra en un estado aceptable, aunque presenta problemas de deterioro por falta de mantenimiento

estos podrían ser corregidos. En el capítulo de Estado actual del Bien se aborda más a profundidad esta problemática.

## **Marco Conceptual**

El estilo arquitectónico de la Casa Streithorsts se remonta al estado de Prusia que rigió durante el periodo entre su fundación en 1525 y hasta su abolición al final de la Segunda Guerra Mundial en 1947. Este estado abarcó lo que hoy se conoce como Polonia, parte de Rusia, parte este de Alemania. Por esta razón no podemos hablar de un estilo único que se desarrollara exclusivamente en Alemania, la arquitectura de este país es rica y diversa, ha pasado por diferentes épocas y ha sido influenciado con los diferentes movimientos europeos.

Fachhallenhaus o casa de la Baja Alemania, es la vivienda rural más común alemana, apareció durante los siglos XIII al XV y estaba enfocada en la clase campesina. Su distribución combina vivienda, establo y granero; lo que permitía que en una sola edificación se desarrollaran todas las actividades necesarias para el modelo familiar rural de la época. La casa contaba con un gran salón con bahías a los lados para el ganado y el almacenamiento y con la vivienda en un extremo. Su estructura en madera ajustada y unida con juntas aseguradas por grandes clavijas de madera. La estructura de madera se deja expuesto en el exterior del edificio, se puede denominar entramado de madera y, en muchos casos, el relleno entre las vigas se utilizará para efectos decorativos. Actualmente, se conservan muy pocas Fachhallenhaus en pie de la época.

## Figura 9

### *Fachhallenhaus*



*Nota.* Tomado de A. Hindemith, 2006. Walsrode Heidemuseum [fotografía] wikipedia.

Para las familias nobles había varios tipos de viviendas campestres, entre en siglo XIII y principios del XVI, numerosas antiguas fortalezas fueron reconstruidas como viviendas, su característica distintiva es que mantenían la apariencia antigua durante siglos, a pesar de los cambios en el estilo en la moda arquitectónica.

Otro tipo eran las casas solariegas, que eran mucho más modestas, generalmente construidas para familias de terratenientes, solían estar en un terreno agrícola y eran un edificio residencial relativamente pequeño con una forma racional y sencilla. Las primeras casas solariegas rurales tenían la forma de un bloque cerrado de una o dos plantas, a veces complementadas con torres; tenían pequeñas aberturas de ventanas, sin adornos ni signos de lujo. Se construían alas anexas para nuevos miembros de la familia, de modo que el edificio adquiriría la forma de U o H. Tenían una transición de estilo del Clasicismo al Biedermeier que venía del imperio austríaco y el resto de la Europa Central entre el periodo de 1814-15 y 1848; donde no había tanto derroche de recursos, con un diseño simple y austero, con cubierta a dos aguas en la típica teja ondulada alemana. (Belintseva, 2018).

Las casas solariegas de la primera mitad del siglo XX seguían un estilo barroco y clásico proveniente mayormente de Europa occidental, se construyeron sobre tipologías de palacios italianos, en lugar de reproducir las formas de las casas locales de la época barroca.

Las fachadas están divididas por amplias pilastras planas, cubierta mansarda alta con ventanas ovaladas francesas en forma de "ojo de buey" con marcos con volutas. Por lo general en la entrada hay una terraza abierta que se extiende por todo el ancho de la parte central del edificio.

En conclusión, la arquitectura resultante en la Casa Streithorst es una mezcla de estilos y de épocas, tiene la forma racional y sencilla de bloque cerrado, complementada con torres del estilo Clásico - Biedermeier; mientras que, la cubierta mansarda, las ventanas y puertas con marcos con volutas, y la terraza abierta en la entrada características pertenecientes al estilo Barroco - Clásico.

### **Marco Histórico**

Bucaramanga estaba en un momento de auge, la inversión de buena parte de los veinticinco millones de dólares pactados como indemnización por la independencia de Panamá en 1821, creaba expectativa de inversiones importantes para la apertura de carreteras y en el ferrocarril. Todo esto, a su vez, presagia una era de progreso que ha llegado (Arenas, 2009).

Por esta razón toda la ciudad pudo tener un desarrollo urbanístico tan acelerado, además de una planificación enfocada en la clase media-alta que en su mayoría eran extranjeros europeos que se radicaron en toda la zona, trayendo nuevas industrias que aportaban aún más al desarrollo económico.

El fenómeno de la inmigración de europeos a Bucaramanga fue estimulado por la influencia de las políticas librecambistas, de los radicales liberales en la gestión del segundo medio del siglo XIX. (Rueda, 2012) Comerciantes nacionales y extranjeros, especialmente europeos provenientes ya no de España como en épocas anteriores, sino de otros lares, hicieron que aparecieran familias relevantes como: Larsen, Nigrinis, Lengerke, Goelkel, Koppel, Clausen, Jones, Paillié, Castiny, Riedell, Toomer, Gavassa, Habeych, Trebert, Baedecker, Streithorst u Ogliastri, fueron atraídos por el desarrollo del sector en aquella época.

La Casa Streithorst estaba ubicada por unos componentes urbanísticos que aún hoy en día están presentes, estos ayudan a establecer la relevancia que tuvo en la época de construcción, la edificación para la ciudad, estos elementos no fueron dados por casualidades sino debido a que la familia Streithorst Clausen representaban económicamente y socialmente una relevancia que se traduce en su implantación y arquitectura resultante. La Carrera 27 o avenida pinzón como se llamaba anteriormente, siempre ha sido una vía de alto tráfico, era la



conexión hacia el sur con Bogotá la capital del país, hacia el norte con el mesón de lo Búcaros era la vía al mar, y por el oriente con la calle 32 conectaba con Cúcuta.

La Casa fue construida a la par del desarrollo urbanístico del barrio Sotomayor que finalizó en 1940, este sector fue concebido para ser la zona rural a las afueras de la ciudad, con unas manzanas amplias que albergaban grandes predios donde estaban ubicadas estas casas quitas de la clase media-alta de la ciudad.

La Casa fue construida hacia 1.930 en Bucaramanga. Se tomó como modelo una postal que traía consigo su propietario desde Alemania, fue un regalo de bodas para su esposa, la señora Clausen; la Casa fue construida para que la familia, sintiera más cercanas sus raíces. La edificación de tres plantas, cubierta mansarda y entrepiso, tardó entre 1920 y 1933 en terminarse. Se construyó con las técnicas y materiales de la región adaptadas al diseño europeo proporcionado por el dueño.

Hay un salto histórico con respecto a la información de la historia de la Casa después de su construcción, fue habitada por varias generaciones de la familia, en un comienzo la Casa estuvo a nombre de Gerardo Streithorst Clausen.

Posteriormente la edificación fue vendida a El Hogar Eléctrico Ltda y luego a Penagos Consuegra Ltda, esta información está consignada en el certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria 300-260301 y fue en este punto en el que no hay mucha claridad con respecto al uso que se le dio y en los periodos de tiempo en el que se desarrolló. Esta información dada más que todo por el testimonio de algunos de los habitantes de Bucaramanga; la Casa estuvo durante algún tiempo deshabitada y posteriormente se convirtió en la leyenda urbana de un bar bastante icónico que funcionó durante algún tiempo en la edificación, llamado el Bar Barba Roja.

En el año 1993 se le plantea al Maestro Álvaro Salamanca debido a la cercanía con María Lozada la intención de establecer el programa profesional en artes de la Universidad

Antonio Nariño en Bucaramanga, en el año 1994 inicia a establecer y consolidar el proyecto, para ese momento no había ninguna entidad que ofreciera una formación profesional en artes en Bucaramanga.

El programa inicial se construye a partir de la réplica del programa de arte de la universidad nacional, pero adicionando nuevos elementos y adaptándolo a una universidad privada, el programa respondía a unas necesidades de disciplinas de la región. Se solicita la aprobación al ICFES del registro calificado, esta aprobación se otorgaba en el transcurso del semestre, en un inicio había tres especialidades pintura, escultura y grabado, la universidad apuesta por traer profesores extranjeros para dar más peso al programa y en un punto se hicieron programas de extensión nocturnos. Todos los años se modificaba y adecuaba el programa, ya que no había una reglamentación clara y precisa.

En algún punto la Casa fue adquirida por Federico Streithorst uno de los descendientes y es él quien le vende la Casa a la universidad en 1995, se eligió esta casa, ya que era una edificación emblemática y tiene un valor histórico, estaba ubicado en un lugar icónico y de alto tráfico de la ciudad y esto potenciaría con publicidad el programa de artes de la universidad. La vivienda la adquirieron por medio de un rénder 3D en el que se podía recorrer los espacios de su interior.

Pero aún así había una necesidad de espacios, debido a que las áreas que ofrecía la vivienda no eran suficientes, además de la adquisición de la casa se adquiere y se engloba el predio de la parte posterior dónde se inicia la construcción de las aulas aledañas que en un principio iban a ser provisionales, pero hasta la fecha estos salones anexos no se han modificado ni ampliado.

Entre 1998 -1999 por problemas políticos por parte de un funcionario de la universidad, el ICFES desacredita al programa de artes, el Maestro Óscar Salamanca (hermano de Álvaro) ya estaba establecido como director de artes en Bucaramanga, gestiona

directamente con el ICFES y replantea el programa de artes, la universidad envía el programa corregido y posteriormente le vuelven a otorgar la acreditación.

Actualmente, la Casa está en mal estado, presenta varias problemáticas principales que se evidencian en varios lugares de la edificación, problemas en la estructura, la cubierta, problemas de humedad, cambios de uso que no corresponden ni se adaptan al diseño original y que las intervenciones que se le han realizado con anterioridad no han sido las adecuadas para preservar los elementos originales. Por estas razones, actualmente se encuentra inhabilitado el tercer piso dónde anteriormente funcionaba la dirección del programa de arquitectura, la sala de profesores, una oficina administrativa de bienestar.

Actualmente, se está llevando un proceso de licenciamiento del reforzamiento estructural y mantenimiento de la cubierta con la Curaduría Urbana 1 De Bucaramanga, en ella se plantea un reforzamiento por medio de pórticos además de un cambio de la cubierta, tado de la estructura que la soporta cómo de la cubierta cómo tal. Se espera que las obras inicien en abril del 2023.

### **Marco Normativo**

El diagnóstico articula que, como desarrollo del derecho social consagrado en la Carta Magna, los derechos humanos están necesariamente vinculados a la norma suprema, además que se requiere proteger la memoria colectiva de los diversos grupos de seres humanos que constituyen nacionalidad colombiana.

El artículo 8 de la Carta Magna establece la obligación del Estado y sus habitantes de proteger los bienes culturales y naturales del Estado, y de ahí nace la protección constitucional del patrimonio cultural colombiano. Lo anterior se complementa más específicamente con el artículo 72 del mismo texto constitucional, que establece que el patrimonio cultural colombiano será protegido por el Estado.

Como consecuencia de lo anterior, todo bien mueble o inmueble configurado para representar la identidad de cada grupo humano colombiano puede y debe ser parte del patrimonio cultural colombiano y por tanto debe ser declarado Bien de Interés Cultural - BIC.

Esta declaratoria puede darse de forma colectiva o individual, y en el caso de los inmuebles se manifiesta en la necesidad de proteger los sitios naturales, los centros históricos, las zonas homogéneas de la ciudad, los espacios públicos, etc.

Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que garantizará el apoyo comunitario para la conservación de estos bienes.

Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales, cubiertas, vanos y planos de fachada.

Tipos de obras permitidos en el Nivel 2: Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, p permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se

mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales, cubiertas, vanos y planos de fachada para bienes muebles se indicará el bien o conjunto de bienes, las características del espacio donde están ubicados, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

- Artículo 1 de la Ley 397 de 1997

2. La cultura, en sus diversas manifestaciones, es fundamento- de la nacionalidad y actividad propia de la sociedad colombiana en su conjunto, como proceso generado individual y colectivamente por los colombianos. Dichas manifestaciones constituyen parte integral de la identidad y la cultura colombianas.

3. El Estado impulsará y estimulará los procesos, proyectos y actividades culturales en un marco de reconocimiento y respeto por la diversidad y variedad cultural de la Nación colombiana.

- Ley 388 de 1997

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

- Ley 1185 de 2008 por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones. Según el Capítulo 4° del Plan de Ordenamiento Territorial sobre patrimonio cultural establece que:

todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la

tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico (Ley 1185 de 2008).

1. Plan Especial de Manejo y Protección. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.

- Resolución de declaración del bien: Resolución 491 de 2011 Por medio de la cual se declara el edificio “Casa Streithorst” del municipio de Bucaramanga, como bien de interés cultura de carácter municipal.

Que el edificio denominado la Casa Streithorst ubicado en la calle 32 número 27 - 28 y carrera 27 número 32 – 11, actualmente utilizado por la Universidad Antonio Nariño, para sus instalaciones educativas, es un hito urbano de la ciudad; su ubicación y sus componentes estéticos la hacen un lugar privilegiado en la memoria colectiva de los bumanguenses, que hace que dicho bien inmueble tenga valor arquitectónico, histórico y arraigo cultural en el municipio Bucaramanga.

Que según fuentes bibliográficas la familia Streithorst hizo construir una réplica a una postal enviada desde Europa; y que por lo menos las fachadas guardan cierta fidelidad con el estilo inglés: los espacios interiores, es posible que resultaran más caprichosos, El espacio interior, quizás espléndido, pretende ser una serie de espacios independientes: zona social (sala, comedor, Hall) los patios internos desaparecen, la casa gira en torno a una escalera de

distribución de los tres niveles. Las quintas republicanas como esta edificación son el modelo de residencia de los años 30 y 40, se distinguen en ella la zona social, y de servicios y la privada. Por tanto, la casa es un magnífico ejemplo en pie del período de la arquitectura en transición en Colombia.

**Marco Proyectual: Propuesta Plan Especial de Manejo y Protección para el bien de  
interés cultural para la Casa Streithorst Sede UAN Bucaramanga**

1.	Aspectos generales del PEMP.....	38
1.1	Objetivos.....	40
1.1.1	Objetivo General.....	40
1.1.2	Objetivos específicos.....	41
1.2	Directrices urbanísticas.....	41
1.3	Normas y actos administrativos de protección de la Casa Streithorst.....	42
1.4	Líneas estratégicas.....	45
1.5	Modelo de desarrollo.....	47
1.5.1	Niveles permitidos de intervención.....	51
2.	Delimitación de área afectada y zona de influencia.....	53
2.1.	Delimitación zona de influencia.....	53
2.2.	Delimitación área afectada.....	55
2.2.1.	Paisaje cultural como marco general.....	56
2.2.2.	Ambiente natural.....	57
2.2.3.	Manejo de fauna.....	59
2.2.4.	Contexto urbano.....	60
2.3.	Normas generales para el manejo de los aspectos físico técnicos de la zona de influencia.....	61
2.3.1.	Usos.....	65
2.3.2.	Edificabilidad, Paramentos y Volumetría.....	66
3.	Estado actual del Bien.....	68
3.1.	Exterior.....	68
3.2.	Interior.....	71
4.	Cartografía propuesta integral–condiciones de manejo, aspectos físicos– Técnicos.....	80
4.1.	Propuesta arquitectónica.....	81
4.2.	Propuesta de movilidad.....	86
4.3.	Propuesta de espacio público.....	87
4.4.	Propuesta de fachada.....	88
4.5.	Restauración y recuperación arquitectónica del BIC.....	97
4.6.	Determinantes relacionadas con instrumentos de gestión del suelo.....	104
4.7.	Aspectos administrativos.....	107
4.7.1.	Competencias, responsabilidades, mecanismos de coordinación y tipos de alianzas de los actores públicos y privados.....	107



4.8. Medidas orientadas a garantizar la relación de la comunidad con el BIC y su zona de influencia .....	108
4.8.1. Aspecto financiero .....	109
4.8.2. Propuesta de manejo de turismo .....	110
4.8.3. Cronograma de ejecución.....	111
5. Plan de divulgación.....	112
5.1. Objetivo del Plan de divulgación.....	112
5.2. Programas, proyectos y acciones de divulgación.....	113
6. Proceso de Proceso de seguimiento a la ejecución .....	115

## Introducción

Se desarrollan los estudios técnicos preliminares y estudios de investigación contundentes, el Plan Especial de Manejo de la Casa Streithorst se elaboró con el objetivo de disponer de las herramientas necesarias para conservar, valorar y garantizar la sostenibilidad del bien de interés cultural del ámbito municipal, así como el desarrollo y la aplicación del mismo a través del anteproyecto arquitectónico.

### 1. Aspectos generales del PEMP

En los siglos XIX y XX, Bucaramanga se consolidó demográficamente hasta convertirse en la ciudad más poblada de Santander, producto de una amplia diversificación económica y la expansión del área metropolitana sustentada en su condición de capital departamental. De hecho, la ciudad muestra signos de modernidad tanto en su estructura urbana como en su estructura económica y social. Ratificando a Bucaramanga como una de las ciudades más importantes del nororiente colombiano.

Como la mayoría de los países latinoamericanos, la historia arquitectónica de Colombia refleja los momentos políticos y culturales de su época, así como conjuntos arquitectónicos coloniales, republicanos (1850-1930) y modernos (1945-1970). La arquitectura republicana, como su nombre lo indica, está relacionada con el período formativo de la Nueva República, que presenta ideales políticos y sociales. Después de la independencia, no querían saber nada de España, cuando se adoptaron los parámetros de diseño arquitectónico de otros países europeos, donde los arquitectos idearon nuevas técnicas de construcción y nuevos materiales. La arquitectura de la ciudad presenta una mezcla de edificios de diferentes estilos de estos tres estilos arquitectónicos.

Entre 1920 y 1940 se inició el desarrollo del Proyecto Sotomayor, dónde está implantada la Casa Streithorst en el suburbio jardín. Que era la división entre la ciudad urbanizada y el área agrícola adyacente, dirigiendo el exceso de población hacia el nuevo

centro, para formar así núcleos con diversos satélites. El trazado del Barrio Sotomayor, tiene su punto cero en quebrada La Rosita, y se extiende como un abanico hacia el este junto al llano de Don David Pullana que actualmente es mejor conocido como Cabecera del Llano, que remata al este con el actual eje vial la Carrera 33; al sur-este con los predios del antiguo Club Campestre, y al este con los predios de la Concordia. En el proyecto se planearon originalmente 42 manzanas, pero en realidad fueron 126 (Rueda, 2012).

El alto valor del suelo y las condiciones ambientales privilegiadas le otorgan un carácter residencial de estrato medio a alto, es decir que el sector se urbanizó para ser una zona suburbana, lo anterior mencionado es corroborado por el tamaño de los predios y las tipologías de las viviendas construidas y los propietarios de los terrenos anteriormente mencionados. Bucaramanga estaba en un momento de auge, la inversión de buena parte de los veinticinco millones de dólares pactados como indemnización por la independencia Panamá en 1821, se esperaban inversiones importantes para la apertura de carreteras y en el ferrocarril. Todo esto, a su vez, presagia una era de progreso que ha llegado (Arenas, E. 2009).

Durante la segunda mitad del siglo XIX, las políticas de libre comercio y la influencia de los radicales liberales en el gobierno estimularon la migración de europeos a Bucaramanga (Rueda, N. 2012). Comerciantes nacionales y extranjeros, especialmente europeos que ya no eran de España como antes, sino de otras partes del mundo, aparecieron familias relevantes como: Larsen, Nigrinis, Lengerke, Goelkel, Koppel, Clausen, Jones, Paillié, Castiny, Riedell, Toomer, Gavassa, Habeych, Trebert, Baedecker, Streithosts u Ogliastri, fueron atraídos por el desarrollo del sector en aquella época.

La Casa Streithorst representa la historia de una de las varias familias extranjeras que durante el periodo en el siglo XVII del Estado Soberano de Santander que se asentaron en la región atraída por un mercado en franco crecimiento, y mejor aún, sin mucha competencia

para el desarrollo de las actividades comerciales (Patiño, 2016). Lo anterior da como resultado un enriquecimiento de la historia y el patrimonio arquitectónico de la ciudad.

La Casa Streithorst Fue construida entre 1920 y 1933 con la tipología de una casa quinta tradicional alemana; las primeras viviendas solariegas de Alemania tenían la forma de un bloque cerrado de una o dos plantas, a veces complementadas con torres. Tenían pequeñas aberturas de ventanas, sin adornos ni signos de lujo (Belintseva, 2018).

Construida a imagen y semejanza una postal que traían consigo desde Alemania para la familia Streithorst Clausen, la edificación fue construida para que la familia, siempre recordara sus raíces, fue un regalo de bodas para la señora Clausen. La arquitectura resultante en la Casa Streithorst es una mezcla de estilos y de épocas, tiene la forma racional y sencilla de bloque cerrado, complementada con torres del estilo Clásico - Biedermeier; mientras que, la cubierta mansarda diseñada de esta forma para la nieve en épocas de invierno en Europa, las ventanas y puertas con marcos con volutas, y la terraza abierta en la entrada características pertenecientes al estilo Barroco - Clásico., tardó siete años en completarse. Se construyó con las técnicas y materiales de la región.

