

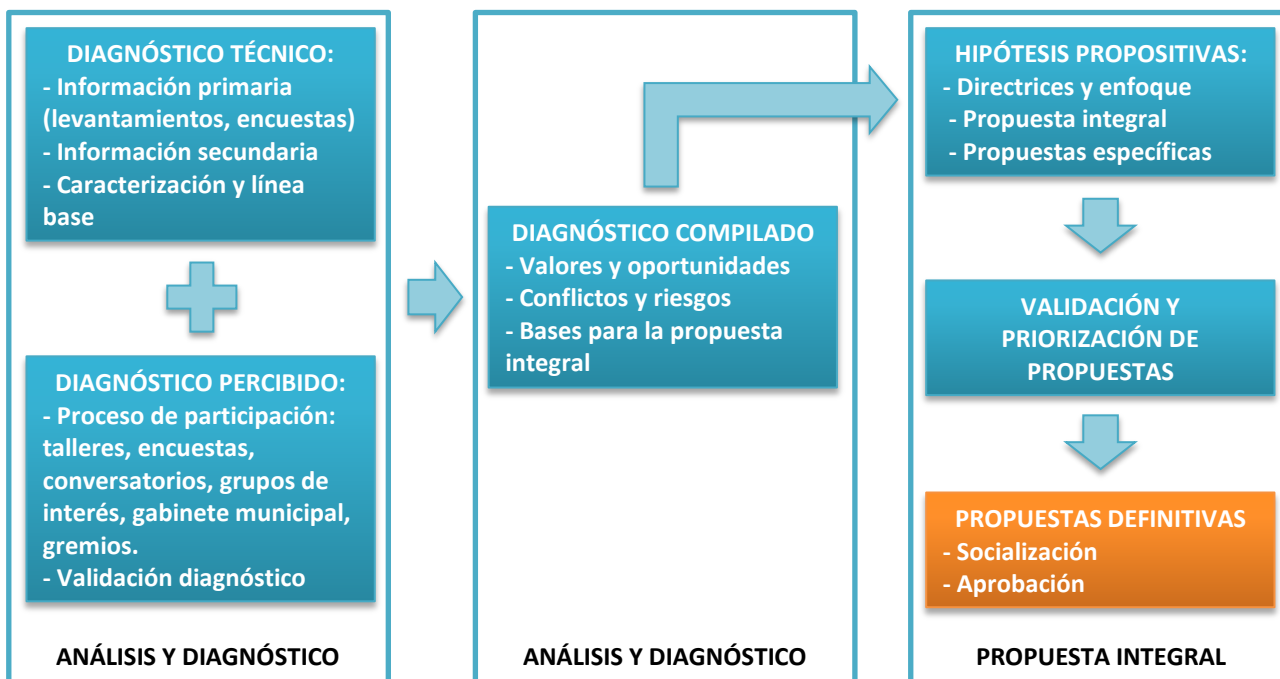
I DOCUMENTO RESUMEN DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE ZIPAQUIRÁ Y SU ZONA DE INFLUENCIA

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento consolida las labores de diagnóstico y formulación del PEMP del Centro Histórico de Zipaquirá en el marco del contrato 2302 de 2012, con el fin de que este sea acogido por el Consejo Nacional de Patrimonio y consecuentemente sea adoptado por el Ministerio de Cultura, en el marco del Decreto 763 de 2009 que reglamenta parcialmente la Ley 1185 de 2008 sobre los objetivos de los PEMP.

Para la elaboración del PEMP, se trabajó en una metodología que construyó un diagnóstico consolidando el trabajo técnico y la percepción de la comunidad local, para plantear y validar posteriormente las propuestas del PEMP. De manera paralela, se consultó la formulación con el Municipio y se procuró armonizar los intereses del desarrollo socioeconómico local y de la revisión del POT con los intereses de conservación y sostenibilidad del PEMP.

Ilustración 1. Metodología de formulación del PEMP



Fuente. Consultoría 2013

Se realizaron varias sesiones de participación comunitaria y conversación con la Administración Municipal, entre las que se destacan:

- Reuniones preliminares de presentación con entidades municipales, gremios, líderes
- Evento de lanzamiento y taller de patrimonio material e inmaterial

- Taller de diagnóstico
- Conversatorio con líderes locales
- Reuniones individuales con gremios, autoridades, líderes locales, expertos, grupos de vecinos, otros.
- Taller de validación de diagnóstico y confrontación y priorización de propuestas
- Reunión de confrontación de la formulación con el Gabinete Municipal
- Reuniones con la Secretaría de Desarrollo Económico para la articulación de proyectos de desarrollo económico con el PEMP
- Socialización de resultados finales del PEMP (pendiente)

El presente documento resumen extrae los principales hallazgos del diagnóstico que dan base a la formulación; presenta la propuesta de delimitación y enfoque general, la propuesta integral desarrollada a través de siete ejes, cada uno con sus estrategias, programas y proyectos, y la identificación de los proyectos prioritarios. Vale indicar que dentro de los siete ejes de la propuesta integral se encuentra el eje de norma urbana, en el cual se establece la clasificación de niveles de intervención y las normas de uso, edificabilidad, intervenciones y espacio público. Asimismo, se encuentra el eje de gestión, dentro del cual se plantean las estrategias institucional y financiera; y por último, se encuentra el eje de comunicación, divulgación y promoción que contiene la propuesta de plan de divulgación del PEMP, entre otros aspectos.

Finalmente, este documento presenta un conjunto de recomendaciones al Ministerio y al Municipio, con el espíritu de aportar en el fortalecimiento del marco institucional y normativo que determina la formulación y la implementación de los PEMP.

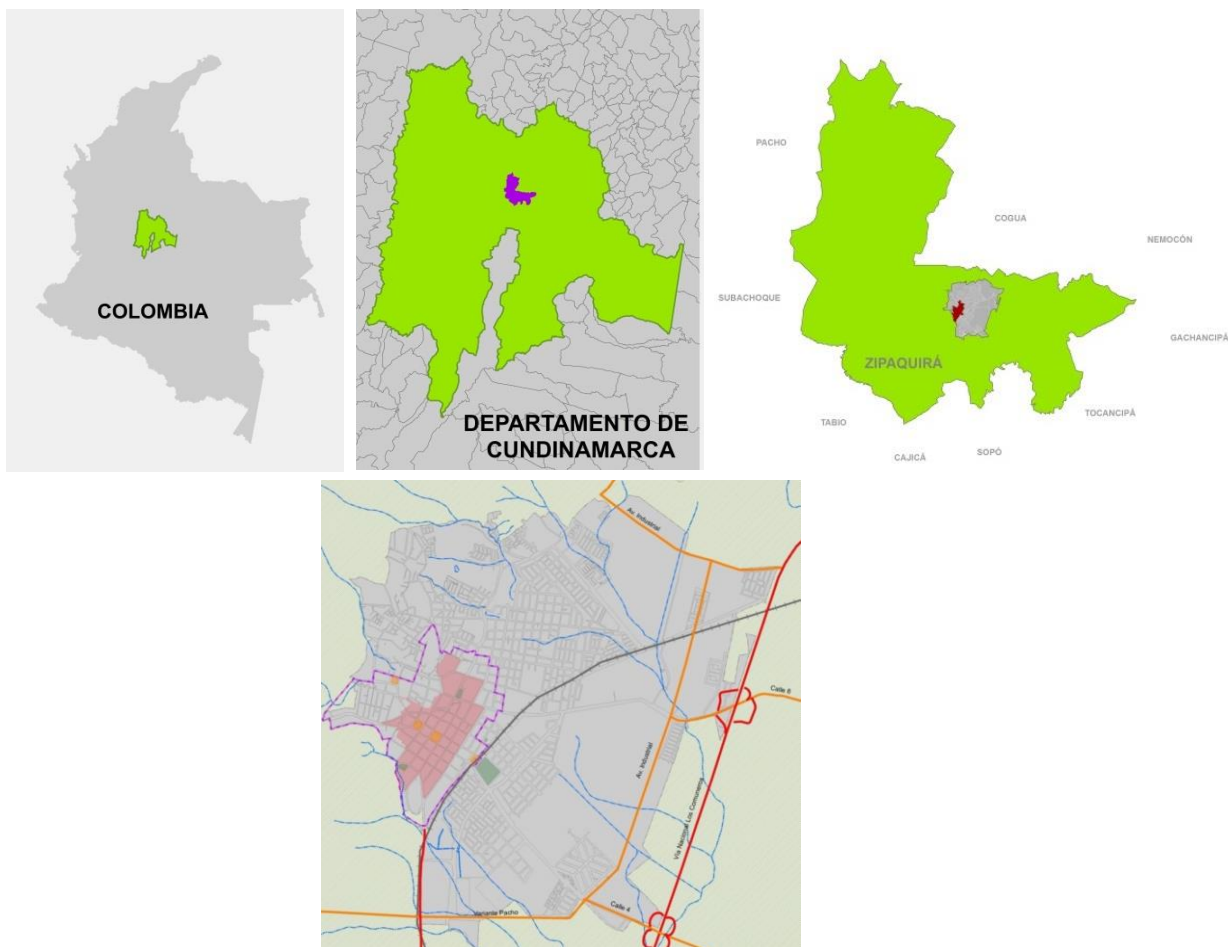
2 PRINCIPALES HALLAZGOS DEL DIAGNÓSTICO

2.1 INFORMACIÓN GENERAL

La legislación que determina la declaratoria del Centro Histórico y la norma urbanística que hasta el momento se ha aplicado en el área, corresponde a:

- **NACIÓN**
 - Resolución 02 de **1982 (CMN)**: aprueba **propuesta de declaratoria** del CH de Zipaquirá como Monumento Nacional
 - Resolución 47 de **1994 (CMN)**: aprueba **reglamentación** propuesta por Colcultura
 - Resolución 87 de **2005 (M. Cultura)**: **declara** centro histórico de Zipaquirá como BIC Nacional
- **MUNICIPIO**
 - Acuerdo 12 **2000 - POT**
 - Decreto 187 de **2002**: adopta **plan parcial**
 - Acuerdo 8 de **2003** y Acuerdo 12 de agosto de **2013**: **revisión POT**

Ilustración 2. Localización general del Centro Histórico



Cuadro 1. Información general del municipio y el centro histórico

Datos generales		MUNICIPIO	CABECERA	C. HISTÓRICO
Área total	(Ha)	19.522,41	795,52	50,55
	%	100,00%	4,07%	0,26%
			100,00%	6,35%
Habitantes (2005)	No.	100.038	87.232	3.526
	%	100,00%	87,20%	3,52%
			100,00%	4,04%
Densidad (Hab/Ha)		5,12	109,65	69,75

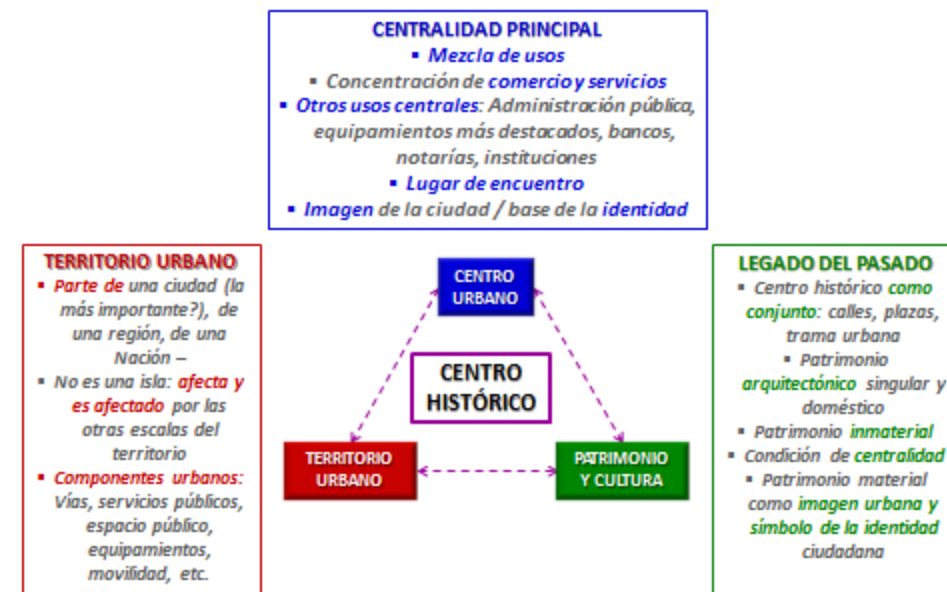
Fuente: consultoría 2013

2.2 PRINCIPALES HALLAZGOS DEL DIAGNÓSTICO

Para comprender la realidad actual del centro histórico de Zipaquirá, se parte de entender que existen tres condiciones fundamentales e íntimamente interrelacionada que tienen los centros

históricos: son el centro urbano de las ciudades o sus centralidades principales, son un territorio urbano, y son patrimonio y cultura.

Ilustración 3. Condiciones generales de los centros históricos



Fuente. Consultoría 2013

La condición de **centro urbano o centralidad principal** tiene asociadas varias características:

- Tienen **mezcla de usos** como consecuencia de haber sido inicialmente, la ciudad en sí misma y, en consecuencia, cumplir simultáneamente diversas funciones urbanas. Se destaca la vivienda, que si bien es el uso más frágil y con frecuencia el menos presente en los centros urbanos, es fundamental para garantizar la condición de centralidad.
- Son el lugar donde por lo general se ubica la administración pública (municipal), lo cual refuerza su condición de **centro cívico**. Asimismo, concentran la mayor parte de los **equipamientos y servicios urbanos más destacados de la ciudad**, además de los de la administración pública: hospitales, colegios, universidades, teatros, bancos, notarías, Cámaras de Comercio, otras instituciones.
- La mezcla de usos incluye una **alta concentración de comercio y servicios**. La condición de Zipaquirá como nodo regional aumenta la vocación comercial y de servicios que se manifiesta en el centro urbano.
- Son el **lugar de encuentro** de los ciudadanos.
- Son la **imagen** que representa la ciudad y son la base de la identidad de los ciudadanos, como consecuencia de los diversos puntos ya mencionados.
- En el caso de Zipaquirá la condición de centro urbano también se relaciona con ser el **punto de confluencia de vías** de comunicación con otros municipios, lo cual implica una fuerte conectividad en este caso con la región.