Es entre 1778 y 1920 que empieza la transición de una zona rural a una ciudad eminentemente urbana. La Casa es un sitio histórico importante para la ciudad por su ubicación en la Carrera 27 # 32-11, un centro de tráfico, así como por las actividades cercanas. En segundo lugar, porque su pintoresca fachada llama la atención al destacar en contraste con su entorno inmediato.

#### 1.1.1 Objetivo General

Proyectar un plan espacial de manejo y protección PEMP para el bien de interés cultural la Casa Streithorst que busca ser una herramienta de gestión, con el fin de proteger los elementos por los cuales fue declarado y que realmente son de gran valor. Además, potencializar otros elementos que no lo favorezcan, para recuperar los aspectos

que hayan sido modificados durante las reformas realizadas desde su construcción hasta el día de hoy, con el fin de conservar su forma y estética de importancia para la memoria histórica y del territorio. También define la planificación de estrategias de manejo que garanticen su sustentabilidad para la operatividad actual y de las generaciones futuras como herramienta de gestión

#### 1.1.2 Objetivos específicos

- Generar un análisis urbano del área de influencia del BIC para determinar los alcances, usos y edificabilidad que permita establecer posibles riesgos y elementos que deben ser restringidos con el fin de poder mantener los elementos del bien de interés cultural.
- Incorporar elementos diagnósticos dentro del proceso de formulación para la propuesta del PEMP según la metodología de la ley 1185 de 2008
- Generar la propuesta del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP para el bien de interés cultural Casa Streithorst o Sede UAN Bucaramanga.
- Garantizar su sustentabilidad, permanencia en el tiempo y transmisión de los valores históricos, estéticos y simbólicos de este emblemático inmueble por medio de elementos que conmemoren su construcción y resalten su memoria histórica.

#### 1.2 Directrices urbanísticas

Los Lineamientos Generales Urbanísticos del PEMP se traducen en reglas generales que aplican tanto al plan de ejecución como a las acciones programáticas; su formulación se enfoca en identificar los elementos pertinentes que son compartidos por la dinámica del campo PEMP. Las líneas urbanísticas que se proponen son las siguientes:

- El PEMP se articula a través de las diversas herramientas desarrolladas o utilizadas en el sector, armonizándolos de acuerdo a su alcance y competencias.
- Priorización de acciones que aseguren la dinámica de vida del barrio, la estabilidad de los residentes existentes y la sostenibilidad de la memoria histórica.

- La creación de estrategias de difusión y medidas preventivas que ayuden a preservar la autenticidad del bien inmueble.
- El paisaje cultural, debe ser resguardado mediante normas gubernamentales, manejo, cuidado y mantenimiento permanente para asegurar su respeto y mantener los valores del patrimonio cultural.
- La preservación de los valores patrimoniales será posible gracias a la regulación clara y directa de los parámetros urbanísticos que aseguren un control urbanístico efectivo, la armonía y el equilibrio entre usos y actividades.
- Para la creación de programas y proyectos de apoyo al Bien de Interés Cultural la Casa Streithorst, su conservación y sostenibilidad, se deberán gestionar recursos públicos y privados.

### 1.3 Normas y actos administrativos de protección de la Casa Streithorst.

El diagnóstico articula que, como desarrollo del derecho social consagrado en la Carta Magna, los derechos humanos están necesariamente vinculados a la norma suprema, además que se requiere proteger la memoria colectiva de los diversos grupos de seres humanos que constituyen nacionalidad colombiana.

El artículo 8 de la Carta Magna establece la obligación del Estado y sus habitantes de proteger los bienes culturales y naturales del Estado, y de ahí nace la protección constitucional del patrimonio cultural colombiano. Lo anterior se complementa más específicamente con el artículo 72 del mismo texto constitucional, que establece que el patrimonio cultural colombiano será protegido por el Estado.

Como consecuencia de lo anterior, todo bien mueble o inmueble configurado para representar la identidad de cada grupo humano colombiano puede y debe ser parte del patrimonio cultural colombiano y por tanto debe ser declarado Bien de Interés Cultural - BIC.

Esta declaratoria puede darse de forma colectiva o individual, y en el caso de los inmuebles se manifiesta en la necesidad de proteger los sitios naturales, los centros históricos, las zonas homogéneas de la ciudad, los espacios públicos, etc.

Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

Para bienes muebles se indicará el bien o conjunto de bienes, las características del espacio donde están ubicados, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

- Artículo 1 de la Ley 397 de 1997

2. La cultura, en sus diversas manifestaciones, es fundamento- de la nacionalidad y actividad propia de la sociedad colombiana en su conjunto, como proceso generado individual y colectivamente por los colombianos. Dichas manifestaciones constituyen parte integral de la identidad y la cultura colombianas.

3. El Estado impulsará y estimulará los procesos, proyectos y actividades culturales en un marco de reconocimiento y respeto por la diversidad y variedad cultural de la Nación colombiana.

- Ley 388 de 1997

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

- Ley 1185 de 2008 por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones. Según el Capítulo 4° del Plan de Ordenamiento Territorial sobre patrimonio cultural establece que:

todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico (Ley 1185 de 2008).

1. Plan Especial de Manejo y Protección. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.

- Resolución de declaración del bien: Resolución 491 de 2011 Por medio de la cual se declara el edificio “Casa Streithorst” del municipio de Bucaramanga, como bien de interés cultura de carácter municipal.

Que el edificio denominado la Casa Streithorst ubicado en la calle 32 número 27 - 28 y carrera 27 número 32 – 11, actualmente utilizado por la Universidad Antonio Nariño, para sus instalaciones educativas, es un hito urbano de la ciudad; su ubicación y sus componentes estéticos la hacen un lugar privilegiado en la memoria colectiva de los bumangueses, que



hace que dicho bien inmueble tenga valor arquitectónico, histórico y arraigo cultural en el municipio Bucaramanga.

Que según fuentes bibliográficas la familia Streithorst hizo construir una réplica a una postal enviada desde Europa; y que por lo menos las fachadas guardan cierta fidelidad con el estilo inglés: los espacios interiores, es posible que resultaran más caprichosos, El espacio interior, quizás espléndido, pretende ser una serie de espacios independientes: zona social (sala, comedor, Hall) los patios internos desaparecen, la casa gira en torno a una escalera de distribución de los tres niveles. Las quintas republicanas como esta edificación son el modelo de residencia de los años 30 y 40, se distinguen en ella la zona social, y de servicios y la privada. Por tanto, la casa es un magnífico ejemplo en pie del período de la arquitectura en transición en Colombia.

#### 1.4 Líneas estratégicas

Objetivo específico 1: Generar un análisis urbano del área de influencia del BIC para determinar los alcances, usos, edificabilidad que permita establecer posibles riesgos y elementos que deben ser restringidos con el fin de poder mantener los elementos del bien de interés cultural.

- Definir el área de influencia y el límite de intervención de las edificaciones circundantes para poder generar una herramienta de gestión que ayude a determinar el impacto de los alcances, usos y edificabilidad para generar una perspectiva cultural, social y económica.
- Estudiar la normativa actual del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga Segunda Generación 2013-2027 para establecer si las determinantes que se encuentran allí planteadas se pueden o no aplicar en el área de influencia de una forma que beneficie el PEMP

Objetivo específico 2: Incorporar elementos diagnósticos dentro del proceso de formulación para la propuesta del PEMP según la metodología de la ley 1185 de 2008

- Conocer e identificar los elementos del patrimonio arquitectónico a partir del análisis y las conclusiones del Bien de interés cultural la Casa Streithorst para establecer a través del PEMP una herramienta de gestión que permita recuperar los elementos alterados y proteger los elementos valiosos.
- Establecer la mejor condición para las edificaciones que se encuentren dentro del área de afluencia establecido, para que se facilite el conocimiento y la apropiación social del patrimonio cultural, se fortalezca la capacidad social para la gestión del patrimonio y se apoye la toma de decisiones de política pública.
- Implementar herramientas de estudio cualitativo sociológico como entrevistas para conocer determinantes como el valor de la memoria histórica

Objetivo específico 3: Generar la propuesta del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP para el bien de interés cultural Casa Streithorst o Sede UAN Bucaramanga.

- Establecer un PEMP que en primer lugar establezca una análisis congruente y consecuente del BIC y de su área de influencia, para que de este modo se proponga una herramienta de gestión que tenga en consideración una serie de determinantes relevantes.

Objetivo específico 4: Garantizar su sustentabilidad, permanencia en el tiempo y transmisión de los valores histórico, estéticos y simbólicos de este emblemático inmueble por medio de elementos que conmemoren su construcción y resalten su memoria histórica.

- Garantizar la protección a través del tiempo de los valores que dieron origen a la declaratoria de la Casa Streithorst como Bien de interés municipal estableciendo las herramientas que se deben implementar para que

periódicamente se haga un mantenimiento y de qué forma se van a obtener los recursos necesarios.

- Establecer que el área de influencia tenga la correcta implementación de los aspectos físicos técnicos para el manejo, uso y funcionamiento de sus infraestructuras.

### 1.5 Modelo de desarrollo

En el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga se declaran veinte (20) bienes como de interés cultural de nivel municipal de los cuales solo cinco (5) son viviendas de las cuales la Casa Streithorst es una de ellas.

#### **Figura 10**

##### *Viviendas declaradas como bien de interés patrimonial en Bucaramanga*

Nombre	Dirección	Acto de Declaratoria
iglesia de San Laureano	Carrera 12 No. 36-08 Despacho parroquial	Resolución 000015 de enero 04 de 2010
Casa donde nació Luis Carlos Galán Sarmiento	Calle 36 No. 24-82	Resolución 08541 de julio 17 de 2009
Casa Streithorst	Calle 32 No.27 - 28 y Carrera 27 No. 32 - 11	Resolución No.0491 de 2011
Casa Luis Perú de la Croix	Calle 37 No. 11-18	Resolución No.0492 de 2011
Casa Ambrosio Peña Puvana	Carrera 34 No. 41-51 / Calle 42 No.34-13	Resolución No.0403 de 2013
Casa Mario Acevedo Díaz	Calle 54 No.28-28/42	Resolución No.0750 de 2013

*Nota.* Tomado de Alcaldía de Bucaramanga. (2017). Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

La Casa Streithorst se encuentra dentro del área F2 del plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga de 2018 que presenta unos equipamientos entre los cuales se encuentra la Universidad Antonio Nariño.

La universidad Antonio Nariño cuenta con dos lotes en la manzana 0022 que hacen parte sede de la universidad en Bucaramanga. Según catastro los dos lotes tienen con un área de: 2.920,00 m<sup>2</sup>.

Casa Streithorst (0003):

Lote esquinero ubicado en el nor-occidente de la manzana dónde se encuentra el bien de interés patrimonial, edificación de dos pisos con altillo.

Sede UAN (0005):

Lote esquinero ubicado en el nor-oriente de la manzana dónde se encuentra las aulas, parqueadero, cancha y cafetería de la universidad. Con un índice de ocupación de 0,60 e índice de construcción 3,00.

#### Definición y alcance de la idea de Modelo

El modelo de desarrollo del PEMP para la Casa Streithorst establece principios rectores para lograr los objetivos planteados a través de la implementación de programas, proyectos y acciones. Por las características del instrumento, el modelo se circunscribe a: un espacio territorial delimitado que incluye el bien de interés patrimonial y su área de influencia establecida, un contexto de patrimonio en el que los elementos naturales, materiales e intangibles son reconocidos como monumentos históricos del desarrollo urbano, un todo que debe ser protegido y preservado, pues son su memoria viva y su perspectiva transversal de las condiciones actuales y propuestas y una lectura interrelacionada de la ciudad.

#### Determinantes para la caracterización actual

Se establece una estructura de determinantes de las condiciones actuales de la Casa Streithorst y su área de influencia en tres estructuras: Estructura Ecológica (elementos naturales), Estructura Urbana (elementos físico-espaciales), y Estructura Funcional (dinámica social, cultural y económica), de acuerdo con los resultados obtenidos en la etapa de diagnóstico y análisis, teniendo en cuenta que estas estructuras son las que conforman el patrimonio integralmente.

En cuanto a la Estructura Ecológica, está formada fundamentalmente por componentes naturales excepcionalmente representativos, tanto para PEMP como para el sector en su conjunto.

En cuanto a la estructura urbana, los componentes físico-espaciales del espacio público, tales como parques, vías, andenes y mobiliario, se encuentran deteriorados. Esta estructura requiere amplias intervenciones para mejorar tanto su condición física como las formas adecuadas de uso para que pueda ser utilizada por la población.

Finalmente, la Estructura Funcional exhibe un desequilibrio producto de la falta de un Plan de manejo Especial que regule el desarrollo de la edificabilidad de las construcciones y en los usos de las mismas, alterando la economía y las condiciones de habitabilidad residencial, poniendo en riesgo los valores del material mueble, urbano, arquitectónico e intangible; así como los valores patrimoniales inmateriales presentes en el ámbito del PEMP.

### **Figura 11**

#### *Paisaje urbano actual*



*Nota.* Elaboración propia.

#### Principios rectores de la propuesta de Modelo

Se sugieren entonces tres (3) principios rectores que responden a necesidades, están enfocados a la gestión integral del patrimonio. Los principios rectores se entienden como los lineamientos primarios que permitirán Instruye las acciones necesarias para lograr los objetivos a través de programas y proyectos. Estos principios se describen a continuación para que sus postulados puedan ser claramente aplicados en el bien de interés cultural y su área de influencia y su sector en su conjunto.

Principio 1: Este principio rector se basa en la lógica de la sustentabilidad y la sustentabilidad aplicada al desarrollo, entendiendo el concepto integral de Desarrollo Sustentable como el equilibrio entre las dinámicas económicas, ambientales y sociales en un territorio definido. Bajo esta lógica, se propone un Modelo de Desarrollo para el BIC como eje articulador de otras actividades en el sector, en donde la Casa Streithorst se convierta en un escenario de múltiples escenarios culturales para la ciudad.

Principio 2: Conexión y articulación entre el sector y la ciudad a través del espacio público natural y construido. Respecto a la motivación actual, el único espacio público natural es el parque de los niños, que estuvo concebido desde el momento en el que se urbanizó y edificó el sector, es por esta razón que se establece que los espacios físicos naturales y construidos son "esenciales para una vida digna" y ". En consecuencia, para proteger el paisaje cultural, el patrimonio y la vida comunitaria de los residentes y visitantes, el tejido urbano y natural debe cumplir con este funcionar a través de intervenciones que promuevan su óptima conectividad.

Principio 3: el tercer principio rector identifica a todos los actores como gestores para la elaboración de propuestas, bajo una lógica de corresponsabilidad, y bajo el concepto de participación incidental en la toma de decisiones. Estos actores incluyen grupos públicos, privados y comunitarios. Esta propuesta de modelo está en línea con la visión, objetivos y líneas estratégicas de este PEMP, considerando que el instrumento se propone desde la perspectiva de la integridad de sus elementos; el modelo se complementa con sus enfoques, estableciendo los principios requeridos para cumplir los objetivos propuestos y alcanzar los resultados esperados de la visión.

### 1.5.1 Niveles permitidos de intervención

Se utilizan los tres niveles de intervención establecidos por el Decreto 763 de 2009 para clasificar cada inmueble que forma parte del BIC o su área de influencia, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1. Conservación integral: Se refiere a la preservación de los bienes de valor excepcional que en su conjunto arquitectónico no pueden ser insustituibles. Cualquier intervención en éstos, tiene el potencial de comprometer sus valores e integridad.

Nivel 2. Conservación del tipo arquitectónico: Se aplica a inmuebles que en cuanto a su disposición (implantado en zona rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales que deben ser conservados, aplica a los Bienes del Conjunto Arquitectónico.

Nivel 3. Conservación contextual: Se utiliza para describir propiedades en un sector urbano que, a pesar de carecer de características arquitectónicas típicas o representativas, son apropiadas para el área por su ubicación, volumen, perfil y materiales.

A partir de los niveles de conservación planteados por el Decreto 763 de 2009 se establece una tabla para analizar y clasificar elementos de la Casa Streithorst teniendo en cuenta unos indicadores que dan paso a unos criterios de valoración que darían como resultado una calificación con la cual se caracteriza el Bien de interés Patrimonial.

#### **Figura 12**

*Calificación para caracterizar bienes de interés patrimonial*

<b>NIVEL 3</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>NIVEL 1</b>
Conservación Contextual	Conservación del tipo arquitectónico	Conservación Integral
0 - 2,0	2,5 - 3,9	4,0 - 5,0

*Nota.* Tomado de Decreto 763 de 2009, Elaboración propia.

**Figura 13***Criterios de valoración de la Casa Streithorst*

VALORES (Indicadores)	CRITERIOS DE VALORACIÓN (Calificadores)	PORCENTAJE	CALIFICACIÓN
ANTIGÜEDAD	1920 - 1933	15%	5
DOCUMENTAL	Historia del desarrollo de la ciudad	15%	4
TECNOLOGICO CIENTÍFICO	Sistemas innovadores para la época	15%	4
AUTENTICIDAD	Modificaciones internas que alteran el diseño original	35%	3
AUTOR	Diseñado apartir de tipología Alemana	10%	3
SIGNIFICACIÓN	Significado y trascendencia para la ciudad	10%	5
	Calificación		3,8
	Nivel permitido de intervención		2

*Nota.* Tomado de Decreto 763 de 2009, Elaboración propia.

Se le asigna un rango de valores a los niveles de intervención del Decreto 763 de 2009, por lo que se determina que la Casa Streithorst clasifica como una conservación de tipo arquitectónica. Dicho nivel determina lo siguiente:

Nivel 2: Conservación de tipo arquitectónico, inmuebles con características representativas

Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales, cubiertas, vanos y planos de fachada.

Tipos de obras permitidos en el Nivel 2: Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.



El alcance del PEMP trata de entender que se debe reparar y generar una restauración para permitir que la edificación tenga una vida útil y una funcionalidad al servicio de la ciudad.

## 2. Delimitación de área afectada y zona de influencia

La Casa Streithorst debía fortalecer su condición de remate visual, paisaje turístico y cultural a través de la acción urbana (proyecto de intervención en el espacio público), hacerla jugar un papel activo y lograr atraer el interés de habitantes y visitantes del parque de los niños de Bucaramanga y transeúntes de la carrera 27.

Debe procurarse la intervención de las condiciones ambientales, urbanísticas, paisajísticas de la zona y de los sectores más afectados en la ubicación más cercana a la Casa Streithorst. Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

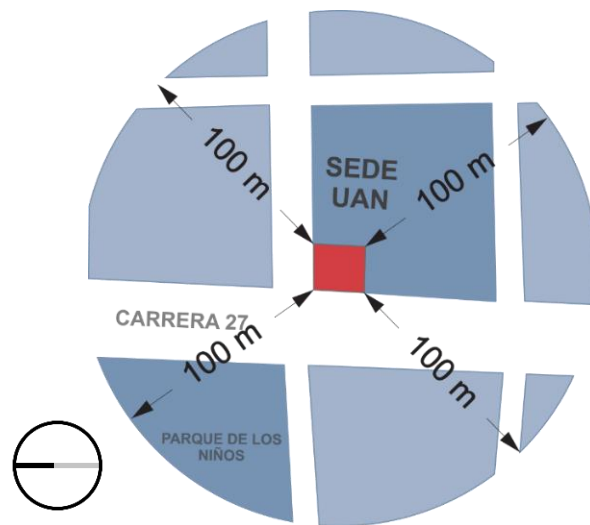
### 2.1. Delimitación zona de influencia

Lo determinado en el Artículo 19 del Decreto 763 de 2009 la Zona de influencia. Es la demarcación del contexto circundante o próximo del inmueble, necesario para que los valores del mismo se conserven. Para la delimitación de la zona de influencia, se debe realizar un análisis de las potencialidades y de las amenazas o riesgos que puedan afectar al bien, en términos de paisaje, ambiente, contexto urbano o rural e infraestructura.

Antes de que un inmueble patrimonial tenga definido por alguna herramienta de gestión su área de influencia se toma 100 m a la redonda del Bien de interés cultural. Esta área al no contar con un Plan de Manejo espacial no queda establecido el tratamiento que se le puede dar a cada uno de los inmuebles y lotes, por lo tanto, cada intervención que se plantee hacer debe pasar por la oficina de municipal de planeación que será la encargada de estudiar y determinar en cada uno de los predios el tratamiento que se le puede dar.

## Figura 14

*Zona de influencia según el Artículo 19 del Decreto 763 de 2009.*



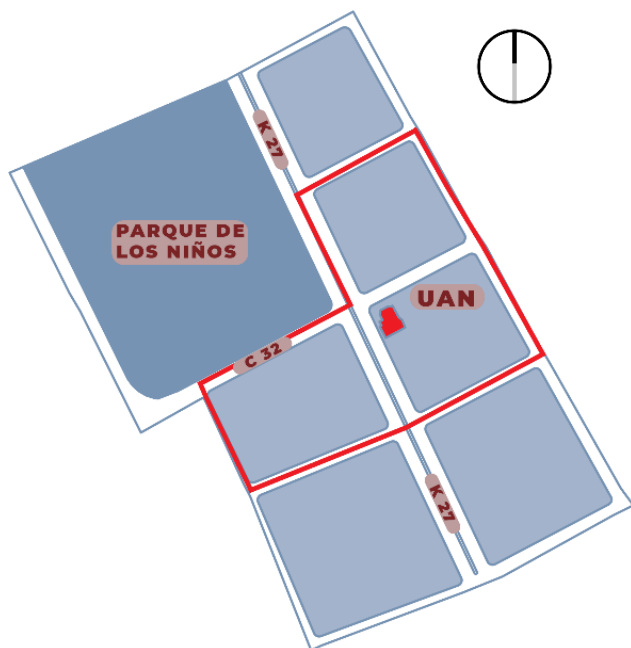
*Nota.* Tomado de Artículo 19 del Decreto 763 de 2009. Elaboración propia.