La condición de **territorio urbano** está marcada por el carácter de centralidad principal que tiene el centro histórico. Es un trozo de la ciudad (posiblemente el más importante), la región y la Nación que, al igual que el resto del territorio, requiere ordenarse física, social y

económicamente en frentes tales como vías, servicios públicos, espacio público, equipamientos, movilidad, usos del suelo, edificabilidad, independientemente de su condición de centralidad.

Ser un territorio urbano implica igualmente que el centro histórico no es una isla y, en consecuencia, su ordenamiento afecta y es afectado por lo que sucede en los territorios en los que se inscribe y la forma como se planifica y organiza. De esta manera, el centro histórico como territorio debe responder a los diferentes componentes territoriales de forma coordinada con lo que sucede en la ciudad, la región y de cierta forma la Nación.

Respecto a la condición del centro histórico como **patrimonio y cultura**, se parte de entender que es el lugar de nacimiento de la ciudad y, en consecuencia, el único que puede contar toda su historia, a partir del legado cultural decantado a lo largo de sus años de existencia.

La condición de patrimonio y cultura del centro histórico implica una visión holística del tema e incluye las diferentes manifestaciones del patrimonio material e inmaterial: como patrimonio material, el centro histórico incluye calles, plazas, trama urbana y edificaciones tanto singulares como domésticas; como patrimonio inmaterial, el centro histórico es lugar de nacimiento o de expresión de las principales manifestaciones culturales y tradiciones de la ciudad: artes, gastronomía, eventos y celebraciones; incluso la condición de centralidad hace parte del patrimonio inmaterial en un lugar como Zipaquirá.

Los principales hallazgos del diagnóstico del centro histórico de Zipaquirá se organizan alrededor de esas tres condiciones de los centros históricos.

2.3 CENTRO HISTÓRICO COMO PATRIMONIO

2.3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La relevancia de la historia de Zipaquirá y la relación directa que tiene con el centro histórico y con el patrimonio cultural del municipio, conllevaría a la necesidad de ampliar la información sobre este tema. La brevedad requerida para este documento síntesis implica solo mencionar unos pocos aspectos destacados de cada uno de los momentos, en especial en su relación con el patrimonio que ha subsistido.

2.3.1.1 PASADO INDÍGENA

La historia prehispánica de Zipaquirá deja un legado importante que en la actualidad no está suficientemente protegido y puesto en valor:

- En **El Abra**, además de los petroglifos de civilizaciones más cercanas en el tiempo, se han encontrado evidencias de la presencia de seres humanos desde 12.400 años atrás, la más antigua del país. Hoy hace parte de una hacienda privada y no es posible visitarla. Tampoco existen evidencias de la forma como se están protegiendo los hallazgos arqueológicos.
- En la época **Muisca**, Zipaquirá tuvo un papel destacado, especialmente por el hecho de ser la “Casa del Zipa” y, de forma asociada, por ser lugar de explotación y comercialización de la sal.

- La localización original de los Muiscas fue en el lugar hoy conocido como **Pueblo Viejo**. En la actualidad es un lugar en abandono luego de la reubicación del asentamiento que tuvo por unos años. No hay evidencias de la existencia de estudios y acciones de protección del patrimonio arqueológico que seguramente existe en su subsuelo.
- Los españoles encontraron necesario cambiar la forma como vivían los Muiscas, de una forma dispersa, y para tal fin crearon en el año 1600 el **pueblo de indios** que hoy es la ciudad de Zipaquirá.
- A principios del siglo XVIII, atraídos por la riqueza generada por la sal, los españoles empezaron a buscar lugares para estar dentro de Zipaquirá y comienzan a desplazar a los indígenas hasta el punto de ser necesario hacer una división en la ciudad: la de los indígenas y la de los blancos. Esta es la que el arquitecto Corradine ha llamado la **ciudad siamesa**.
- Hacia finales del siglo XVIII los indígenas son definitivamente **expulsados hacia Nemocón** y Zipaquirá se convierte exclusivamente en una ciudad de blancos y mestizos.

La **sal** es desde la época de los Muiscas una base fundamental de la cultura de Zipaquirá, como producto principal de la economía y causa de la localización inicial en el lugar que hoy ocupa el municipio, pero también es una de las principales razones de la posterior expulsión de los indígenas hacia Nemocón. Asimismo, la sal desde este momento marca la **condición de Zipaquirá como nodo regional**, por ser un importante lugar de intercambio y comercialización de la sal.

El pasado indígena de Zipaquirá, si bien es reconocido por los ciudadanos, no ha sido suficientemente difundido ni protegido y hoy prácticamente no es visible ni tangible en el centro histórico o en otras partes de la ciudad.



El Abra. Foto: CNM



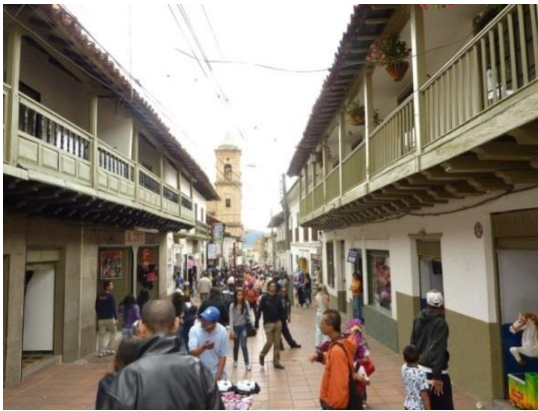
Pueblo Viejo. Foto: CNM

2.3.1.2 PASADO HISPÁNICO

Como ya se menciona en el apartado anterior, atraídos por la producción y comercialización de la sal, los españoles poco a poco se van asentando en Zipaquirá y van desplazando a los indígenas tanto en el territorio como en el negocio de la sal hasta despojarlos totalmente de los dos y expulsarlos hacia Nemocón.

El pasado hispánico de Zipaquirá es actualmente el más evidente en el centro histórico de Zipaquirá mediante su trazado urbano, el conjunto de edificaciones de las primeras épocas de su presencia oficial en la ciudad (construido en su mayoría aproximadamente entre la séptima década del siglo XVIII y las primeras del siglo XIX) y la herencia edilicia que se refleja en posteriores lenguajes arquitectónicos.

Se destaca en especial, en lo que se relaciona con el patrimonio arquitectónico, la utilización de los balcones corridos como un elemento que caracteriza a Zipaquirá y hace parte de su imagen urbana.



Calle 5 e interior casa. Fotos: CNM

Luego de la independencia se mantiene la herencia constructiva de la época hispánica, con transformaciones especialmente morfológicas propias del período republicano y del neoclasicismo. El siglo XIX deja como legado la mayor parte de los principales hitos arquitectónicos actuales de la ciudad.



Administración de Salinas y casas en plaza de Los Mártires. Fotos: CNM

2.3.1.3 PASADO PATRIOTA

El tercer momento de la historia que los zipaquireños destacan en su memoria colectiva, es el pasado patriota, especialmente por el orgullo que produce la participación destacada de un grupo de ellos en las gestas de la Independencia del país y por el sacrificio de algunos de ellos el 3 de agosto de 1816 en la Plaza de la Floresta, hoy Plaza de Los Mártires.



Plazas de Los Comuneros y Los Mártires. Fotos: CNM

Le relevancia de estos hechos en la identidad local se refleja en el nombre de dos espacios públicos de la mayor importancia en el centro histórico (plaza de Los Comuneros y plaza de Los Mártires), en algunos ejemplos de patrimonio mueble (monumentos conmemorativos en el espacio público) y en el patrimonio inmaterial, en especial la conmemoración de los Mártires zipaquireños el 3 de agosto.

2.3.1.4 SIGLOS XX Y XXI

El siglo XX se menciona como momento particular de la historia de Zipaquirá, en especial por el rápido crecimiento que ha tenido la ciudad como consecuencia principalmente de su condición de nodo regional y por la influencia que ha tenido la cercanía a Bogotá.



Edificaciones varias en el centro histórico. Fotos: CNM

Ese crecimiento ha estado de la mano con una tendencia a la especialización del centro histórico en actividades terciarias, la disminución de la vivienda, la destrucción del patrimonio y la

construcción de nuevas edificaciones que no guardan relación con el contexto en el que se inscriben.

Se resalta igualmente la relevancia que toma en estos siglos la Catedral de Sal como atractivo turístico de relevancia nacional, situación que ha generado que sea ella la principal imagen de Zipaquirá por fuera del municipio, más que su centro histórico.

2.3.2 PATRIMONIO DE ZIPAQUIRÁ

Los antecedentes históricos dejan en Zipaquirá un muy destacado legado patrimonial (material e inmaterial) que se relaciona con los siguientes temas:

- Una **cultura asociada a la SAL** que se mantiene viva en la Catedral de Sal; en unos pocos hornos que subsisten y hoy están en peligro por la presión inmobiliaria y la falta de mantenimiento y protección; y algunas manifestaciones de patrimonio inmaterial.
- La **vocación** de Zipaquirá **como nodo regional**, que genera en la ciudad y en el centro histórico una significativa concentración de actividades comerciales y de servicios.
- Un **pasado indígena destacado** que actualmente no es evidente o visible en el centro histórico ni en otras partes de la ciudad y no cuenta con acciones orientadas a su protección efectiva.
- El **pasado hispánico** que se manifiesta en el trazado urbana, en las plazas y parques y en las edificaciones no solo de la época colonial, sino también de períodos posteriores y de diversos lenguajes que recogen la tradición constructiva y organizativa.
- El **pasado patriota** que enorgullece a los zipaquireños por su participación en la causa emancipadora de Colombia y que actualmente se resalta en manifestaciones de patrimonio inmaterial (festividades), patrimonio mueble (objetos conmemorativos en espacio público), patrimonio arquitectónico (edificaciones asociadas a los personajes o los hechos históricos), y patrimonio urbano (dos plazas conmemorativas).