Debido a los lazos que históricamente han mantenido conectados a los componentes urbanos que aún hoy en día se mantienen, la protección de la propiedad requiere la delimitación de zonas de influencia para la implementación de controles adecuados dentro de estas zonas para evitar que proyectos inadecuados impacten negativamente el BIC. Para el presente PEMP se delimita una zona de influencia de siete (7) manzanas que son las que podrían influir en el paisaje urbano de la Casa Streithorst, en estas manzanas y predios se va a determinar las condiciones de manejo de los inmuebles afectados dentro PEMP de la Casa Streithorst.

**Figura 15***Zona de influencia**Nota.* Elaboración propia.**2.2. Delimitación área afectada**

Área Afectada es la demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, compuesta por sus áreas construidas y libres que está definida como área específica a impactar, estaría delimitado por las manzanas directamente contiguas, ya que son éstas las que podrían generar unas condiciones que impactarían directamente de forma positiva o negativa al inmueble patrimonial, son éstas las que por medio de la herramienta de gestión generarían el perfil urbano y edificabilidad que beneficiaría la Casa Streithorst.

**Figura 16***Área afectada*



*Nota.* Elaboración propia.

### 2.2.1. Paisaje cultural como marco general

El Decreto 2358 de 2020, por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial, en su artículo 2.4.3.1 lo define el paisaje cultural como:

Los territorios son el resultado de interacciones entre grupos sociales, comunidades o colectividades y su entorno, así como de procesos históricos, económicos, sociales, políticos, culturales o espirituales que muestran cómo se ocupa y gestiona el territorio. En consecuencia, estos territorios son factores de identidad, pertenencia o ciudadanía y contienen bienes, manifestaciones, productos y todo lo demás que es expresión de la identidad cultural y que es representativo.

El plan especial de manejo y protección para la Casa Streithorst, fue creado de acuerdo con la definición de la Ley de Cultura y con el fin de proteger los elementos culturales de identidad de Bucaramanga. A través de éstas se proponen las medidas de manejo y protección del paisaje en torno a el bien de interés patrimonial. De acuerdo con la definición de la Ley de Cultura, y con el fin de proteger los elementos culturales asociados a

la memoria histórica colectiva, se formula el PEMP; a través de estos se proponen las medidas de manejo y protección del paisaje urbano y elementos naturales que hacen parte de su contexto inmediato.

Teniendo en cuenta que la Casa Streithorst hace parte del patrimonio histórico del municipio a través del PEMP se pretende devolver la edificación para el servicio de la ciudad, brindando un escenario cultural que sirva para eventos culturales específicos como la exposición Salas Abiertas que es un programa en la que organizaciones culturales de Bucaramanga se unen para montar un circuito de arte y patrimonio de la Ciudad Bonita. Pero además de esto sirva como un espacio permanente de cultura a través de un centro de pensamiento dónde se realicen actividades culturales gestionadas por la administración de la Casa Streithorst junto con la Universidad Antonio Nariño.

#### 2.2.2. Ambiente natural

La Casa Streithorst debe fortalecer su condición de remate visual, paisaje turístico y cultural a través de la acción urbana (proyecto de intervención en el espacio público), hacerla jugar un papel activo y lograr atraer el interés de habitantes y visitantes del parque de los niños de Bucaramanga y transeúntes de la carrera 27.

Debía procurarse la restauración de las condiciones ambientales, urbanísticas, paisajísticas de la zona y de los sectores más afectados en la ubicación más cercana a la Casa Streithorst, agregando valor al potencial paisajístico y ambiental. La Casa Streithorst debe canalizar flujos culturales y convocar la concurrencia de los jóvenes de universidades y colegios de su entorno.

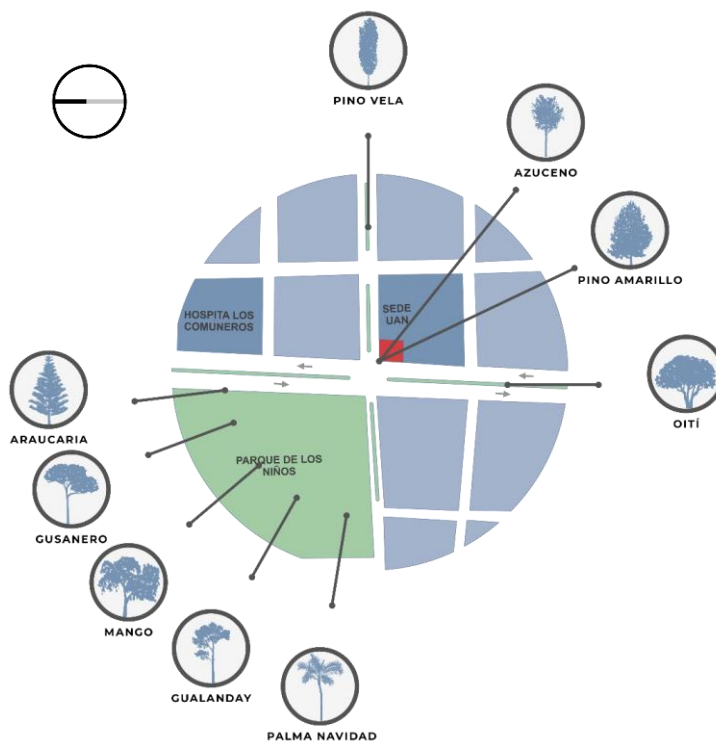
Sí, además de las acciones urbanísticas arquitectónicas y ambientales, la Casa tiene un potencial para ser en un núcleo articulador del sector, también brinda condiciones infraestructurales que hacen del lugar propicio para concurrencia de carácter ambiental,

turística y cultural, porque estas acciones apoyan la afluencia de la población visitante y residente del sector.

El núcleo ambiental del sector es el parque de los niños dónde se concentra gran diversidad de flora, allí se puede encontrar reunida una gran cantidad de especies de plantas, árboles y flores. Algunas de las especies más comunes incluyen: Araucaria, Gusanero, Mango, Gualanday, Guayacán amarillo, Guayacán rosado, Palma de navidad, entre otros. Además, las vías vehiculares se encuentren arborizadas, el separador de la Carrera 27 cuenta con Oití y la ciclorruta de la calle 32 está arborizada con Pino Vela. La Casa Streithorst tiene unas jardineras en su terraza de acceso donde encontramos algunas especies como: Azuceno y Pino Amarillo. La conservación de la flora es fundamental para asegurar la supervivencia de las especies animales que dependen de ellos, tiene un gran valor cultural y económico.

### Figura 17

*Flora existente en el sector*



*Nota.* Tomado de Flora urbana área metropolitana de Bucaramanga Alicia Rojas. Elaboración propia.

### 2.2.3. Manejo de fauna

Actualmente la Casa Streithorst presenta la problemática de plaga de palomas en la edificación, lo que ha causado que se vea afectado el aspecto de la misma y el deterioro de los elementos, en especial de la cubierta y ornamentos de la fachada; además la falta de manejo puede conllevar a problemas de salubridad afectando directamente a las personas.

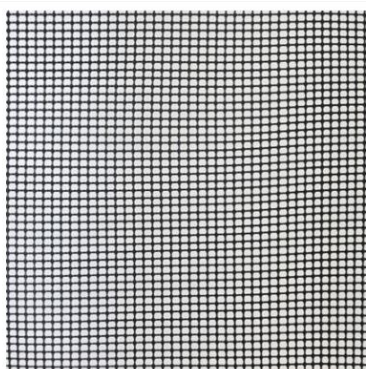
Por esta razón se plantea generar unas estrategias de mitigamiento para las palomas, la primera estrategia es la instalación de angeos en la cubierta para impedir el ingreso de las mismas al interior de la edificación.

La segunda estrategia es la utilización de varillas antiaves que se ubicarían en los elementos ornamentales de las fachadas y terrazas, para evitar que las palomas deterioren dichos elementos y las fachadas en general.

Las estrategias aquí descritas están contempladas en el presupuesto del subcapítulo 4.4. Restauración y recuperación arquitectónica del BIC.

## **Figura 18**

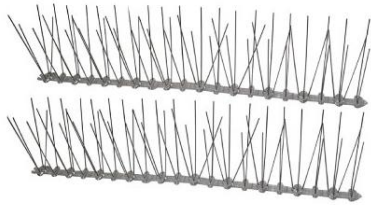
*Angeo o malla Cafetero*



*Nota.* Tomado de Homecenter.com.co. (s. f.). Malla Cafetero.

## Figura 19

### *Varilla anti aves*



*Nota.* Tomado de Dispein sas, (2023) Varilla anti aves tira 50 cms.

#### 2.2.4. Contexto urbano

A pesar del desarrollo urbano, la Casa Streithorst ha perdurado y sigue siendo un lugar notable. estando situado en la actual Carrera 27 anteriormente conocida como la avenida Próspero Pinzón. Ahora está categorizada como vivienda urbana, pero cuando se construyó, estaba concebida en una zona rural porque estaba situada a las afueras de Bucaramanga y rodeada de tierras de cultivo. Pero aún hoy en día conserva elementos en su arquitectura que demuestran que originalmente fue una vivienda rural.

La Carrera 27 o Avenida Pinzón, siempre ha sido una vía de alto tránsito; servía de conexión con la capital, Bogotá, al norte con el Mesón de los Búcaros era la vía al mar, y al este con la calle 32 servía de conexión a Cúcuta.

A través del tiempo, el sector urbano fue expandiéndose, por lo tanto, el sector se fue consolidando como un sector urbano, los grandes predios rurales que componían las manzanas se fueron dividiendo en lotes más pequeños para dar paso a edificaciones modernas. Uno de los elementos que sigue presente desde el momento en que se planteó el desarrollo urbanístico es el Parque de los Niños, que aún hoy sigue siendo un hito para la ciudad. En el sector también se crearon nuevos equipamientos para complementar las zonas residenciales que se consolidaron.



### 2.3. Normas generales para el manejo de los aspectos físico técnicos de la zona de influencia

Las normas generales aseguran el reconocimiento y la identidad del BIC que incluye los inmuebles continuos que lo integran a través de las visuales, las perspectivas urbanas en continuidad de fachadas, las cubiertas y aleros, la altura y volúmenes deben ser armónicos y consecuentes con el del bien patrimonial, y tienen por objeto lograr un paisaje urbano coherente, y con una legibilidad urbano-arquitectónica.

Para preservar el paisaje urbano y el entorno que lo rodea, se requiere una regulación que priorice la recuperación y adaptación, en lugar de la renovación. Intervenciones que se rigen estrictamente por el apego a la metodología para la elaboración y presentación de estudios técnicos y proyectos de intervención revisados y verificados por la oficina adscrita a la Secretaría de Planeación del Municipio del Municipio y las curadurías urbanas, como autoridad municipal coordinadora y vigilante principal que fiscalizaría la protección y conservación del BIC en su integridad urbana y arquitectónica.

Se delimita una zona de influencia de siete (7) manzanas para determinar las condiciones de manejo de los inmuebles afectados dentro del área de influencia, para ésto se realiza un análisis de unos escenarios en los que plantea unas condiciones para evaluar los posibles riesgos o elementos que deben ser restringidos y de esta manera determinar las condiciones de manejo de los inmuebles afectados dentro del área de influencia del PEMP de la Casa Streithorst.

## Figura 20

### Zona de influencia

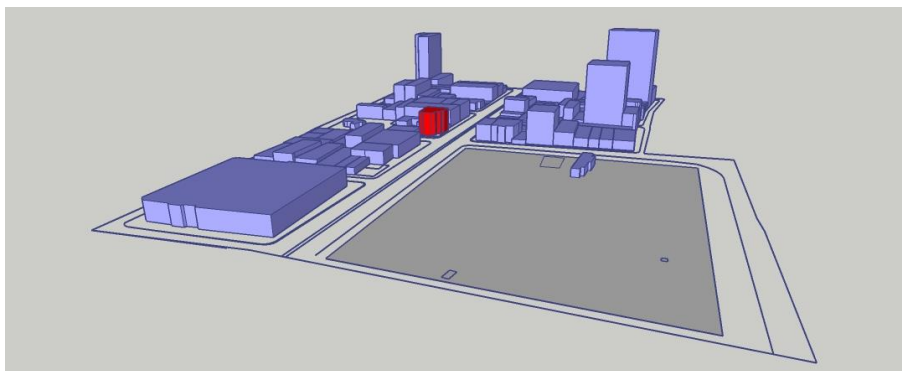


*Nota.* Elaboración propia.

En primer lugar, está la condición actual en la que se evidencia que en promedio son edificaciones entre 1 – 5 pisos exceptuando algunas edificaciones que superan los 15 pisos, pero estas no están en la línea panorámica de la edificación. Las edificaciones que están colindantes con el bien patrimonial manejan alturas similares y un perfil vial que en algunas zonas sobresale del paramento de la Casa Streithorst lo que dificulta que sea apreciada desde ciertos puntos.

## Figura 21

### Condición Actual

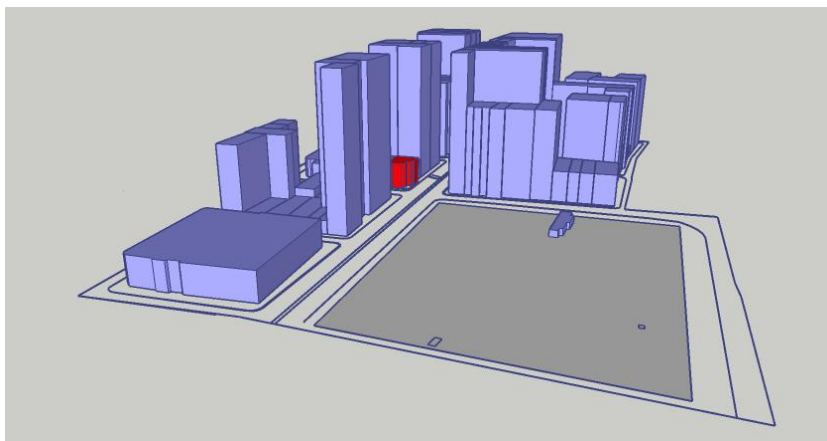


*Nota.* Elaboración propia.

Ahora teniendo en cuenta la normativa actual vigente del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga Segunda Generación 2013-2027 se establece la condición tendencial en la que se aplica una proyección a los predios dentro del área de influencia en los que se aplica la máxima edificabilidad permitida, teniendo en consideración los índices de construcción y de ocupación correspondientes, esta condición establece la forma en la que podrían aumentar las edificaciones si no se plantea un PEMP que limite la edificabilidad en el sector. En esta proyección se concluye que sería lo menos favorable para el urbanismo de la Casa Streithorst debido a que muchos predios que podrían llegar a tener una edificabilidad libre, porque cuentan con unas dimensiones de frente del predio que podría permitirles tener una altura sin restricciones, sobre todo los que se encuentran ubicados sobre la carrera 27, podrían afectar la visual del BIC.

### **Figura 22**

#### *Condición tendencial*

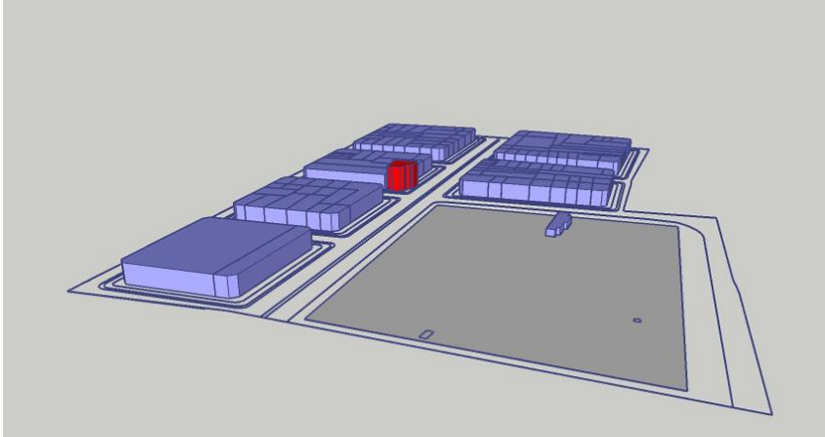


*Nota.* Elaboración propia.

La condición ideal se plantea edificaciones de no más de 5 pisos para todas las edificaciones dentro del área de influencia del Bien de interés patrimonial, en ella se plantea una condición en la que las edificaciones no puedan sobrepasar una altura máxima de cuatro pisos, inferior a la altura de la Casa Streithorst, pero esta condición es difícil de aplicar y afectaría a los propietarios de predios dentro de la zona de influencia.

### Figura 23

#### *Condición ideal*



*Nota.* Elaboración propia.

Por lo anteriormente mencionado, se plantea una condición estratégica para los predios que conforman el área de influencia, en ella se plantea una tipología aislada por medio de unos retrocesos en los predios ubicados sobre la carrera 27 y la calle 32 para generar un perfil urbano acorde con la altura del edificio patrimonial la Casa Streithorst, además de manejan unas alturas ascendentes en los predios a medida que se alejan del inmueble patrimonial para permitir una mayor edificabilidad en las zonas dónde no se afecta el perfil urbano de la edificación.

### Figura 24

#### *Condición estratégica*



*Nota.* Elaboración propia.

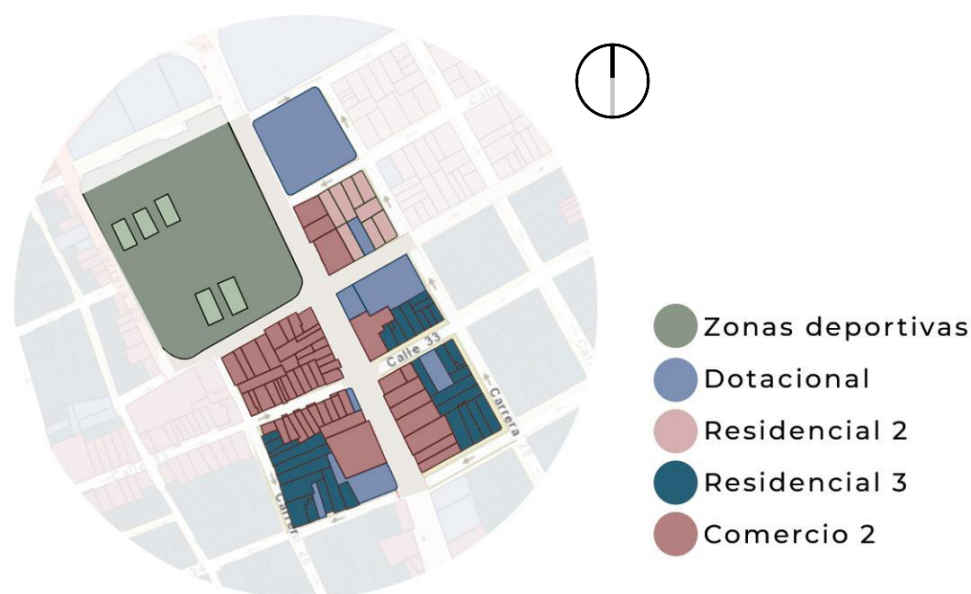
### 2.3.1. Usos

Es necesario presentar un análisis de acuerdo al uso actual del predio y de los predios dentro del área de afluencia, debido a que es importante asegurar que dichos usos no afecten el desarrollo del Bien patrimonial, como sucedió hace algún tiempo, la Casa fue utilizada para una taberna lo que afectaba la imagen que se quiere proyectar de la edificación.

Encontramos consignado en el Plan de Ordenamiento Territorial que actualmente hay una concentración de zonas comerciales sobre la carrera 27 y sobre la calle 33. En la carrera 28 y 26 se encuentra mayormente consolidadas zonas residenciales. Además, el sector está dotado de zonas de carácter deportivo como el parque de los niños, de salud como el hospital Los Comuneros y educativos como la Universidad Antonio Nariño y la Universidad Manuela Beltrán.

#### Figura 25

##### *Áreas de actividad*



*Nota.* Elaboración propia.

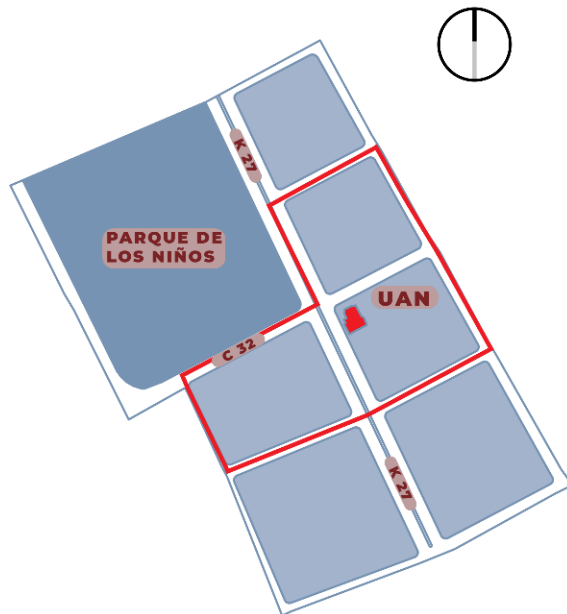
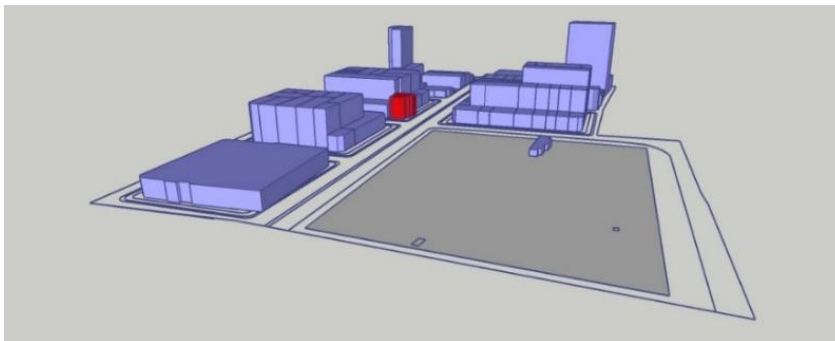
La Casa Streithorst se plantea que va a conservar su uso dotacional, pero cambiando su enfoque de educativo a cultural. Al darle un enfoque cultural el BIC, va a empezar a jugar un papel activo para la ciudad, prestando un servicio a disposición de habitantes y visitantes lo que aportaría a la importancia de la memoria histórica que le atribuye al territorio. Esto también beneficiaría a la universidad ya que por medio de estos programas culturales se podría atraer a potenciales nuevos estudiantes a conocer los programas e instalaciones de la UAN.

Los usos para la zona de influencia tienden a incentivar el uso o actividad cultural del BIC y también incentivar la zona predominante residencial, que necesariamente debe contar con un complemento de usos que cumpla con el desempeño de la satisfacción de las necesidades básicas. Estos usos estarán permitidos en ejes de circulación vehicular donde se regulan las restricciones para permitir un uso comercial.

Con esta premisa en mente, se limitan unos usos incompatibles con el buen uso para la conservación del inmueble patrimonial y con sus condiciones. Las restricciones de usos están motivadas por promover la conservación de las edificaciones, y el incentivo para generar usos compatibles o que promuevan el desarrollo de dotacional cultural de la Casa Streithorst.

### 2.3.2. Edificabilidad, Paramentos y Volumetría

Teniendo en cuenta el análisis de los escenarios de la zona de influencia, se concluye que el escenario que más beneficiaría a el BIC es el estratégico, pero debido a que no sería factible aplicarlo a las nueve (9) manzanas de la zona de influencia ya que la gran mayoría de los predios se encuentran edificados; por lo cual, se plantea aplicarlo en las manzanas directamente contiguas, ya que son éstas las que generarían el perfil urbano que beneficiaría a la Casa Streithorst.

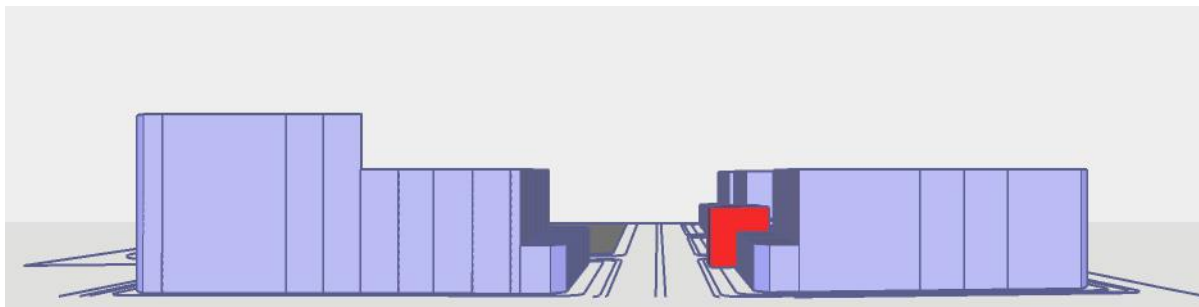
**Figura 26***Área afectada**Nota.* Elaboración propia.**Figura 27***Área afectada con la condición estratégica**Nota.* Elaboración propia.

Se plantea una tipología aislada por medio de unos retrocesos en los predios ubicados sobre la carrera 27 y la calle 32 para generar un perfil urbano que no supere la altura del edificio patrimonial la Casa Streithorst, por lo cual estas edificaciones no podrían superar en la primera sección los 30 metros de altura, después de este primer retroceso las edificaciones pueden aumentar su altura, esto permitirá una mayor edificabilidad en zonas donde el perfil urbano de la Casa no se vea afectado. Además de esto es necesario replantear una

dilatación de las edificaciones aledañas para extraer la volumetría de la edificación y exaltarla de su contexto inmediato.

## Figura 28

*Perfil con condición estratégica*



*Nota.* Elaboración propia.

### 3. Estado actual del Bien

La edificación de la Casa Streithorst ha sufrido modificaciones sustanciales debido a sus diversos cambios de uso, que hace que los espacios existentes carezcan de la calidad espacial que tenían originalmente, sumado al estado deteriorado de la estructura y la cubierta.

Estos hechos motivan a la necesidad del reforzamiento estructural y remplazo de la cubierta determinada por la licencia 68001-1-22-0096 en la modalidad de reforzamiento estructural y modificación en la que se pretende mantener la distribución interior y solo reforzar la estructura a través de pórticos de reforzamiento ubicados en el interior que ayudarán a mantener a edificación y la nueva cubierta a la que se le remplazará el material y la estructura interior, pero se mantendrá la forma.

A nivel interno se presentan modificaciones que alteran el diseño original, por lo que se plantea realizar una conservación de tipo arquitectónico, debido a que el inmueble presenta unas características representativas en términos de implantación predial, volumétricas y de elementos ornamentales que se deben preservar.

#### 3.1. Exterior



Realizando un análisis detallado de las fachadas exteriores de la edificación se puede observar que la estructura principal de muros de la edificación se encuentra en un estado óptimo, sin embargo, hay problemas de ensuciamiento debido al ambiente y la plaga de palomas; asimismo la parte inferior de algunas paredes presentan humedad capilar. Detalles como la ventanería en madera se encuentra deteriorada por falta de mantenimiento y problemas de termitas, las barandas en hierro forjado tienen oxidación.

Adicionalmente hay unos muros que se construyeron posteriormente para cerrar y volver un bloque privado la Casa y la zona de aulas de la universidad estos dos muros deben ser demolidos ya que no hacen parte del diseño original de la edificación; la idea es que la Casa Streithorst quede dilatada de las edificaciones colindantes para darle un carácter público a la edificación.

En términos generales la fachada se encuentra en un estado aceptable, aunque presenta problemas de deterioro por falta de mantenimiento estos podrían ser corregidos. Las cuatro (4) fachadas mantienen la morfología original, conserva los elementos y detalles con los que fue construida.

En los siguientes gráficos se indica en cada una de las cuatro (4) fachadas en que sector se encuentra el deterioro y que tipo de daño es para posteriormente presupuestar cuánto cuesta realizar este primer mantenimiento.

## Figura 29

### *Convenciones de deterioros*



*Nota.* Elaboración propia.

### Figura 30

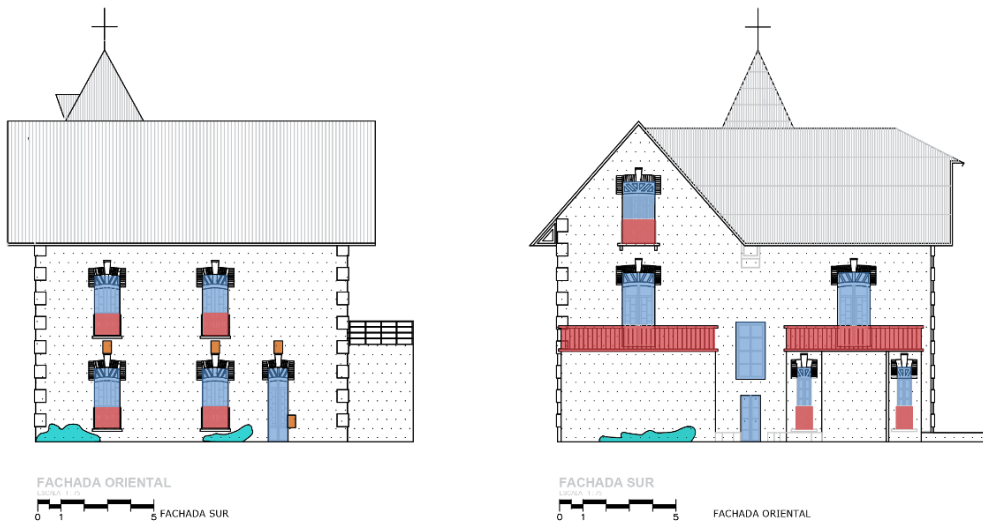
*Tabla cuantificación deterioro en la fachada*

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD
Oxidación	43,75	m2
Vegetación invasiva	2,8	m2
Desprendimiento	75,4	ml
Humedad capilar	5,1	m2
Ensuciamiento	614,59	m2
Madera en mal estado	96,12	m2
Perforación	1,04	m2
Demolición	38,16	m2
<b>TOTAL</b>	<b>876,96</b>	

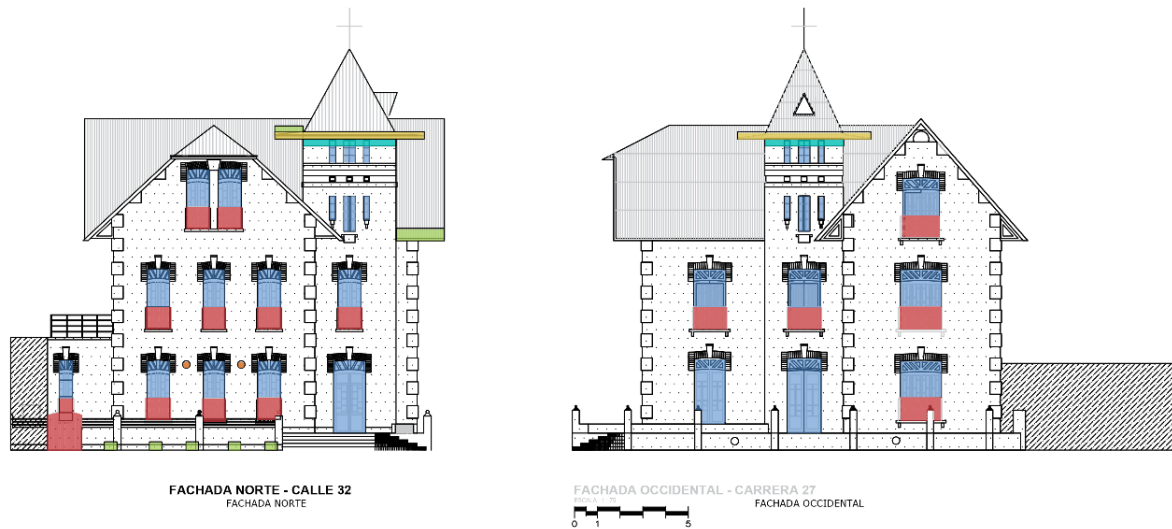
*Nota.* Elaboración propia.

### Figura 31

*Fachada oriental y sur con deterioros*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 32***Fachada norte y occidental con deterioros*

*Nota.* Elaboración propia.

### 3.2. Interior

En esta propuesta se plantea devolver el uso original de los espacios eliminando los baños que se añadieron al momento de la primera adecuación para ser la sede de la universidad, devolver la materialidad de los pisos y techos, reforzar la estructura de las escaleras manteniendo los detalles tallados, restaurar la madera de los elementos como ventanas y puertas, tratar el problema de humedad concentrado en el altillo de la edificación. Además de restaurar la fachada y demás elementos que se hayan eliminado o perdido durante el tiempo.

En este primer esquema presentado a continuación se va a referencia cada uno de los espacios internos para poder mostrar el registro fotográfico del estado actual de los espacios.

**Figura 33***Denominación de los espacios internos**Nota.* Elaboración propia.**Figura 34***Primer piso espacio A**Nota.* Elaboración propia.**Figura 35***Primer piso espacio B*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 36**

*Primer piso espacio C*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 37**

*Primer piso espacio D*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 38**

*Primer piso espacio E-1*



*Nota.* Elaboración propia.

### **Figura 39**

*Primer piso espacio E-2*



*Nota.* Elaboración propia.

### **Figura 40**

*Primer piso espacio F*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 41**

*Primer piso espacio G*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 42**

*Segundo piso espacio A*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 43**

*Segundo piso espacio B-1*



*Nota.* Elaboración propia.

#### **Figura 44**

*Segundo piso espacio B-1*



*Nota.* Elaboración propia.

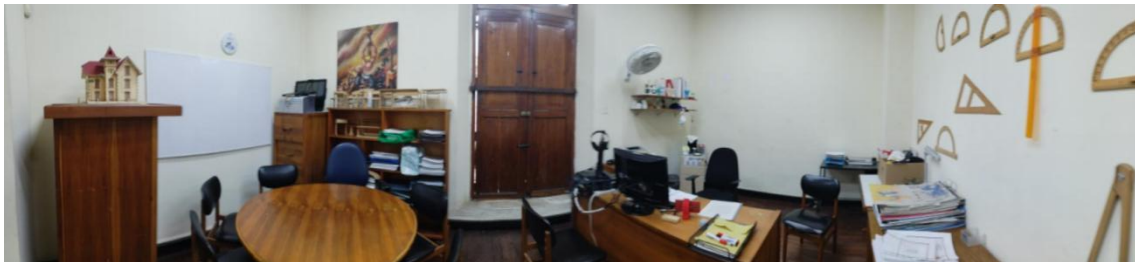
#### **Figura 45**

*Segundo piso espacio C*



*Nota.* Elaboración propia.



**Figura 46***Segundo piso espacio D**Nota. Elaboración propia.***Figura 47***Segundo piso espacio E**Nota. Elaboración propia.***Figura 48***Segundo piso espacio F**Nota. Elaboración propia.***Figura 49***Segundo piso espacio G**Nota. Elaboración propia.*

**Figura 50**

*Tercer piso espacio A*



*Nota. Elaboración propia.*

**Figura 51**

*Tercer piso espacio B-1*



*Nota. Elaboración propia.*

**Figura 52**

*Tercer piso espacio B-2*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 53**

*Tercer piso espacio C*



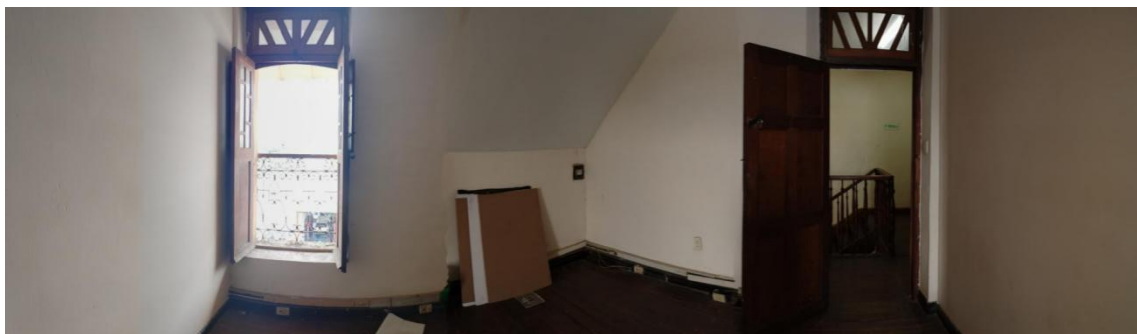
*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 54**

*Tercer piso espacio D*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 55***Tercer piso espacio E**Nota.* Elaboración propia.**Figura 56***Tercer piso espacio F**Nota.* Elaboración propia.**Figura 57***Tercer piso espacio G**Nota.* Elaboración propia.

#### 4. Cartografía propuesta integral–condiciones de manejo, aspectos físicos– Técnicos.

Los equipamientos son soportes urbanos que tienen finalidad de apoyar las actividades humanas en el territorio con espacios físicos; la relación entre estos elementos y las infraestructuras construidas configura un sistema de soportes urbanos que debe articularse

en los distintos sistemas territoriales; en consecuencia, se establece en el PEMP de la Casa Streithorst una propuesta espacial con carácter cultural que apoye a las dinámicas del sector.

#### 4.1. Propuesta arquitectónica

El PEMP de la Casa Streithorst trata de entender que se debe reparar y generar una restauración que permita que el edificio tenga una vida útil y funcionalidad como respuesta a las necesidades de la ciudad, siendo un hito articulador del sector, canalizando flujos culturales de la ciudad.

Actualmente se está desarrollando el anteproyecto para la demolición y obra nueva de los salones actuales de la universidad Antonio Nariño para ampliar y mejorar la infraestructura de la misma. Además, el proyecto pretende generar una arquitectura que ayude a exaltar las características de la edificación dilatando la edificación de la Casa Streithorst para resaltar su pintoresca arquitectura.

La Casa Streithorst va a asumir un papel activo para la ciudad adoptando un enfoque cultural y ofreciendo un servicio a la comunidad de Bucaramanga y sus visitantes. Se plantea una restauración para potenciar elementos que son no le favorecen y proteger los elementos por los que fue declarado y que son verdaderamente valiosos. En esta propuesta se plantea devolver el uso original de los espacios eliminando los baños que se añadieron al momento de la primera adecuación para ser la sede de la universidad.

Por esta razón se realiza una propuesta espacial que pretende adaptar los espacios originales para generar un centro de pensamiento. En el primer piso unas salas de exposiciones para un museo ya sea para mostrar la historia de la Casa Streithorst como para exposiciones itinerantes. En el segundo nivel se dispone el espacio para unas aulas de encuentro, un espacio polivalente que puede ser utilizado con múltiples usos y actividades. Por último en el tercer nivel se ubica la zona administrativa del bien de interés cultural.

En la zona exterior oriental se ubican la zona de servicios dotando la edificación con baños y cuarto de aseo. Además, se instala un ascensor que permitiría la accesibilidad a la edificación al segundo nivel, junto con un puente que permite la comunicación de la Casa Streithorst y la edificación de la nueva sede de la universidad Antonio Nariño.

A continuación, está consignada la zonificación de los espacios propuestos:

### Figura 58

*Cuadro de conversiones de la zonificación*

- Museo
- Salas Múltiples
- Zona Administrativa
- Zona de Servicios
- Zonas de Circulación

*Nota.* Elaboración propia.

### Figura 59

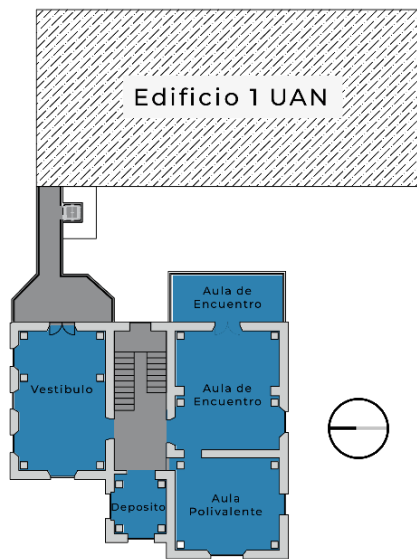
*Zonificación Primer piso*



*Nota.* Elaboración propia.

### Figura 60

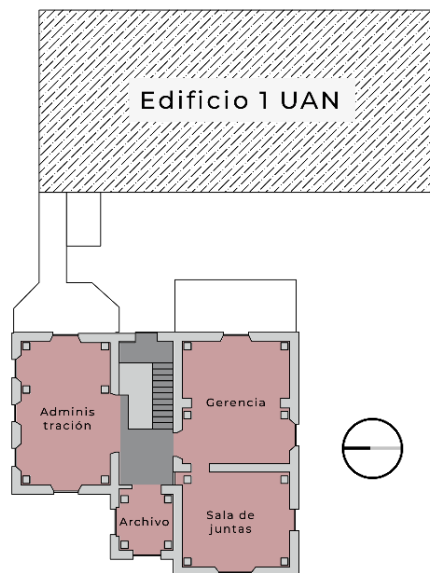
*Zonificación segundo piso*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 61**

*Zonificación tercer piso*

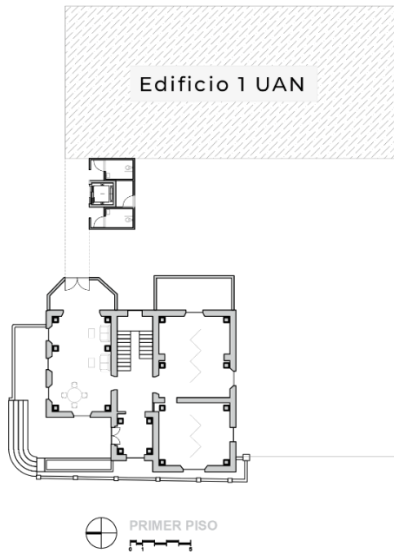


*Nota.* Elaboración propia.