Como consecuencia de lo anterior, Zipaquirá cuenta con patrimonio de diversos tipos: arqueológico, urbano, mueble, inmaterial, arquitectónico.

2.3.2.1 Patrimonio arquitectónico

El patrimonio arquitectónico de Zipaquirá está concentrado principalmente en el centro histórico, pero con elementos dispersos en otras partes de la ciudad y del área rural.

La arquitectura del centro histórico se clasifica en dos grandes grupos: las edificaciones singulares y la arquitectura doméstica.

▪ Edificaciones singulares

Las edificaciones singulares corresponden a un grupo de inmuebles destacadas del conjunto por:

- La **escala**: edificaciones de mayor tamaño, que por esta razón se diferencian del conjunto.

- El uso o destinación original: las edificaciones con usos diferentes al residencial o al comercial, fueron construidos con lenguajes y características arquitectónicas diferentes al conjunto de casas, lo cual las hace destacarse. Esta condición se relaciona directamente con la primera (escala) ya que en su mayoría requieren de una mayor área predial, o altura, acorde con la necesidad del servicio o para hacer notoria su presencia.
- El lenguaje arquitectónico: ya sean edificaciones destacadas por algunos de los factores anteriores, o arquitectura doméstica, algunos de los inmuebles son singulares por el manejo de un lenguaje arquitectónico diferente a las demás edificaciones del sector.
- Valores históricos o de representatividad para la comunidad: algunas edificaciones son singulares por hechos históricos, por haber sido el lugar de nacimiento o el lugar de residencia de personalidades o familias relevantes, o por otras razones que las hacen representativas para la comunidad.



Edificaciones singulares del centro histórico de Zipaquirá. Fotos: equipo consultor

El conjunto de edificaciones singulares del centro histórico de Zipaquirá incluye:

- Inmuebles de arquitectura religiosa: Catedral Diocesana, Capilla del Sagrario, Iglesia de Los Dolores.
- Inmuebles de arquitectura civil oficial: administración de Salinas (actual sede de la Alcaldía), Cabildo Municipal, Estación del Tren, teatro Mac Douall, hospital San Juan de Dios, Renta de Tabaco, Real Estanco de Aguardiente.
- Arquitectura industrial, que comprende tres hornos de sal y de loza que han logrado sobrevivir en el centro histórico
- Arquitectura doméstica destacada, que comprende nueve casas que fueron residencia de personalidades o familias importantes de la ciudad y su historia, o donde ocurrieron hechos históricos relevantes.

- La Catedral de Sal como caso especial, relevante por su representatividad para los ciudadanos y para los visitantes, así como por existir dentro del predio total, edificaciones sueltas con valores históricos, estéticos y simbólicos.

- **Arquitectura doméstica**

Corresponden al grupo de casas, por lo general con uso original de vivienda, algunas de ellas mezcladas con comercio, que constituyen la mayor parte de las edificaciones existentes en un conjunto urbano.

De estas edificaciones, algunas se han destacado en la historia local, razón por la cual han sido nombradas en el numeral anterior (edificaciones singulares), pero no por ello dejan de ser inmuebles de arquitectura doméstica.

La arquitectura doméstica como conjunto, además de corresponder al más alto porcentaje de los inmuebles del centro histórico, y en parte como consecuencia de ello, constituye uno de los principales retos en la preservación de los centros históricos; es el frente que requiere los mayores esfuerzos y genera las más altas dificultades en el camino hacia ese propósito.

Una de las bases de tal dificultad es la dicotomía que existe entre, por un lado el interés general por preservar estas edificaciones, por el hecho de ser parte de la memoria de todos los ciudadanos y en los casos de los BICN, de todos los colombianos; y por el otro, la propiedad privada de los mismos y la obligación de sus propietarios de preservarlos, independientemente de sus intereses particulares, de sus capacidades económicas y de las demandas existentes.

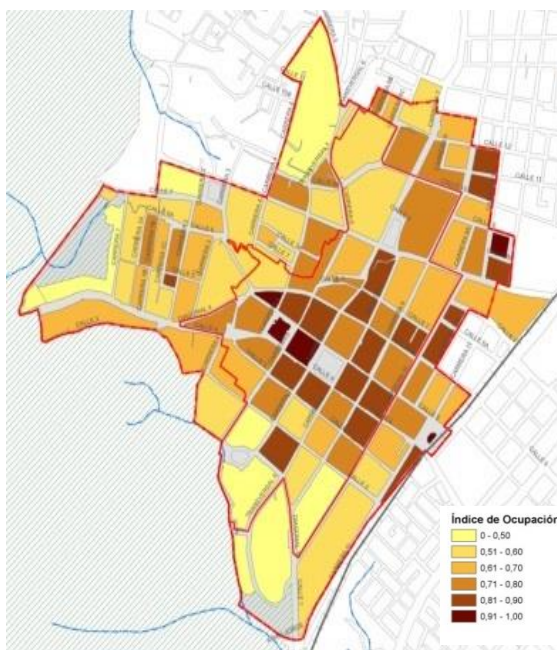
Por ésta y otras razones, la arquitectura doméstica suele ser la que presenta mayores dificultades en la preservación de los valores. En el caso de Zipaquirá, el estudio detallado de la zona arroja un resultado preocupante que hace pensar en la necesidad de hacer ajustes significativos a las estrategias de protección del patrimonio arquitectónico doméstico de propiedad privada.