La Propuesta arquitectónica relacionada con el diseño de las aulas de la Universidad Antonio Nariño se muestra a continuación:

**Figura 62**

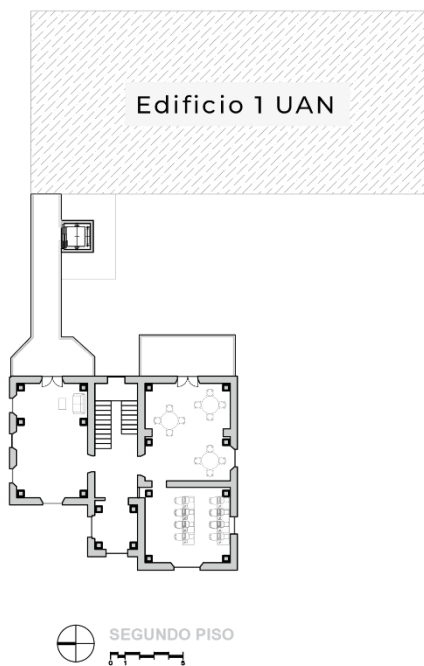
*Planta arquitectónica primer piso*



*Nota.* Elaboración propia.

### **Figura 63**

*Planta arquitectónica segundo piso*

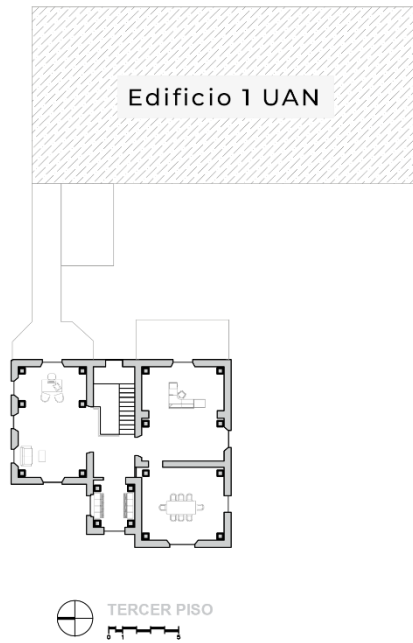




*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 64**

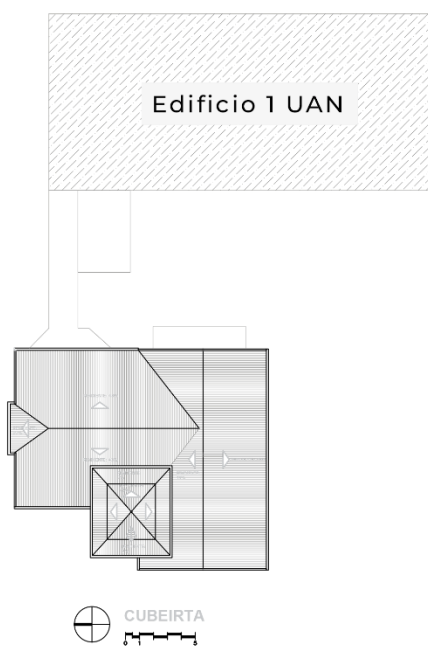
*Planta arquitectónica tercer piso*



*Nota.* Elaboración propia.

**Figura 65**

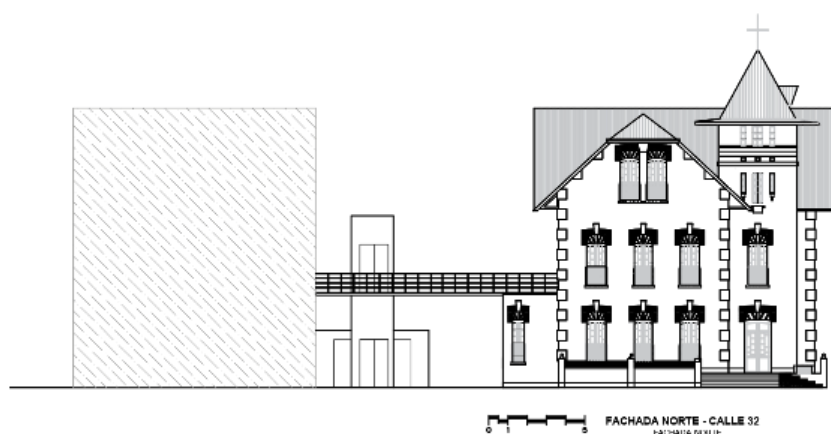
*Planta arquitectónica de cubierta*



*Nota.* Elaboración propia.

### **Figura 66**

*Fachada norte calle 32*



*Nota.* Elaboración propia.

### **Figura 67**

*Cuadro de áreas*

Area del Lote		760,01	
PISO	CONSTRUIDO	LIBRE	
Primer Piso	258,04	510,97	
Segundo Piso	183,17	0	
Tercer Piso	183,17	0	
TOTAL	624,38	510,97	

*Nota.* Elaboración propia.

#### **4.2. Propuesta de movilidad**

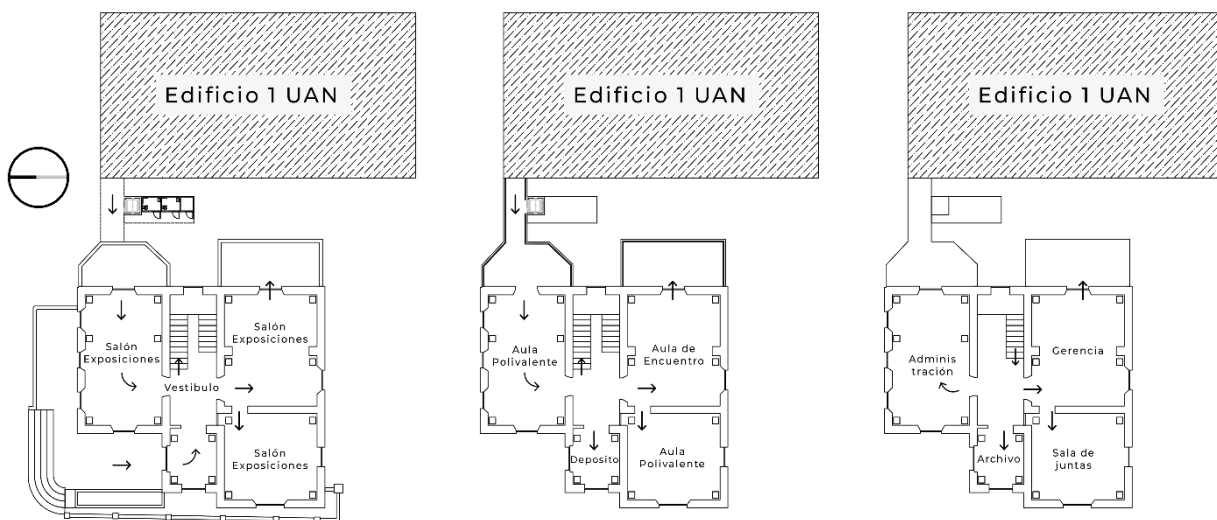
Se genera una propuesta de circulación peatonal que exteriormente conecta al edificio 1 de las nuevas aulas de la UAN con la Casa Streithorst por medio de un Puente peatonal, esto genera que haya una conexión para los estudiantes de la institución. Además, este puente permite está configurado a un ascensor para permitir el ingreso desde el espacio público, el Puente junto con el ascensor hacen a la edificación accesible para personas con movilidad

reducida en la planta del Segundo piso, esto permite generar espacios inclusivos para los visitantes.

A partir del siguiente mapa vivo se muestra las circulaciones al interior de la edificación, la forma en la que los espacios se relacionan:

### Figura 68

*Mapa vivo primer, segundo y tercer piso.*



*Nota.* Elaboración propia.

#### 4.3. Propuesta de espacio público

El espacio público está determinado por el Decreto Nacional 1077 a partir de 2015 como "una colección de objetos públicos, así como los elementos arquitectónicos y naturales de los bienes. Tienen el objetivo de satisfacer las necesidades colectivas de las ciudades más allá de los límites, por lo cual deben considerarse como el factor principal en el desarrollo de una ciudad.

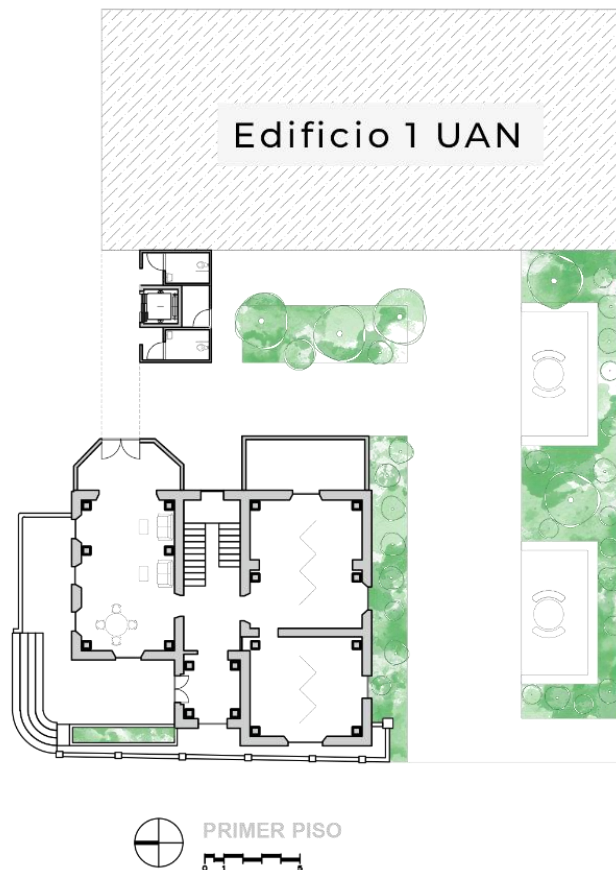
A través de una propuesta de espacio público se pretende generar unos espacios exteriores que complementen el uso interno del BIC en las zonas dónde se dilató las construcciones existentes que se habían realizado en una de las adecuaciones posteriores a su construcción y que no hacían parte del bien inmueble. Se generan circulaciones claramente

definidas generadas a través de mobiliario y zonas verdes. Estos espacios van a servir para generar el ingreso de personas a través de la Carrera 27 y la calle 32, además de atraer el ingreso de los transeúntes a la Casa Streithorst.

Además, la generación de estas zonas verdes procura devolverle de alguna forma el carácter rural original a la edificación, por medio de una zona verde recorrible que permita la apreciación de las cuatro (4) fachadas desde el interior del predio.

### Figura 69

*Planta primer piso con espacio público*



*Nota.* Elaboración propia.

#### 4.4. Propuesta de fachada

El cambio de elementos fachadas devolviéndole la materialidad que tenía originalmente o adicionando o cambiando elementos para generar un impacto en la intervención es un recurso usado ampliamente en restauraciones de tipo patrimonial.

Partiendo de las intervenciones que se plantean realizar en componentes arquitectónicos, urbanísticos, de movilidad y de usos en el presente PEMP de la Casa Streithorst es necesario vincular dichos cambios internos con un cambio en la imagen exterior de la edificación por medio de un cambio en el color de la fachada haciendo que sus elementos arquitectónicos existentes se resalten.

Todo esto con el objetivo de generar una nueva identidad puesto que actualmente no hay una apropiación de la ciudadanía y los residentes del sector, muchos de ellos no conocen la Casa Streithorst como Bien de interés patrimonial, debido a que hasta el momento ha funcionado como una edificación privada que tiene un acceso restringido hoy por hoy solo para personas que hagan parte del plantel educativo de la Universidad Antono Nariño.

Es necesario que desde el exterior se denoten unos cambios que invite a las personas a ingresar y de esta forma enterarse de los cambios administrativos efectuados que se plantean en el presente PEMP.

Por lo cual partiendo de una serie de referentes de edificaiones patrimoniales de diferentes épocas y lugares se realiza un estudio de color y hacer una relación con la gama cromática para generar unas propuestas que se aplican sobre la fachada.

La primera referencia es el Museo Palmse manor-air que es uno de los conjuntos de casas señoriales más grandiosos de Estonia y fue el primer conjunto señorial restaurado en su totalidad de la reserva nacional de Lahemaa. Fue construido durante el siglo XIII con un estilo arquitectónico de Arquitectura Barroca.

## Figura 70

*Museo Palmse manor-air*



*Nota.* Tomado de Abrget47j, 2013. Palmse Manor and Open-Air Museum [fotografía] wikipedia.

Presenta unos colores similares a los que se presentan actualmente en la Casa Streithorst, por lo que se aplica los tonos rojizos en los detalles de fachada para resaltar estos elementos.

## Figura 71

*Propuesta de fachada 2*



*Nota.* Elaboración propia.

La segunda referencia se remonta a Turquía, La casa Bursa, se tiene una aproximación de su construcción entre los años 1299-1437. Esta casa presenta un estilo de arquitectura Otomana.

**Figura 72***La casa azul Otomana de Turquía*

*Nota.* Tomado de Rivas, R. B, 2021. Casa Bursa [fotografía] La nación.

Esta referencia tiene unos colores azules que contrastan sobre otros tonos rojizos por lo que en la propuesta se mantiene el color de la cubierta, pero se cambia los colores de las paredes y de los elementos



**Figura 73***Propuesta de fachada 3*

*Nota.* Elaboración propia.

El tercer referente es la casa quinta Klátova Nová Ves, ubiada en Eslovaquia. Fue una vivienda residencial pero actualmente se encuentra en estado de abandono; edificada durante el siglo XVIII y tiene un estilo arquitectónico Neobarroco.

**Figura 74***Klátova Nová Ves*

*Nota.* Tomado de Luboš, R, 2015. Klátova nová ves kaštieľ 01 12 [fotografia]

Wikimedia.

La cuarta referencia toma un color blanco de las paredes para resaltar con tonos amarillos y verdes de la cubierta para enmarcar esos elementos de importancia en la fachada.

**Figura 75***Propuesta de fachada 4*

*Nota.* Elaboración propia.

El cuarto referente es el actual centro de criminalística de Luisenstraße en Alemania, originalmente fue casa independiente de dos plantas con un sistema de puertas adosadas a un lado, construido con un estilo arquitectónico Biedermeier en 1830.

**Figura 76***Propuesta de fachada 5*

*Nota.* Tomado 2020. Einzug in Biedermeier-Gebäude [fotografía] Turkali Architekten.

Este cuarto referente toma las diferentes tonalidades de verde y juega con el color rojizo de la cubierta actual. Además aplica el color blanco en los detalles de ventanas y uertas para resaltarlas.

**Figura 77***Propuesta de fachada 2*

*Nota.* Elaboración propia.

#### 4.5. Restauración y recuperación arquitectónica del BIC

Dado el estado actual del bien de interés patrimonial la Casa Streithorst es necesario destinar un presupuesto en el que se defina el valor de la restauración actual para subsanar todos los deterioros. A través del análisis de del estado actual del bien se establece que dichas reparaciones equivaldrían a un valor de \$1´590.417.204 COP

Figura 78

## Presupuesto de reparaciones parte 1

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
<b>1.1</b>	<b>DESMONTES</b>				
1.1.1	Desmante de teja liviana, incluye cargue y retiro	m2	263,06	\$ 11.030,00	\$ 2.901.551,80
1.1.2	Desmante estructura de cubierta, incluye cargue y retiro	m2	263,06	\$ 16.324,00	\$ 4.294.191,44
1.1.3	Desmante de canal metálico y/o PVC, incluye cargue y retiro	m	63,13	\$ 17.844,00	\$ 1.126.491,72
<b>1.2</b>	<b>DEMOLICIONES</b>				
1.2.1	Demolición de muros en adobe e=40 cm, altura hasta 5 mts, con acabado, incluye andamios, cargue, retiro y disposición final	m2	7,89	\$ 68.027,00	\$ 536.733,03
1.2.2	Demolición de muros en ladrillo e=40 cm, altura hasta 5 mts, con acabado, incluye andamios, cargue, retiro y disposición final	m2	4,95	\$ 68.027,00	\$ 337.060,18
<b>1.3</b>	<b>EXCAVACIONES</b>				
1.3.1	Excavación manual en material común en seco, incluye cargue, retiro y disposición final	m3	2,80	\$ 73.172,00	\$ 204.881,60
<b>1.4</b>	<b>LIMPIEZA</b>				
1.4.1	Limpeza mecánica de fachada de mortero en estado de conservación regular, mediante proyección de spray de agua atomizada (tamaño de gota 1 µm) a baja presión (hasta 5 atm), considerando un grado de complejidad medio.	m2	63,13	\$ 17.888,92	\$ 1.129.327,52
1.4.2	Limpeza de arbustos y hierbas sitas en paramento vertical.	m2	2,80	\$ 2.291,34	\$ 6.415,75
					<b>\$ 10.536.653,04</b>
<b>2</b>	<b>NUEVAS CONSTRUCCIONES</b>				
<b>2.1</b>	<b>CONSTRUCCIONES EXTERIORES</b>				
2.1.1	Baños de servicios exterior en mampostería	und	1,00	\$ 5.000.000,00	\$ 5.000.000,00
2.1.2	Elevador Exterior con cabina de 1.8 x 180 m	und	1,00	\$ 220.000.000,00	\$ 220.000.000,00
2.1.3	Puente de conexión externa estructura metálica de 9,88 m	und	1,00	\$ 35.000.000,00	\$ 35.000.000,00
					<b>\$ 260.000.000,00</b>
<b>3</b>	<b>CUBIERTAS Y CANALES</b>				
<b>3.1</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
3.1.1	Cubierta inclinada con una pendiente media del 60%. FORMACIÓN DE PENDIENTES: tablero de madera de pino hidrofugada, de 22 mm de espesor, sobre entramado estructural; IMPERMEABILIZACIÓN: placas asfálticas 10 ondas, de perfil ondulado y color negro, a base de fibras minerales y vegetales saturadas con una emulsión bituminosa a altas temperaturas, fijadas mecánicamente al soporte; COBERTURA: pizarra para techar en piezas rectangulares, 32x22 cm, y fijadas sobre rastreles de madera de pino de 42x27 mm. Incluso tirafondos de acero cincado, para fijación sobre soporte de madera	m2	263,06	\$ 149.396,00	\$ 39.300.111,76
<b>3.2</b>	<b>CANALES Y BAJANTES</b>				
3.2.1	Canal lámina galvanizada Cal. 22 D= 58 cm. Incluye pintura anticorrosiva y esmalte.	m	69,13	\$ 214.742,00	\$ 14.845.114,46
					<b>\$ 54.145.226,22</b>
<b>4</b>	<b>RED HIDRÁULICA AGUA FRÍA</b>				
<b>4.1</b>	<b>TUBERÍAS PVC AGUA FRÍA</b>				
4.1.1	Empalme a red hidráulica existente en PVC RDE 9 Diámetro 1/2", incluye accesorios de conexión	und	1,00	\$ 37.902,00	\$ 37.902,00
4.1.2	Red hidráulica PVC RDE 9 Diámetro 1/2", incluye accesorios de conexión	m	34,00	\$ 13.629,00	\$ 463.386,00
4.1.3	Red hidráulica PVC RDE 11 Diámetro 3/4", incluye accesorios de conexión	m	5,00	\$ 15.904,00	\$ 79.520,00
4.1.4	Red hidráulica PVC RDE 21 Diámetro 1 1/4", incluye accesorios de conexión	m	6,00	\$ 26.459,00	\$ 158.754,00
<b>4.2</b>	<b>PUNTOS HIDRÁULICOS PVC AGUA FRÍA</b>				
4.2.1	Punto hidráulico PVC de 1/2", incluye accesorios de conexión	und	5,00	\$ 34.414,00	\$ 172.070,00
					<b>\$ 911.632,00</b>

Nota. Elaboración propia.

Figura 79

## Presupuesto de reparaciones parte 2

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>5</b>	<b>RED SANITARIA Y VENTILACIÓN</b>				
<b>5.1</b>	<b>TUBERÍAS PVC SANITARIA Y VENTILACIÓN</b>				
5.1.1	Red sanitaria PVC Diámetro 2", incluye accesorios de conexión	m	3,60	\$ 34.940,00	\$ 125.784,00
5.1.2	Red sanitaria PVC Diámetro 4", incluye accesorios de conexión	m	4,89	\$ 68.265,00	\$ 333.815,85
5.1.3	Red ventilación PVC Diámetro 2", incluye accesorios de conexión	m	5,40	\$ 30.563,00	\$ 165.040,20
<b>5.2</b>	<b>PUNTOS SANITARIOS PVC</b>				
5.2.3	Punto sanitario PVC de 2", incluye accesorios de conexión	und	2,00	\$ 51.666,00	\$ 103.332,00
					<b>\$ 727.972,05</b>
<b>6</b>	<b>RED AGUA LLUVIA</b>				
<b>6.1</b>	<b>TUBERÍAS PVC AGUA LLUVIA</b>				
6.1.1	Red agua lluvia PVC Diámetro 3", incluye accesorios de conexión	m	15,70	\$ 51.318,00	\$ 805.692,60
6.1.2	Red agua lluvia PVC de 4", incluye accesorio de conexión	m	8,50	\$ 70.720,00	\$ 601.120,00
<b>6.2</b>	<b>PUNTOS AGUA LLUVIA PVC</b>				
6.2.1	Punto agua lluvia PVC de 3", incluye accesorio de conexión	und	2,00	\$ 49.730,00	\$ 99.460,00
					<b>\$ 1.406.812,60</b>
<b>7</b>	<b>RED ALCANTARILLADO</b>				
<b>7.1</b>	<b>TUBERÍAS PVC PARED ESTRUCTURAL</b>				
7.1.1	Tubería PVC de pared estructural alcantarillado hermético, diámetro 110mm (4"), incluye accesorios de conexión	m	45,50	\$ 86.753,00	\$ 3.947.261,50
7.1.2	Tubería PVC de pared estructural alcantarillado hermético, diámetro 160mm (6"), incluye accesorios de conexión	m	11,00	\$ 111.513,00	\$ 1.226.643,00
<b>7.2</b>	<b>SUMIDEROS PREFABRICADOS</b>				
7.2.1	Canal 1 Monoblock MultiDrain ACO RD 150V TIPO 0,0% o similar, incluye reja y accesorios de conexión	m	14,54	\$ 877.751,00	\$ 12.762.499,54
					<b>\$ 17.936.404,04</b>
<b>8</b>	<b>CAJAS Y POZOS DE INSPECCIÓN</b>				
<b>8.1</b>	<b>CAJAS DE INSPECCIÓN</b>				
8.1.1	Caja de inspección 0.40x0.40 H= 0.60 m en ladrillo temosa, incluye tapa en concreto	und	1,00	\$ 388.315,00	\$ 388.315,00
					<b>\$ 388.315,00</b>
<b>9</b>	<b>APARATOS HIDROSANITARIOS</b>				
<b>9.1</b>	<b>APARATOS BAÑOS Y ASEO</b>				
9.1.1	Sanitario Suspend LK o similar con tapa taza mate	und	2,00	\$ 7.983.075,00	\$ 15.966.150,00
9.1.2	Lavamanos Vessel Mink o similar, incluye Grifería Lavamanos Ins Alta Sensor Smart	und	2,00	\$ 4.774.192,00	\$ 9.548.384,00
9.1.3	Dispensador de jabón en acero inoxidable	und	2,00	\$ 800.143,00	\$ 1.600.286,00
9.1.4	Portarrollo Quadratta Negro o similar	und	2,00	\$ 173.253,00	\$ 346.506,00
9.1.5	Toallero Aro Loft NR o similar	und	2,00	\$ 209.393,00	\$ 418.786,00
<b>9.2</b>	<b>APARATOS REDES HIDROSANITARIAS Y AGUA LLUVIA</b>				
9.2.1	Válvula de corte tipo pesado Red White 3/4"	und	2,00	\$ 179.591,00	\$ 359.182,00
9.2.2	Tapa plastica registro 20 x 20 cm para valvulas de corte	und	2,00	\$ 37.594,00	\$ 75.188,00
9.2.3	Tanque plástico de almacenamiento de 1000 Lts, incluye accesorios.	und	2,00	\$ 799.509,00	\$ 1.599.018,00
9.2.4	Medidor hidráulico de 1/2". Incluye accesorios de conexión, válvulas, cheque y caja prefabricada en concreto con tapa.	und	1,00	\$ 1.149.822,00	\$ 1.149.822,00
9.2.5	Tragante cupula 4" x 3" agua lluvia	und	2,00	\$ 43.690,00	\$ 87.380,00
					<b>\$ 31.150.702,00</b>
<b>10</b>	<b>ACABADOS DE PARED</b>				
<b>10.1</b>	<b>FRISOS Y ESTUCOS PARED</b>				
10.1.1	Friso liso en muros de tapia pisada con mortero 1:4 impermeabilizado e=3 cm, incluye filos y dilataciones, y malla con vena	m2	518,47	\$ 56.286,00	\$ 29.182.602,42
<b>10.2</b>	<b>PINTURA PARED</b>				
10.2.1	Pintura vinilo tipo 1 pared interior, sobre estuco, tres manos	m2	2.633,66	\$ 17.929,00	\$ 47.218.818,42
					<b>\$ 76.401.420,84</b>

Nota. Elaboración propia.

Figura 80

## Presupuesto de reparaciones parte 3

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>11</b>	<b>ACABADOS DE PISOS</b>				
<b>11.1</b>	<b>ACABADOS DE PISO INTERIOR / EXTERIOR</b>				
11.1.1	Pulida de Mortero con helicóptero y endurecedor superficial de pisos	m2	150,26	\$ 15.457,00	\$ 2.322.568,82
11.1.2	Piso en laminas de madera de pino de 1.20 x 2.40 mts, incluye aislante acustico yumbolon de 1 mm y plastico C-6 como barrera de humedad, durmientes de madera de 8 y 4 x 2 cms en pino, terminacion con dos manos de laca semimate para alto trafico.	m2	208,20	\$ 455.501,00	\$ 94.835.308,20
<b>11.2</b>	<b>GUARDA ESCOBA Y MEDIACAÑA</b>				
11.2.1	Guarda escoba en mortero 1:4 con malla impermeabilizado 10 cm de alto con endurecedor	m	139,45	\$ 38.156,00	\$ 5.320.854,20
11.2.2	Guarda escobas en madera pino ancho de 10 cms x 1.8 cm	m	217,72	\$ 41.409,00	\$ 9.015.567,48
<b>11.3</b>	<b>ACABADO PISO EXTERIOR PEATONAL</b>				
11.3.1	Piso Loseta en concreto 40 x 40 x 6 cm sobre mortero 1:4 y malla de gallinero	m2	3,63	\$ 119.891,00	\$ 435.204,33
					<b>\$ 111.929.503,03</b>
<b>12</b>	<b>PUERTAS, VENTANAS, ESPEJOS Y VIDRIOS</b>				
<b>12.1</b>	<b>PUERTAS Y VENTANAS</b>				
12.1.1	Puerta metálica batiente 1.20x2.10 mts plancha acero galvanizado calibre 18, con cierra puerta resistente y barra antipánico acabado en aluminio	und	1,00	\$ 5.421.000,00	\$ 5.421.000,00
12.1.2	Reparación de carpintería exterior de acero "in situ", con un grado de deterioro alto, mediante la corrección de descuadres y sustitución de herrajes deteriorados. Incluso reposición de revestimientos y pinturas de los paramentos situados en zonas adyacentes a la intervención.	m2	96,12	\$ 87.042,76	\$ 8.366.550,09
12.1.3	Mantenimiento ventana y puerta en madera y pintura en poliuretano (las ventanas para restauracion no deben tener gorgojo ni deterioro del mas del 30%)	und	31,00	\$ 1.191.429,00	\$ 36.934.299,00
					<b>\$ 50.721.849,09</b>
<b>13</b>	<b>BARRAS, BARANDAS Y PASAMANOS</b>				
<b>13.1</b>	<b>BARRAS DE APOYO</b>				
13.1.1	Barra abatible vertical 800 mm para discapacitados	und	1,00	\$ 452.657,00	\$ 452.657,00
13.1.2	Barra recta 500 mm para discapacitados	und	1,00	\$ 165.647,00	\$ 165.647,00
<b>13.2</b>	<b>BARANDAS Y PASAMANOS</b>				
13.1.1	Pasamanos tubo circular en acero inoxidable diametro: 8 cm	m	13,79	\$ 231.667,00	\$ 3.194.687,93
13.1.2	Limpieza superficial de perfiles metálicos en estructuras de acero.	m	43,75	\$ 14.096,30	\$ 616.713,13
					<b>\$ 4.429.705,06</b>
<b>14</b>	<b>BANCAS</b>				
14.1	Banca de 1.00 x 0.50 mts en lamina metalica de 3 mm - acabado en negro mate con liston de madera de pino de 5 x 5 cm, según diseño	und	4,00	\$ 834.000,00	\$ 3.336.000,00
14.2	Banca fundida en sitio en concreto armado de 3500 psi a la vista, apoyada en viga metalica perfil IPE-360, según diseño	und	2,00	\$ 7.862.906,00	\$ 15.725.812,00
					<b>\$ 19.061.812,00</b>
<b>15</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>				
<b>15.1</b>	<b>REDES DE BAJA TENSION</b>				
15.1.1	Suministro, transporte e instalación de cable Cu 3x2+4 XLPE/PVC antifraude con neutro concéntrico. Incluye accesorios de instalación y señalización RETIE.	ML	25,00	\$ 137.510,00	\$ 3.437.750,00
15.1.2	Suministro, transporte e instalación de red canalizada en cable Cu No 1x14 + 1x14N + 1x14T THW. Incluye accesorios de instalación y señalización.	ML	25,00	\$ 9.936,00	\$ 248.400,00
15.1.3	Suministro, transporte e instalación de red canalizada en cable Cu No 1x12 + 1x12N + 1x12T THW. Incluye accesorios de instalación y señalización.	ML	5,00	\$ 12.066,00	\$ 60.330,00

Nota. Elaboración propia.



## Figura 81

### Presupuesto de reparaciones parte 4

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
15.1.2	Suministro, transporte e instalación de salida de TOMA GFCCI (#12 LSHF - PVC) por techo o pared. Incluye red 3 No 12 LSHF Cu, ducto PVC 3/4", caja Rawelt octogonal, caja Rawelt rectangular. conectores tipo resorte, y demas accesorios de instalación y marcación.	UND	5,00	\$ 147.452,00	\$ 737.260,00
15.1.3	Suministro, transporte e instalación de salida TOMA (#14 LSHF - PVC) de pared o techo. Incluye red 3 No 14 LSHF Cu, ducto PVC 3/4", caja PVC rectangular o cuadrada. conectores tipo resorte, y demas accesorios de instalación y marcación.	UND	58,00	\$ 85.366,00	\$ 4.951.228,00
15.1.4	Suministro, transporte e instalación de salida de TOMA DEDICADA (#12 LSHF - EMT) por techo o pared. Incluye red 3 No 12 LSHF Cu, ducto EMT 3/4", caja Rawelt octogonal, caja Rawelt rectangular. conectores tipo resorte, y demas accesorios de instalación y marcación.	UND	6,00	\$ 252.969,00	\$ 1.517.814,00
15.1.5	Suministro, transporte e instalación de salida de TOMA BIFASICA (#10 LSHF - EMT) por techo o pared. Incluye red 3 No 10 LSHF Cu, ducto ETM 3/4", caja Rawelt octogonal, caja Rawelt rectangular. conectores tipo resorte, y demas accesorios de instalación y marcación.	UND	4,00	\$ 168.326,00	\$ 673.304,00
15.1.6	Suministro, transporte e instalación de BALA DE PISO, BW03, 1134lm, 11w, DALI o similar . Incluye, marcación, sistema antirrobo y demás accesorios de instalación. Especificaciones e instalación de elementos según diseño eléctrico. Debe cumplir la intención de iluminación ornamental indicada en planos.	UND	16,00	\$ 3.697.995,00	\$ 59.167.920,00
15.1.7	Suministro, transporte e instalación de cinta led RGB inteligente (pixel) 5050 60led por metro , incluye perfil de aluminio, Difusor, Tapas , Clips, conectores y demás accesorios de conexión e instalacion.	UND	35,00	\$ 163.181,00	\$ 5.711.335,00
15.1.8	Suministro, transporte e instalación de PROYECTOR MUSEOGRAFICO N291 D=90 14W 3000K 1700LM DALI, o similar . Incluye, marcación, sistema antirrobo y demás accesorios de instalación. Especificaciones e instalación de elementos según diseño eléctrico. Debe cumplir la intención de iluminación ornamental indicada en planos.	UND	35,00	\$ 2.446.296,00	\$ 85.620.360,00
15.1.9	Suministro, transporte de Juego de reflectores intercambiables SPOT - FLOOD - WIDE FLOOD para proyector museografico N291	UND	6,00	\$ 584.893,00	\$ 3.509.358,00
15.1.10	Suministro, transporte e instalación de LUMINARIA DE SUSPENDER Y SOBREPONER/ ø96x155 /12,9W / 1488lm , o similar . Incluye, marcación, sistema antirrobo y demás accesorios de instalación. Especificaciones e instalación de elementos según diseño eléctrico. Debe cumplir la intención de iluminación ornamental indicada en planos.	UND	11,00	\$ 2.437.612,00	\$ 26.813.732,00
15.1.11	Suministro, transporte e instalación de luminaria LED STIL ROUND 91CM, 4000K, 100.000 horas, 80w. o similar. Incluye cableado y accesorios de instalación y señalización. Especificaciones e instalación de elementos según diseño eléctrico. Debe cumplir la intención de iluminación ornamental indicada en planos.	UND	10,00	\$ 1.765.785,00	\$ 17.657.850,00
15.1.12	Suministro, transporte e instalación de luminaria LED tipo Linear 62.5cm 13w, dimeizable o similar. Incluye perfil personalizado, difusor, pc board, driver, cableado y accesorios de instalación y señalización. Especificaciones e instalación de elementos según diseño eléctrico. Debe cumplir la intención de iluminación ornamental indicada en planos.	UND	21,00	\$ 287.736,00	\$ 6.042.456,00
<b>15.2</b>	<b>COMUNICACIONES</b>				
15.2.1	Suministro, transporte e instalación de salida de comunicaciones en ducto PVC 3/4", incluye caja cuadrada, jack rj45, cable utp cat 6 y demas accesorios de instalación y marcación.	UND	10,00	\$ 166.518,00	\$ 1.665.180,00
15.2.2	Suministro, transporte e instalación de salida de comunicaciones de pared en PVC. TV, TEL o D, ducto PVC 3/4", caja PVC cuadrada, y demas accesorios de instalación y marcación.	UND	4,00	\$ 63.554,00	\$ 254.216,00
15.2.3	Certificación de puntos de datos.	UND	10,00	\$ 24.842,00	\$ 248.420,00

Nota. Elaboración propia.

## Figura 82

### Presupuesto de reparaciones parte 5

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>15.3</b>	<b>CERTIFICACIÓN, LEGALIZACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LA INSTALACIÓN.</b>				
15.3.1	Legalización de la instalación ante el operador de red. Incluye aprobación del proyecto por el operador de red, disponibilidad de servicio y revisión de media tensión.	UND	1,00	\$ 591.336,00	\$ 591.336,00
15.3.2	Certificación plena de conformidad con RETIE expedida por organismo acreditado ONAC.	UND	1,00	\$ 2.126.205,00	\$ 2.126.205,00
15.3.3	Elaboración de planos y memorias de obra eléctrica As Build.	UND	1,00	\$ 1.059.703,00	\$ 1.059.703,00
15.3.4	Certificación plena de conformidad con RETILAP para alumbrado exterior o interior expedida por organismo acreditado ONAC. (A)	UND	1,00	\$ 2.244.406,00	\$ 2.244.406,00
					<b>\$ 259.054.349,00</b>
<b>16</b>	<b>AIRE ACONDICIONADO</b>				
16.1	Suministro e Instalación Aire Acondicionado Samsung 18000BTU AR18MVFHCWK Wall-Mount AC	und	5,00	\$ 3.307.453,00	\$ 16.537.265,00
16.2	Suministro e Instalación Aire Acondicionado Samsung 24000BTU AR24MVFHCWK Wall-Mount AC	und	2,00	\$ 4.030.253,00	\$ 8.060.506,00
					<b>\$ 24.597.771,00</b>
<b>17</b>	<b>FINAL</b>				
17.1	Varilla anti aves tira 50 cms	m2	213,00	\$ 30.000,00	\$ 6.390.000,00
17.2	Malla Cafetero 1.20x3mt	m2	10,00	\$ 60.000,00	\$ 600.000,00
17.3	Aseo y limpieza.	m2	353,43	\$ 3.568,00	\$ 1.261.038,24
					<b>\$ 1.261.038,24</b>
<b>TOTAL DE OBRA</b>					<b>\$ 924.661.165,21</b>
<b>ADMINISTRACIÓN</b>					<b>\$ 203.425.456,35</b>
<b>UTILIDAD</b>					<b>\$ 462.330.582,61</b>
<b>TOTAL INTERVENCIÓN</b>					<b>\$ 1.590.417.204,16</b>

Nota. Elaboración propia.

Una vez realizada esta restauración es necesario realizar unos mantenimientos periódicos para asegurar que el estado del BIC se mantenga a través del tiempo en optimas condiciones, estos mantenimientos periódicos deben efectuarse cada 5 años, en la siguiente table anexa se relaciona los valores de la primera restauración y de los mantenimientos que se deben realizar.

#### Mantenimiento Periodico:

A continuación se discrimina las intervenciones de mantenimiento periodico que se deben realizar cada 5 años

Figura 83

## Mantenimiento periódico

CAPITULOS		2025	2030	2035	2040	2025
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>	\$ 10.536.653	\$ 1.215.245	\$ 1.300.312	\$ 1.391.334	\$ 1.488.728
1.1	DESMONTES	\$ 8.322.235	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
1.2	DEMOLICIONES	\$ 873.793	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
1.3	EXCAVACIONES	\$ 204.882	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
1.4	LIMPIEZA	\$ 1.135.743	\$ 1.215.245	\$ 1.300.312	\$ 1.391.334	\$ 1.488.728
<b>2</b>	<b>NUEVAS CONSTRUCCIONES</b>	\$ 260.000.000	\$ 3.000.000	\$ 3.210.000	\$ 3.434.700	\$ 3.675.129
2.1	NUEVAS CONSTRUCCIONES	\$ 260.000.000	\$ 3.000.000	\$ 3.210.000	\$ 3.434.700	\$ 3.675.129
<b>3</b>	<b>CUBIERTAS Y CANALES</b>	\$ 54.145.226	\$ 12.000.000	\$ 12.840.000	\$ 13.738.800	\$ 14.700.516
3.1	CUBIERTAS	\$ 39.300.112	\$ 9.000.000	\$ 9.630.000	\$ 10.304.100	\$ 11.025.387
3.2	CANALES Y BAJANTES	\$ 14.845.114	\$ 3.000.000	\$ 3.210.000	\$ 3.434.700	\$ 3.675.129
<b>4</b>	<b>RED SANITARIA Y VENTILACIÓN</b>	\$ 727.972	\$ 242.657	\$ 259.643	\$ 277.818	\$ 297.266
4.1	TUBERÍAS PVC SANITARIA Y VENTILACIÓN	\$ 624.640	\$ 208.213	\$ 222.788	\$ 238.383	\$ 255.070
4.2	PUNTOS SANITARIOS PVC	\$ 103.332	\$ 34.444	\$ 36.855	\$ 39.435	\$ 42.195
<b>5</b>	<b>RED AGUA LLUVIA</b>	\$ 1.506.273	\$ 502.091	\$ 537.237	\$ 574.844	\$ 615.083
5.1	TUBERÍAS PVC AGUA LLUVIA	\$ 1.406.813	\$ 468.938	\$ 501.763	\$ 536.887	\$ 574.469
5.2	PUNTOS AGUA LLUVIA PVC	\$ 99.460	\$ 33.153	\$ 35.474	\$ 37.957	\$ 40.614
<b>6</b>	<b>RED ALCANTARILLADO</b>	\$ 17.936.404	\$ 5.978.801	\$ 6.397.317	\$ 6.845.130	\$ 7.324.289
6.1	TUBERÍAS PVC PARED ESTRUCTURAL	\$ 5.173.905	\$ 1.724.635	\$ 1.845.359	\$ 1.974.534	\$ 2.112.752
6.2	SUMIDEROS PREFABRICADOS	\$ 12.762.500	\$ 4.254.167	\$ 4.551.958	\$ 4.870.595	\$ 5.211.537
<b>7</b>	<b>CAJAS Y POZOS DE INSPECCIÓN</b>	\$ 388.315	\$ 129.438	\$ 138.499	\$ 148.194	\$ 158.568
7.1	CAJAS DE INSPECCIÓN	\$ 388.315	\$ 129.438	\$ 138.499	\$ 148.194	\$ 158.568
<b>8</b>	<b>APARATOS HIDROSANITARIOS</b>	\$ 31.150.702	\$ 10.383.567	\$ 11.110.417	\$ 11.888.146	\$ 12.720.316
8.1	APARATOS BAÑOS Y ASEO	\$ 27.880.112	\$ 9.293.371	\$ 9.943.907	\$ 10.639.980	\$ 11.384.779
8.2	APARATOS REDES HIDROSANITARIAS Y AGUA LLUVIA	\$ 3.270.590	\$ 1.090.197	\$ 1.166.510	\$ 1.248.166	\$ 1.335.538
<b>9</b>	<b>ACABADOS DE PARED</b>	\$ 76.401.421	\$ 25.467.140	\$ 27.249.840	\$ 29.157.329	\$ 31.198.342
9.1	FRISOS Y ESTUCOS PARED	\$ 29.182.602	\$ 9.727.534	\$ 10.408.462	\$ 11.137.054	\$ 11.916.648
9.2	PINTURA PARED	\$ 47.218.818	\$ 15.739.606	\$ 16.841.379	\$ 18.020.275	\$ 19.281.694
<b>10</b>	<b>ACABADOS DE PISOS</b>	\$ 111.929.503	\$ 37.309.834	\$ 39.921.523	\$ 42.716.029	\$ 45.706.151
10.1	ACABADOS DE PISO INTERIOR / EXTERIOR	\$ 97.157.877	\$ 32.385.959	\$ 34.652.976	\$ 37.078.684	\$ 39.674.192
10.2	GUARDA ESCOBA Y MEDIACAÑA	\$ 14.336.422	\$ 4.778.807	\$ 5.113.324	\$ 5.471.256	\$ 5.854.244
10.3	ACABADO PISO EXTERIOR PEATONAL	\$ 435.204	\$ 145.068	\$ 155.223	\$ 166.088	\$ 177.715
<b>11</b>	<b>PUERTAS Y VENTANAS</b>	\$ 50.721.849	\$ 16.907.283	\$ 18.090.793	\$ 19.357.148	\$ 20.712.149
11.1	PUERTAS Y VENTANAS	\$ 50.721.849	\$ 16.907.283	\$ 18.090.793	\$ 19.357.148	\$ 20.712.149
<b>12</b>	<b>BARRAS, BARANDAS Y PASAMANOS</b>	\$ 4.429.705	\$ 1.476.568	\$ 1.579.928	\$ 1.690.523	\$ 1.808.860
12.1	BARRAS DE APOYO	\$ 618.304	\$ 206.101	\$ 220.528	\$ 235.965	\$ 252.483
12.2	BARANDAS Y PASAMANOS	\$ 3.811.401	\$ 1.270.467	\$ 1.359.400	\$ 1.454.558	\$ 1.556.377
<b>13</b>	<b>BANCAS</b>	\$ 19.061.812	\$ 4.765.453	\$ 5.099.035	\$ 5.455.967	\$ 5.837.885
13.1	BANCAS	\$ 19.061.812	\$ 4.765.453	\$ 5.099.035	\$ 5.455.967	\$ 5.837.885
<b>14</b>	<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>	\$ 259.054.349	\$ 64.763.587	\$ 69.297.038	\$ 74.147.831	\$ 79.338.179
14.1	REDES DE BAJA TENSION	\$ 3.746.480	\$ 936.620	\$ 1.002.183	\$ 1.072.336	\$ 1.147.400
14.2	ESTRUCTURAS DE BAJAS TENSION	\$ 2.127.839	\$ 531.960	\$ 569.197	\$ 609.041	\$ 651.674
14.3	EQUIPOS DE BAJA TENSION	\$ 29.198.092	\$ 7.299.523	\$ 7.810.490	\$ 8.357.224	\$ 8.942.230
14.4	SALIDAS DE BAJA TENSION	\$ 215.792.472	\$ 53.948.118	\$ 57.724.486	\$ 61.765.200	\$ 66.088.764
14.5	COMUNICACIONES	\$ 2.167.816	\$ 541.954	\$ 579.891	\$ 620.483	\$ 663.917
14.6	CERTIFICACIÓN, LEGALIZACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LA INSTALACIÓN.	\$ 6.021.650	\$ 1.505.413	\$ 1.610.791	\$ 1.723.547	\$ 1.844.195
<b>15</b>	<b>AIRE ACONDICIONADO</b>	\$ 24.597.771	\$ 8.199.257	\$ 8.773.205	\$ 9.387.329	\$ 10.044.442
15.1	AIRE ACONDICIONADO	\$ 24.597.771	\$ 8.199.257	\$ 8.773.205	\$ 9.387.329	\$ 10.044.442
<b>16</b>	<b>FINAL</b>	\$ 1.261.038	\$ 1.261.038	\$ 1.349.311	\$ 1.443.763	\$ 1.544.826
16.1	FINAL	\$ 1.261.038	\$ 1.261.038	\$ 1.349.311	\$ 1.443.763	\$ 1.544.826
<b>TOTAL OBRA</b>		\$ 923.848.993	\$193.601.962	\$207.154.099	\$221.654.886	\$237.170.728
<b>ADMINISTRACIÓN</b>		\$ 203.425.456	\$ 42.592.432	\$ 45.573.902	\$ 48.764.075	\$ 52.177.560
<b>UTILIDAD</b>		\$ 462.330.583	\$ 96.800.981	\$103.577.050	\$110.827.443	\$118.585.364
<b>TOTAL INTERVENCIÓN</b>		\$1.590.417.204	\$332.995.375	\$356.305.051	\$381.246.404	\$407.933.653