Los principales problemas que están poniendo en riesgo el patrimonio arquitectónico de Zipaquirá se presentan a continuación de forma sintética, acompañados de algunos de los principales indicadores desarrollados en la consultoría:

- Incumplimiento de la norma urbana y falta de control de las autoridades y los ciudadanos para impedirlo.
- Desconocimiento de la norma e incertidumbre jurídica sobre la norma vigente.
- Deterioro de las edificaciones por falta de mantenimiento, ya sea por dificultades económicas de los propietarios o por desinterés de hacerle, en ocasiones con la intención de argumentar amenaza de ruina.
- Retrocesos de la paramentación continua original.
- Construcción de nuevas edificaciones fuera de contexto.
- Construcción de falsos históricos: utilización de elementos o edificación de inmuebles que imitan los antiguos.
- Utilización inadecuada de publicidad exterior visual.
- Exhibición de productos en fachada que esconden los valores de las edificaciones.

- Intervenciones inadecuadas internas y externas, especialmente para adecuar las edificaciones para usos comerciales:
- Sobre-ocupación predial: el 65,85% de las manzanas estudiadas tiene un índice de ocupación entre 0,7 y 1,0.

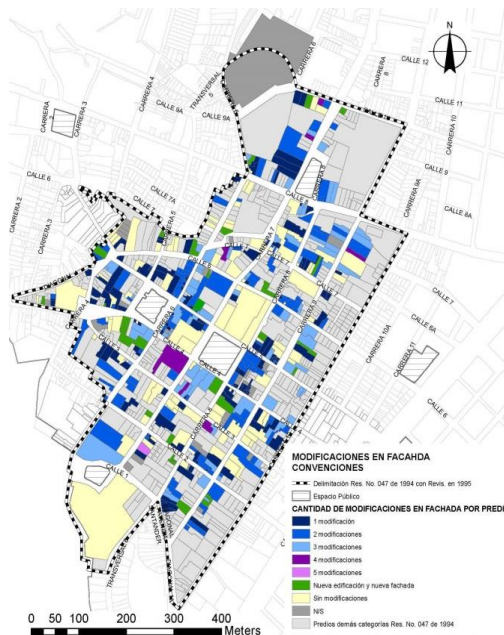
Ilustración 4. Índice de ocupación promedio por manzana



Fuente: Levantamiento, Consultoría 2013

- Demoliciones: de los predios con algún nivel de protección patrimonial de acuerdo con la norma vigente se detectaron treinta y siete (37) predios demolidos totalmente y trece (13) parcialmente (algunos dejan sólo la fachada, otros la crujía frontal y otros algo más que la crujía frontal). Los predios demolidos total o parcialmente equivalen al 12,2% de los inmuebles estudiados.
- Alteración de fachadas: las modificaciones en fachada son las acciones más recurrentes. Se analizaron diez tipos de modificaciones relacionados con la apertura o modificación de vanos, cambios de carpintería, enchapes y destrucción total por demolición. Se encontró que 40,8% de los predios tiene entre dos y cinco de las modificaciones analizadas, 28,9% solo una de ellas y 7,8% tienen una nueva fachada completa (demoliciones). Esto arroja un total del 77,5% de los predios estudiados con alteraciones de la fachada.

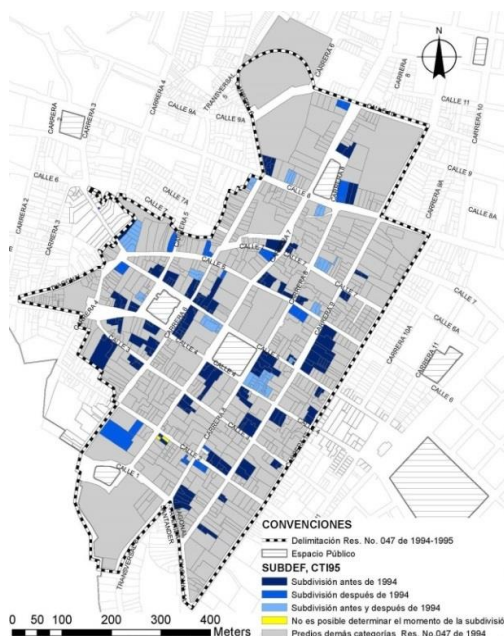
Ilustración 5. Modificaciones en fachada