Nota. Elaboración propia.

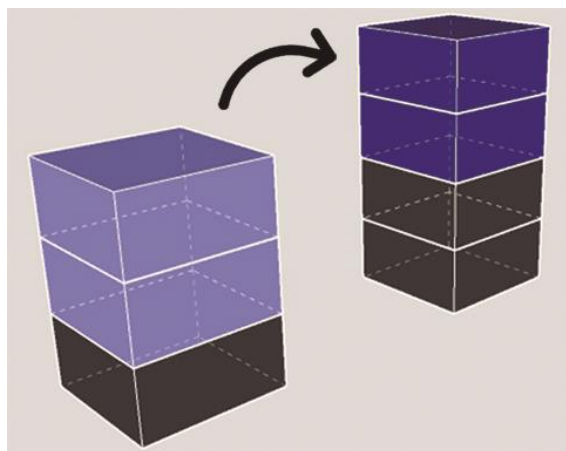
#### 4.6. Determinantes relacionadas con instrumentos de gestión del suelo

Autorización que el poder público da al propietario de un terreno que, por alguna limitación administrativa, urbanística o ambiental no pueda ejercer los derechos de hecho otorgados sobre este terreno, para transferir esos derechos de edificación, o parte del mismo, a otra porción de terreno que pueda recibir este adicional constructivo.

Los terrenos e inmuebles determinados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados mediante las transferencias de derechos de construcción y desarrollo.

Artículo 467°. Transferencia de derechos de edificabilidad para Bienes inmuebles de Interés Cultural. Aplica para los inmuebles de interés cultural del grupo arquitectónico [...] Se podrá transferir la edificabilidad que les ha sido limitada con relación a la zona normativa en que se ubican, restando del índice de construcción permitido para el predio, el total de metros cuadrados construidos del Bien de Interés Cultural. La transferencia de derechos de edificabilidad se reconocerá exclusivamente cuando el inmueble mantenga los valores que motivaron su declaratoria y se ejecute un Proyecto de recuperación y sostenibilidad del mismo.

Las zonas receptoras de los derechos de edificabilidad adicionales son aquellas que tienen un tratamiento de Renovación urbana y tratamiento de Desarrollo. La cantidad máxima que se puede edificar en un inmueble objeto de cesión es la edificabilidad que ya se establezca en su ficha normativa correspondiente y adicionalmente el 20% del índice máximo de edificabilidad de esta misma ficha normativa.

**Figura 84***Grafico transferencia de derechos**Nota.* Elaboración propia.

Esta acción deberá quedar consignada en los folios de matrícula inmobiliaria de los certificados de libertad y tradición del predio generador y del receptor.

Ahora bien, teniendo presente lo anterior dicho se realiza un cálculo basado en el área del lote perteneciente a la Casa Streithorst (sin tener en cuenta el englobe del área del lote de las aulas de la UAN) aplicándole los retrocesos correspondientes a perfiles viales normativos.

**Figura 85***Área del lote existente y aplicando los retrocesos normativos*

Área del Lote Existente	760,01
Área del Lote Normativo	686,42

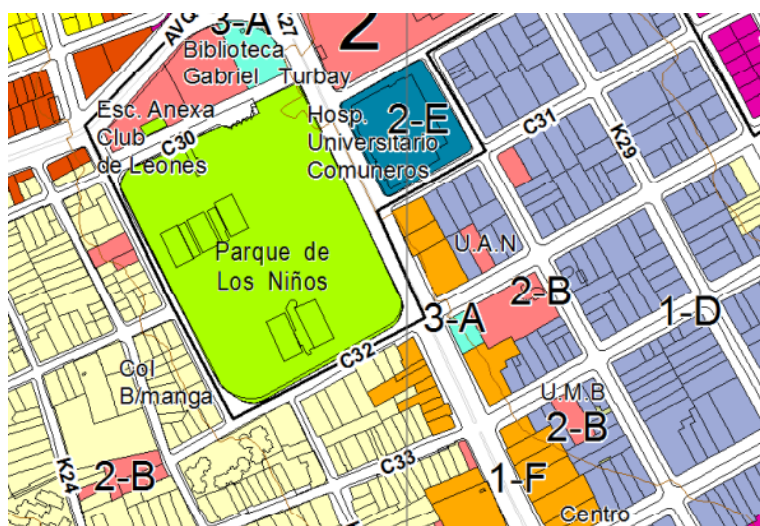
*Nota.* Elaboración propia.

Se tiene en consideración la edificabilidad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial De Bucaramanaga de los predios que se encuentran sobre la carrera 27 para

aplicarla sobre el lote, debido a que de no ser un bien de interés cultural declarado esta sería la edificabilidad que se le aplicaría.

**Figura 86**

*Edificabilidad de la zona 2*



*Nota.* Tomado de Alcaldía de Bucaramanga. (2017). Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

**Figura 87**

*Tabla de edificabilidad de la zona normativa 2 para el sector 1-F y 3-A*

SECTOR	SECTOR 1				SECTOR 3
	1-F				3-A
FRENTES	Frente $\leq 12$ m	Frente $> 12$ m $y \leq 15$ m	Frente $> 15$ m $y \leq 30$ m	Frente $> 30$ m	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAX.	0,70	0,70	0,65	0,65	El del BIC
INDICE CONSTRUC. MAX	2,10	3,00	4,50	5,00	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma			
NOTAS					NOTA: 02

*Nota.* Tomado de Alcaldía de Bucaramanga. (2017). Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

Se tiene en cuenta el área construida actual para descontarla a los metros cuadrados contruidos edificables según el sector 1-F para predios con frentes  $>15\text{m}$  y  $\leq 30\text{m}$ . Se cuantifica esta área para dar como resultado la cantidad de metros cuadrados construidos que se podrían transferir a otro predio que lo requiera además se calcula el valor de los mismos según el promedio del precio de metros cuadrados contruidos en Bucaramanga. Para de este modo calcular la proyección de la venta de edificabilidad del BIC.

### Figura 88

*Tabla de pisos y metros cuadrados edificables, existentes y aprovechables*

	Edificables	Existentes	Aprovechables
Cantidad de pisos	6	3	3
Metros cuadrados	1620	624	996

*Nota.* Elaboración propia.

### Figura 89

*Tabla del valor para la venta de edificabilidad.*

Metros cuadrados aprovechables	m2 contruido	Valor total
996	\$ 2.300.000	\$ 2.290.800.000

*Nota.* Elaboración propia.

#### 4.7. Aspectos administrativos

##### 4.7.1. Competencias, responsabilidades, mecanismos de coordinación y tipos de alianzas de los actores públicos y privados

Para establecer la relación entre los actores presentes en el PEMP, se propone una serie de responsabilidades relacionadas con la coordinación, la gestión y el financiamiento.

La Casa Streithorst al ser un bien de interés patrimonial pero que pertenece a la universidad Antonio Nariño va a tener una administración de carácter privado.

Por lo tanto, es la Universidad la responsable de financiar o de gestionar patrocinios, aportes y donaciones de entidades estatales o privadas para el BIC y las intervenciones que el mismo requiera.

Además, la universidad es la encargada de establecer una dependencia administrativa exclusivamente del BIC, esta administración de la Casa es la encargada de los proyectos, la gestión, y las intervenciones que la edificación necesite. Por lo tanto, va a ser el actor ejecutor de la herramienta de gestión PEMP.

La secretaria del Instituto Municipal de Cultura y Turismo va a ser la encargada de vigilar tanto el estado físico de la Casa Streithorst como los procedimientos que se le apliquen o se desarrollen sobre el mismo.

#### 4.8. Medidas orientadas a garantizar la relación de la comunidad con el BIC y su zona de influencia

El patrimonio cultural de Bucaramanga comprende todos los bienes relacionados con la cultura y la historia de la ciudad, por lo que merecen especial protección por parte de los ciudadanos, y que se asegure que se mantenga en las mejores condiciones posibles para las generaciones futuras.

Para fortalecer la conexión de la comunidad con BIC y su ámbito de influencia, el conocimiento, la concientización y el uso del patrimonio cultural inmaterial jugarán un papel importante en el reconocimiento, respeto y reconocimiento en la sociedad. De acuerdo con la Convención de Protección PCI (2003)

Según el Decreto 2348 de 2019 en el art. 2.4.1.2.6. establece que todo Plan especial de manejo y protección debe contar con un Proyecto de divulgación, el propósito principal



del plan es ayudar a las comunidades a proteger su patrimonio. El PEMP de la Casa Streithorst incluye estrategias para estrechar vínculos entre los BIC y la comunidad.

En el capítulo de Plan de divulgación se establecen los objetivos y proyectos por medio de los cuales se va a generar un fortalecimiento de la memoria histórica colectiva.

El presente PEMP pretende generar un espacio para el uso y disfrute de la comunidad del sector, generar a través de una herramienta de gestión que permita generar un equipamiento cultural al servicio de la comunidad y visitantes.

#### 4.8.1. Aspecto financiero

El plan especial de manejo y protección para la Casa Streithorst, como herramienta de gestión debe tener en consideración un gran número de actores, y ser estratégico para las actuaciones que se les quiera implementar, así como tener en cuenta la inferencia de la ciudadanía, en ese sentido, no se trata solo de la participación del sector público como garante de la implementación de lo que se propone en el PEMP, sino también de la participación de diversos actores y organismos del estado, además de los organismos privados. En términos de financiamiento, es necesaria la coordinación entre los actores como la Universidad Antonio Nariño como propietaria, entidades ministeriales, regionales y nacionales

Entre los muchos elementos necesarios para sustentar el diseño de esta herramienta, se incorporan a estrategias específicas, encaminadas a garantizar un alto nivel de retorno y un bajo impacto en las instituciones. una estructura coordinada en paralelo y sucesivamente por muchas autoridades. Esto significa que el modelo de gestión puede ser utilizado en un número de organizaciones, dependiendo de la naturaleza de sus funciones y cuán estrechamente relacionadas con la estrategia particular que están a punto de implementar.

En este sentido, idealmente existe un apoyo intersectorial a escalas privadas y gubernamentales para garantizar la participación en la implementación del PEMP a través de

una gama de responsabilidades paralelas. Para ello, también es necesario abordar el tema de informar a estas dependencias en el desarrollo, y restauración de los elementos patrimoniales, así como la importancia de todos los bienes de interés Cultural.

En las primeras etapas de implementación, PEMP requiere principalmente esfuerzos de la comunidad, más que a nivel de presupuesto, organización, coordinación y gobernanza. En la fase final de implementación del proyecto, el sector privado comenzó a desempeñar un papel importante en el logro de los objetivos a largo plazo. Por esta razón, la estabilidad institucional es clave para la implementación, especialmente para lograr el objetivo de asegurar la continuidad de los procesos y la estabilidad de otros actores.

#### 4.8.2. Propuesta de manejo de turismo

Se propone actividades en el campo de la gestión turística, que de acuerdo al Decreto 2358 de 2019, debe incluir actividades para minimizar los impactos negativos y promover los positivos como herramienta de gestión para la sostenibilidad del patrimonio cultural en este caso el de la Casa Streithorst. Afectar en cuanto al marco normativo nacional que vincula el turismo y el patrimonio cultural para el PEMP, se encuentran contenidos en la Ley 2068 de 2020, por la que se reforma la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones, y en la Política de Turismo.

Para el BIC se establece que va a recibir un ingreso económico por parte del municipio pero es la universidad Antonio Nariño la que debe gestionar dichos pagos correspondientes a la prestación de servicio cultural a la ciudad, por medio de la misma infraestructura del bien, en capítulo de Paisaje cultural como marco general se establece el uso de la infraestructura como un centro de pensamiento, en el inmueble se van a generar actividades culturales que permitan que por el ingreso de visitantes se genere un desarrollo económico.

La carga máxima de personas en la edificación es de quinienta ochenta (580) personas semanalmente para la utilización de la infraestructura de la Casa Streithorst.

Para el funcionamiento del centro de pensamiento es necesario disponer de un personal capacitado para las diferentes funciones, los cuales se enlistarán a continuación junto con la fuente de financiación de cada uno.

- Celador: hace parte de el plantel de seguridad de la UAN y es la misma la encargada de financiarlo.
- Guia: proporcionado por la alcaldía de Bucaramanga por medio del Instituto Municipal de Cultura y Turismo.
- Museologo (Administrador): lo debe proporcionar la universidad Antonio Nariño.

#### 4.8.3. Cronograma de ejecución

Las acciones descritas en el presente plan se deben realizar en una categoría de corto plazo, mediano plazo y largo plazo

Corto plazo:

-El reforzamiento estructural se debe realizar en un corto plazo, iniciando las obras en el segundo semestre del año 2023; debido a los daños estructurales y de cubierta que presenta la edificación, el aumentar el plazo de esta acción supondría un resigo a toda la edificación.

Mediano plazo:

-La Transferencia de derechos de edificabilidad se debe gestionar en un máximo de 5 años, el dinero obtenido de la venta de edificabilidad será utilizado para mantener la edificación en un plazo de 25 años

-La restauración interna y externa se debe realizar en un mediano plazo, las obras deben ejecutarse una vez haya finalizado el reforzamiento estructural y se haya gestionado la transferencia de derechos.

-Habertura al público de la Casa Streithorst como centro de pensamiento, esta acción debe ejecutarse una vez el reforzamiento y las restauraciones hayan finalizado.

Largo plazo:

-El mantenimiento de la edificación se debe realizar periódicamente cada 5 años contando después de la primera restauración.

## 5. Plan de divulgación

En el momento que un inmueble es declarado como bien de interés patrimonial de cualquier ámbito, la autoridad competente deberá comunicarlo a las instituciones culturales y turísticas autorizadas del sector, municipio y/o región en que se encuentre a fin de sensibilizarlo y darle uso. El Decreto 2348 de 2019 en el artículo 2.4.1.2.6. establece que se debe incluir un capítulo sobre el Plan de Divulgación, que se define como “el conjunto de acciones tendientes a difundir el plan del PEMP además las características y valores del inmueble; el objetivo principal de este plan es asegurar el apoyo de la comunidad para la conservación del inmueble”. Este capítulo debe estar relacionado con las expresiones del patrimonio cultural, material e inmaterial enumeradas en el PEMP.

En este capítulo se presenta el Plan de Difusión del PEMP de la Casa Streithorst. Incluye acciones relacionadas con proyectos de investigación, pedagógicos y editoriales, estrategias para fortalecer la conexión entre el bien de interés patrimonial significativos y la comunidad educativa, procesos de formación de guías culturales, manuales de mantenimiento, conocimiento de métodos constructivos, entre otros.

### 5.1. Objetivo del Plan de divulgación

El plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes. La apropiación social de los bienes de interés cultural, el fortalecimiento de la identidad y la memoria histórica colectiva, la mejora de las condiciones de vida de la comunidad involucrada, la visibilización de las conexiones entre las manifestaciones del

patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP de la Casa Streithorst, y el fomento de la creación de sinergias entre los distintos actores para fortalecer la cohesión social y la diversidad cultural son los objetivos establecidos de este plan de divulgación, que está de acuerdo con el decreto 2348 de 2019 en el artículo 2.4.1.2.6.

Dado que el PEMP tiene un enfoque cultural, pone el foco en la ciudadanía como quien le da sentido y dinamiza sus valores, acompañada de la comunidad local y sus habitantes para la gestión de los procesos que posibilite una interacción de los mismos con las instituciones. Al involucrar a la comunidad se garantiza el éxito a largo plazo del proyecto planteado. De esta forma, uno de los objetivos de la estrategia de difusión es incluir a la ciudadanía y promover la participación activa para la creación de acciones educativas destinadas a fortalecer el sentido de pertenencia en las presentes y futuras generaciones para la preservación de los espacios y el desarrollo de los suyos.

Cabe señalar que es imperativo poner en marcha un Plan de Difusión para el bien de interés patrimonial la Casa Streithorst, que invite a todos a gestionar un modelo que permita generar condiciones para el cuidado y protección del patrimonio, el fortalecimiento de la sentido de pertenencia y apropiación social, a partir del cual generamos transformación no solo de los espacios sino también del pensamiento comunitario, haciendo propios los diversos escenarios; la apropiación social de la memoria histórica y la memoria social.

Es importante señalar que la Estrategia de Difusión está diseñada como una herramienta para ayudar en el desarrollo de una narrativa y la transformación de las percepciones del BIC a través de su área de influencia.

## 5.2. Programas, proyectos y acciones de divulgación

Para asegurar que el PEMP de la Casa Streithorst tenga éxito y pueda asegurar la conservación del bien a través del apoyo de las comunidades se plantea una serie programas,

proyectos y acciones, cada uno de los cuales tiene sus proyectos y acciones específicas, descritos a continuación:

#### I. Apertura al público

Abrir el bien inmueble para que sea apropiado por la comunidad generaría que la memoria histórica colectiva se afectara positivamente, esta acción permitiría que al abrir sus espacios para las personas puedan recorrerlos y apropiarse del espacio para eventos culturales, además por medio del museo las personas pudieran conocer la historia de la Casa Streithorst.

#### II. Proyecto de fortalecimiento

Este proyecto hace referencia seguimiento del PEMP como herramienta de gestión aplicada, con el fin del fortalecimiento de la información propuesta. El programa se centra en el uso de información y productos relacionados con el patrimonio cultural para la potencialización del Bien de interés cultural

- Semillero de investigación

Se propone que de la mano de la universidad Antonio Nariño, el semillero de investigación “ATARI” devenga de manera participativa y continua en la supervisión aplicada del PEMP y de todo el conocimiento de la metodología del bien de interés cultural, supervisando el devenir del PEMP, el seguimiento y la evolución de la herramienta de gestión, además del fortalecimiento de la política.

#### III. Programa de pedagogía

Por medio de la pedagogía se genera un medio de difusión de los valores patrimoniales. Por un lado, se enfoca en el diseño e implementación de un enfoque integrado para revelar un sistema de gestión que permita educar a los ciudadanos en el conocimiento y uso del PEMP, y por otro lado, estas actividades difunden y promueven el patrimonio mediante la inclusión de capacitación. Proporcionar socialización, enseñanza y aprendizaje para los diferentes participantes.

- Aproximaciones al patrimonio cultural

Se generan diferentes rutas y recorridos culturales, mostrando el patrimonio cultural de Bucaramanga como un atractivo turístico y educativo.

Este proyecto realiza lo siguiente:

- Incluir al Instituto Municipal de Cultura y Turismo de Bucaramanga para capacitar al personal de la universidad Antonio Nariño de en la interpretación y gestión del patrimonio para crear turismo cultural además de generar un programa que unifique todas las administraciones privadas o públicas de BIC del municipio.

#### 6. Proceso de seguimiento a la ejecución

El procedimiento para realizar un seguimiento de las acciones propuestas incluidas en el PEMP de la Casa Streithorst es establecer a través de actividades y herramientas que permiten la creación de productos que demuestran la ejecución de los avances de dichos ítems, así como el estado de cumplimiento. con las acciones de los proyectos de acuerdo con su definición, plazo y costo estimado, que se han establecido para cada uno de ellos.

Para el proceso de seguimiento de la ejecución se establecen los siguientes pasos ya que, tal como se establece en las determinantes técnicas, financieras y presupuestales para ser incluida en el plan de desarrollo, universidad Antonio Nariño es la entidad encargada de poner en práctica el instrumento es la entidad gestora, y en consecuencia, esta entidad se encarga de la supervisión técnica y ejecución financiera.

Paso 1. Diseño, implementación y mantenimiento del sistema de repositorio de datos para el monitoreo En los términos de un convenio de cooperación entre la Universidad Antonio Nariño y al Instituto Municipal de Cultura y Turismo de Bucaramanga, que tiene como objetivo unir esfuerzos entre las dos entidades para consolidar los instrumentos de planificación del BIC.

Este archivo digital se crea utilizando el contenido programático del instrumento y los indicadores de seguimiento sugeridos en el plan de acción. La plataforma operativa del archivo, el repositorio y los manuales correspondientes se pondrán en marcha en el momento de su aprobación.

El formato del plan de acción fundacional del Archivo Digital consta de cuatro partes:

A. la adhesión de los Objetivos y Líneas Estratégicas

Para mostrar cómo cada Programa y Proyecto se relaciona con la estrategia general del instrumento, las columnas de la primera parte del formato permiten identificar el Objetivo General, la Línea Estratégica y el Objetivo Específico con el que cada uno está asociado.

### **Figura 90**

*Tabla de seguimiento de objetivos.*

Objetivo General	Línea Estratégica	Objetivo Específico
------------------	-------------------	---------------------

*Nota.* Elaboración propia.

B. indicadores y línea de base para proyectos y acciones organizados por programa.

Las columnas de la tabla que describen el contenido programático se encuentran en la segunda sección del formato y permiten establecer:

-Proyecto: sobre el cual se va a desarrollar las acciones.

-Resultado: en esta sección se describen las metas del proyecto de acuerdo con el programa que lo contiene.

-Indicador: contiene el indicador de resultado propuesto para el proyecto, el cual se mide de acuerdo a los indicadores propuestos para cada una de las acciones que componen el proyecto.



-Acción: una lista de pasos específicos a seguir para completar el proyecto y producir el resultado deseado.

-Producto: evidencia que demuestre el cumplimiento de cada una de las acciones sugeridas, posibilitando el seguimiento a través del indicador.

-Fecha: Periodo de tiempo esperado para la ejecución del proyecto

### Figura 91

Tabla de seguimiento de proyectos y acciones

Proyecto	Indicador	Acción	Producto	Fecha
----------	-----------	--------	----------	-------

*Nota.* Elaboración propia.

#### C. Plazo de Ejecución y Responsables

En esta tabla se debe incluir las fechas de inicio y finalización de cada acción propuesta y el plazo (corto, mediano o largo plazo) al que corresponde, también incluye la entidad a cargo del indicador vinculado a la acción.

### Figura 92

*Tabla de seguimiento de plazos de ejecución y responsables*

Fecha Inicio	Fecha Fin	Plazo	Responsable
--------------	-----------	-------	-------------

*Nota.* Elaboración propia.

#### D. Costos estimados

Los costos estimados totales y anuales por Proyecto para la ejecución de las acciones propuestas se establecen en la sección final del plan de acción, considerando los cronogramas de corto, mediano y largo plazo de las acciones propuestas.

### Figura 93

*Tabla de seguimiento de costos estimados por año.*

Costos Anuales										Costo TOTAL por proyecto
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	

*Nota.* Elaboración propia.

Para el cálculo de costos se debe completar un formato que permita calcular el valor anual de las actividades necesarias, identificando la fuente de la información, detallando los insumos necesarios y proyectando los insumos requeridos para cada año de vigencia de las acciones.

La presentación de los contenidos de la propuesta de plan de acción concluye con la información antes mencionada; la versión final se creará una vez finalizados los proyectos incluidos en el contenido específico del plan. A partir de ahí, se podrá pasar al cálculo de costos para las proyecciones financieras de corto, mediano y largo plazo.

Se establece la implementación dentro de la oficina de administración de la Casa Streithorst un departamento encargado de supervisar las acciones, integrar el inventario, así como sus mecanismos de difusión, además se destaca como parte de la primera etapa del Proceso de Monitoreo de la Implementación que estas acciones se incluyen en el Programa. Este departamento se convierte en el punto focal para la recolección y análisis de datos necesarios para realizar el seguimiento y evaluación del Sistema del BIC bajo la lógica de datos abiertos.

De igual manera, debe existir un lugar en el repositorio de datos para el seguimiento donde se puedan conservar los documentos administrativos (actas, fotografías, comunicados de funcionarios, evidencias de divulgación, etc.) que permita el seguimiento de la ejecución y seguimiento de las actividades de ejecución.

Paso 2. Implementación y seguimiento de las acciones específicas necesarias para llevar a cabo las acciones.

La entidad gestora deberá implementar un cronograma de implementación específico para cada proyecto, donde se establezcan las acciones prioritarias y los escenarios, al inicio de la implementación del instrumento para iniciar formalmente el desarrollo de cada acción.

Estas actividades deben iniciar con la conformación de grupos de trabajo con el Instituto Municipal de Cultura y Turismo de Bucaramanga, cada una de las cuales deberá designar un profesional enlace para todo lo relacionado con la implementación y seguimiento del instrumento. Esto incluye la articulación y coordinación general y específica con actores públicos, privados y comunitarios.

La información deberá ser incluida en el Expediente de Seguimiento y estará abierta a la libre consulta de todas las partes. Los procedimientos de solicitud, entrega y sistematización de la información en el Expediente digital también deberán ser adoptados por los actores involucrados, de acuerdo con sus responsables. Además, el responsable de cada actuación deberá aportar los informes financieros para el seguimiento de la inversión, que está vinculado al seguimiento de la ejecución.

### Paso 3. Realización de un informe parcial de actividad.

Desde la adopción del instrumento PEMP, la entidad gestora elabora un informe parcial de actividades con una periodicidad semestral, en el que se demuestra, programa por programa, qué actividades se han realizado para cumplir con las acciones propuestas, de conformidad con el plan de trabajo establecido en los escenarios de articulación y coordinación, y dando seguimiento al cumplimiento de las acciones establecidas en el contenido programático y ejecución financiera.

El Informe Parcial incluirá tanto una descripción cualitativa de la evolución de las actividades como un avance cuantitativo que se tenga según los días de desfase informativo y la evidencia disponible del seguimiento a la implementación, así como la información requerida para la medición de los indicadores.

Este informe, que debe presentarse por escrito al Instituto Municipal de Cultura y Turismo de Bucaramanga y a la administración de la Universidad Antonio Nariño y publicarse a través de la oficina de administración de la Casa Streithorst, debe describir las

actividades realizadas y evidenciarlas, así como identificar los problemas y desafíos importantes que surgieron de dichas actividades.

#### Paso 4. Realización del Informe Anual de Seguimiento.

Cada proyecto debe producir un informe anual de sus actividades, este informe anual debe incluir una evaluación del cumplimiento de los plazos generales establecidos, los desafíos encontrados y las principales conclusiones. Para cada acción que se retrase por incumplimiento de la proyección de las metas, se deberá presentar un plan de trabajo específico que describa los pasos a seguir para compensar el atraso en el año siguiente.

El ente gestor presentará la versión preliminar de la Memoria Anual consolidada durante una visita de campo del Instituto Municipal de Cultura y Turismo de Bucaramanga y a la administración de la Universidad Antonio Nariño, junto a los actores estratégicos públicos, privados y comunitarios que se han determinado para este propósito los escenarios de articulación y coordinación. Luego de la visita, el Informe Final, publicado a través de la oficina de administración de la Casa Streithorst y enviado formalmente a la oficina de planeación o entidad gubernamental si así se requiere, debe incluir las observaciones y hallazgos. El Informe Preliminar y las actividades de visita de campo no deben completarse más de tres (3) meses después de que se complete la anualidad.

#### Paso 5. Primera Evaluación.

Al finalizar el mediano plazo (6 años), la Entidad Administradora realizará la Primera Revisión del Instrumento, durante la cual presentará un Informe Consolidado que demuestre el total cumplimiento de las acciones sugeridas para el corto y mediano plazo, que corresponden al 48,5% del total de acciones planteadas, incluido el informe económico.

En caso de que la meta de cumplimiento propuesta no se cumpla al momento de la Primera Revisión, el Informe Consolidado de la Primera Revisión deberá incluir las medidas inmediatas para recuperar el retraso; Si, al momento de la Primera Revisión, la demora

excede el 40%, esa es decir, sólo se ha cumplido el 30% o menos del porcentaje estimado para el mediano plazo, el instrumento deberá ser actualizado en su totalidad de conformidad con lo establecido en el Decreto 2358 de 2019 o en el Informe Consolidado de la Primera Revisión, según corresponda.

Los actores públicos, privados o comunitarios que consideren necesario realizar una modificación o ajuste como resultado de la lectura de los informes anuales de seguimiento o de primera revisión, deberán discutirlo en los escenarios de articulación y coordinación. para evaluar las alternativas ya disponibles.

#### Paso 6. Segunda Evaluación.

La Revisión integral del instrumento deberá realizarse una vez transcurridos los 10 años de vigencia del instrumento, con el fin de determinar si las circunstancias que motivaron su formulación han cambiado de manera que los objetivos y estrategias estructurales no satisfacen las necesidades del BIC. Durante este período (10 años) se proyecta un avance adicional del 34% que, sumado al estimado de mediano plazo, incrementará el estimado de largo plazo. El resultado de la Segunda Revisión se determina que es necesario modificar el contenido estructural del instrumento.

En un escenario diferente, si se determina luego de la Segunda Revisión que el contenido del instrumento mantiene su vigencia y pertinencia a las necesidades del BIC y, de ser necesario realizar ajustes, se pueden realizar sin modificación de contenidos estructurales, el PEMP prorrogará su vigencia por un período de seis (6) años adicionales, al inicio de los cuales se determinará la ampliación del alcance del instrumento. Una vez finalizado este proceso, se realizarán los seguimientos semestrales y anuales ya establecidos. El período adicional concluirá con una Tercera Revisión, que seguirá un proceso similar al de la Segunda Revisión.

La siguiente tabla, que destaca el Primer y Segundo Informe de Revisión, resume la propuesta del Proceso de Seguimiento a la ejecución y concluye con este paso:

### Figura 94

*Tabla del proceso de seguimiento a la ejecución.*

Proceso de Seguimiento		Plazo I Años /Avance estimado por plazo											
		Corto		Mediano						Largo			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Paso	Característica / Productos	27%		21,50%						51,50%			
1. Diseño, puesta en marcha y actualización del sistema de repositorio de datos para el seguimiento	Permanente (Expediente actualizado)												
2. Implementación y seguimiento de las actividades específicas para el cumplimiento de las acciones	Permanente (Evidencias de actividades)												
3. Elaboración de Reporte Parcial de actividades	Semestral (24 Reportes Parciales)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4. Elaboración de Reporte Anual de Seguimiento	Anual (12 Reportes Anuales)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5. Primera Revisión	Mediano Plazo (6 años de vigencia)						1						
6: Segunda Revisión	10 años de vigencia										2		
Avance estimado para Primera y segunda revisión		48,5% Avance						34% Avance					

*Nota.* Elaboración propia.

### **Conclusiones**

- Se concluye que se debe implementar y gestionar todos los elementos del plan de gestión descritos en el PEMP para mantener, mejorar y fortalecer el bien de interés cultural la Casa Streithorst.
- A partir del presente trabajo, se puede concluir que se debe implementar todas las acciones restaurativas en los plazos planteados con el fin de mantener dicho bien de interés cultural, así como elementos que fortalezcan su composición para dar a conocer su historia
- El plan de divulgación que actualmente se describe como un anexo debe ser dado a conocer a toda la comunidad dentro del área de influencia con el fin de que se respete los valores y elementos que tiene la Casa Streithorst
- En conclusión, se debe gestionar los recursos necesarios para llevar a cabo el Plan especial de manejo y protección de la Casa Streithorst.

## Bibliografía

Alcaldía de Bucaramanga. (2017). Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga [Plan de ordenamiento territorial].

Alcaldía de Bucaramanga. (2019) Plan especial de Protección PEMP, para el Teatro Santander y su Área de influencia del Municipio del Bucaramanga.

Alcaldía de San Juan de Girón. (2015). Formulación del plan especial de manejo y protección pemp del centro histórico de san juan de girón.

Arenas, E (2009). *La payacuá: historia de Bucaramanga y las ciudades del Rio de Oro*. El libro total.

Arquitectura de Alemania. (24 de marzo de 2023). En *Wikipedia*.  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Arquitectura\\_de\\_Alemania](https://es.wikipedia.org/wiki/Arquitectura_de_Alemania)

Belintseva, I. (2018). *The Architectural Image of the East Prussian Manor House of the XVII—First Half of the XX Century (Modern Kaliningrad Region of the Russian Federation)*. *Advances in Social Science, Education and Humanities Research*, 284,412-415.

Carrión, F. (2004). *La dimensión temática de los centros históricos en América Latina*. En M. Martínez (Ed.), Bogotá: El centro histórico: objeto de estudio e intervención. Pontificia Universidad Javeriana.

Choay, F. (2007). *Alegoría del Patrimonio*. Cuatro cuadernos. Apuntes de arquitectura y patrimonio, 68-76.

Coates, E. (2021, 17 agosto). *The History of Half-Timbered Houses: Our Medieval Germany Cruise*. Riviera Travel Blog. Recuperado 8 de octubre de 2022.

<https://www.rivieratravel.co.uk/blog/2021/08/11/the-history-of-half-timbered-houses/>

Corporación Autónoma Regional Para La Defensa De La Meseta De Bucaramanga  
CDMB (2011). CDMB Flora Urbana Área Metropolitana De Bucaramanga.



Espinel, A. y Murallas, G. (s.f) *Arquitectura De Bucaramanga Siglo XX*. Universitaria de Investigación y Desarrollo.

[http://www.udi.edu.co/images/investigaciones/publicaciones/libros/paloseco/01/seccion\\_1.pdf](http://www.udi.edu.co/images/investigaciones/publicaciones/libros/paloseco/01/seccion_1.pdf)

Espinosa, J. (Oct 1, 2006). *Al encuentro de mitos y fantasías*. Universidad Autónoma de Bucaramanga. <https://unab.edu.co/al-encuentro-de-mitos-y-fantasias/>

Gómez, A. (2013). Encuentro Internacional de Arquitectura Contemporánea en Ciudades Históricas.

Hernández, F. (2012). *El patrimonio cultural: la memoria recuperada*. Ediciones Trea.

Ibarra, M., Bonomo, U., y Ramírez, C. (2014). El patrimonio como objeto de estudio interdisciplinario. Reflexiones desde la educación formal chilena. *Polis*, 13(39), 373-391.

Klátova nová ves kaštieľ 01 12.Jpg. (s/f). Wikimedia.org. Recuperado el 12 de mayo de 2023

[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Klátova\\_Nová\\_Ves\\_kaštieľ\\_01\\_12.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Klátova_Nová_Ves_kaštieľ_01_12.jpg)

Klátova nová ves kaštieľ 01 12.Jpg. (s/f). Wikimedia.org. Recuperado el 12 de mayo de 2023

[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Klátova\\_Nová\\_Ves\\_kaštieľ\\_01\\_12.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Klátova_Nová_Ves_kaštieľ_01_12.jpg)

Ley 1185 de 2008. Por la cual se modifica la Ley 397 de 1997. Marzo 12 de 2008. DO. N°46929.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=29324#:~:text=de%20Patrimonio%20Cultural-,Modifica%20y%20adiciona%20la%20Ley%20397%20de%201997%20%2D%20Ley%20General,Consejo%20Nacional%20de%20Patrimonio%20Cultural.>

Low German house. (11 de diciembre de 2022). En: Wikipedia.

[https://en.wikipedia.org/wiki/Low\\_German\\_house](https://en.wikipedia.org/wiki/Low_German_house)

Malla Cafetero 1.20x3mt Huecos 4x4-pulg Negro - Homecenter.com.co. (s. f.).

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/291761/malla-cedazo-huecos-4x4-pulgadas-cafetero-120x3m-negro/291761?id=291761&name=malla-cedazo-huecos-4x4-pulgadas-cafetero-120x3m-negro&defaultVariant=291761&page=1>

Ministerio de cultura de la república de Colombia. (2011). Formulación e implementación planes especiales de manejo y protección bienes inmuebles de interés cultural. <https://www.nunchia-casanare.gov.co/MiMunicipio/Documentos%20Patrimonio/Formulaci%C3%B3n%20e%20implementaci%C3%B3n%20de%20PEMP.pdf>

Palmse manor house at summer.jpg. (s/f). Wikimedia.org. Recuperado el 12 de mayo de 2023, de [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Palmse\\_manor\\_house\\_at\\_summer.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Palmse_manor_house_at_summer.jpg)

Pasuy, W. (2019). *Patrimonio y contemporaneidad*. Ediciones Unisalle.

Patiño, P. (12 noviembre de 2016). Los inmigrantes que cambiaron los apellidos en Santander. Vanguardia Liberal. <https://www.vanguardia.com/area-metropolitana/bucaramanga/los-inmigrantes-que-cambiaron-los-apellidos-en-santander-OFVL379711>

Reyes, M. (2017) Se acelera el deterioro de las casonas patrimoniales en Bucaramanga. *Periódico 15*. <https://www.periodico15.com/se-acelera-deterioro-las-casonas-patrimoniales-bucaramanga/>

Rueda, N. (2012). *La formación del Área Metropolitana de Bucaramanga*, [Tesis doctoral] Universidad Politécnica de Valencia. <https://riunet.upv.es/handle/10251/15190>

Rueda, N. J. (2012). La formación del Área Metropolitana de Bucaramanga: el papel de la vivienda del Instituto de Crédito Territorial como elemento clave de su configuración (Doctoral dissertation). Universitat Politècnica de València.

Secretaría de Planeación Distrital Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias (15 de febrero de 2022). Plan especial de manejo y protección para el centro histórico de cartagena de indias y su zona de influencia. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6577473.pdf>

Sousa, A. (2018). ¿ Se destruye patrimonio o identidad cultural?. *PH: Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico*, 26(93), 165-166.

Timber Framing. (12 de marzo de 2023). En Wikipedia. [https://en.wikipedia.org/wiki/Timber\\_framing](https://en.wikipedia.org/wiki/Timber_framing)

UNESCO (2017). Indicadores UNESCO de cultura para el desarrollo.

Universidad Industrial de Santander. (2022). PEMP Campus Central UIS.

Valencia, L. (2018) *Política pública para la protección del centro histórico de Bucaramanga como fomento del desarrollo sostenible* (trabajo de grado de Maestría). Universidad de Santander.

Vanegas, O. (2014). Los lugares de la memoria: espacios históricos de Ambalema y su representación en el imaginario social de las nuevas generaciones. *Plumilla Educativa*, 14(2), 190-206.

Vargas Cordero, Z. R. (2009). La investigación aplicada: una forma de conocer las realidades con evidencia científica. *Revista en Educación*, 33(1), 155-165.

VARILLA ANTI AVES TIRA 50 CMS | DISPEIN SAS. (2023, 21 abril). DISPEIN SAS. <https://www.dispein.com.co/producto/varilla-anti-aves-tira-50-cms/>

Velasco, H. M. (2012). *Las amenazas y riesgos del patrimonio mundial y del patrimonio cultural inmaterial*. Anales del Museo Nacional de Antropología, XIV, 10-19.

(S/f). Edu.co. Recuperado el 15 de abril de  
2023.[http://www.udi.edu.co/images/investigaciones/publicaciones/libros/paloseco/01/seccion\\_1.pdf](http://www.udi.edu.co/images/investigaciones/publicaciones/libros/paloseco/01/seccion_1.pdf)