Fuente: Levantamiento, Consultoría 2013

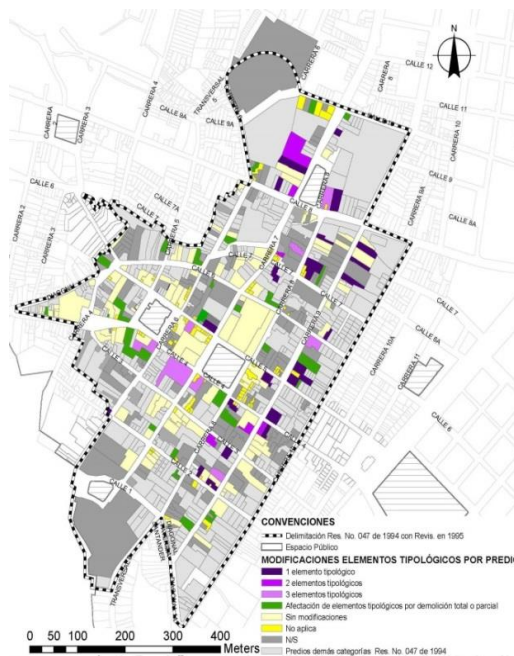
- Subdivisión predial: a pesar de la prohibición expresa de la norma, el centro histórico ha tenido una recurrente subdivisión predial. Algunas predios fueron subdivididos solamente antes de 1994, momento en el que se hizo el estudio para la norma vigente (31,52% de los predios actuales); otras fueron realizadas después de 1994 (5,46%); y un grupo final tuvo subdivisiones antes y después de 1994 (11,55%). Esto arroja que el 48,52% de los predios han sido subdivididos, lo cual afecta directamente las unidades arquitectónicas.

Ilustración 6. Subdivisiones prediales en inmuebles de protección según norma 1994



- Desaparición o alteración de elementos tipológicos: se identificó que el 42,7% de los predios a los cuales fue posible acceder han tenido afectaciones de por lo menos uno de los elementos tipológicos principales (zaguanes, galerías, patios, solares completos) o de todos ellos en los casos de demoliciones.

Ilustración 7. Modificación de elementos tipológicos



Fuente: consultoría 2013

- Como consecuencia principalmente de las subdivisiones y de las diversas intervenciones, en especial las afectaciones a los elementos tipológicos, las tipologías que se encontraron en 1994 para la arquitectura doméstica de Zipaquirá ya no es una realidad:
 - 1994: el 71,5% de los predios eran de un piso con patio en sus diversas modalidades y el 21,3% eran atípicos
 - 2013: el 42,3 % de los predios analizados son de un piso con patio (con variaciones) y el 41,3% son atípicos.

2.3.2.2 Patrimonio Arqueológico

Zipaquirá tiene un destacado patrimonio arqueológico, en especial de la época indígena, asociado a la relevancia de este lugar para los Muisca y en las pruebas de presencia de seres humanos desde épocas remotas. El patrimonio arqueológico está localizado principalmente fuera del centro histórico pero es especialmente relevante para Zipaquirá, en particular en El Abra, Pueblo Viejo, Barandillas, y otros lugares que posiblemente están por descubrir.

Se considera que Zipaquirá es un lugar aún no descubierto totalmente en materia de su patrimonio arqueológico, especialmente en su zona rural.

2.3.2.3 Patrimonio Urbano

El centro histórico cuenta con valores urbanos representados en el trazado urbano original, mezcla del damero español y la irregularidad que produce la topografía inclinada; la disposición de los principales espacios públicos; y en algunos conjuntos destacados que han permanecido sin mayores alteraciones, como los de las Plazas de Los Comuneros, Los Mártires y parcialmente La Independencia.

Ilustración 8. Traza urbana del centro histórico



Fuente: Consultoría, 2013

2.3.2.4 Patrimonio Mueble

Sin ser el más destacado, el centro histórico de Zipaquirá cuenta con algunas muestras de monumentos conmemorativos y elementos de patrimonio mueble en el espacio público sin mayores problemas de conservación, pero requieren mantenimiento y protección.



Monumento a los Mártires zipaquireños; fuente en parque Villaveces. Fotos: equipo consultor

2.3.2.5 Patrimonio Inmaterial

Zipaquirá tiene diversos tipos de patrimonio inmaterial:

- Manifestaciones **asociadas a la tradición de la sal**: religión (Virgen de Guasá), festividades (festival y reinado de la sal), artesanías (talla en marmaja), gastronomía (papa a la salmuera), leyendas (leyenda de la sal), danzas (danza del minero).
- Eventos y actos festivos **asociados a la historia** (conmemoración de los Mártires Zipaquireños y de la fundación de la ciudad), **la religión** (semana santa, fiesta de la Virgen de Guasá) **y la cultura** (semana de la cultura).
- Artes populares y cultura culinaria: **caramelito rojo** (dulce típico de Zipaquirá) y danza alegórica al caramelito rojo.
- Otras manifestaciones de patrimonio inmaterial propias de la meseta cundi-boyacense y que se identifican como propias en Zipaquirá, en especial en artesanías, gastronomía, música y danzas.

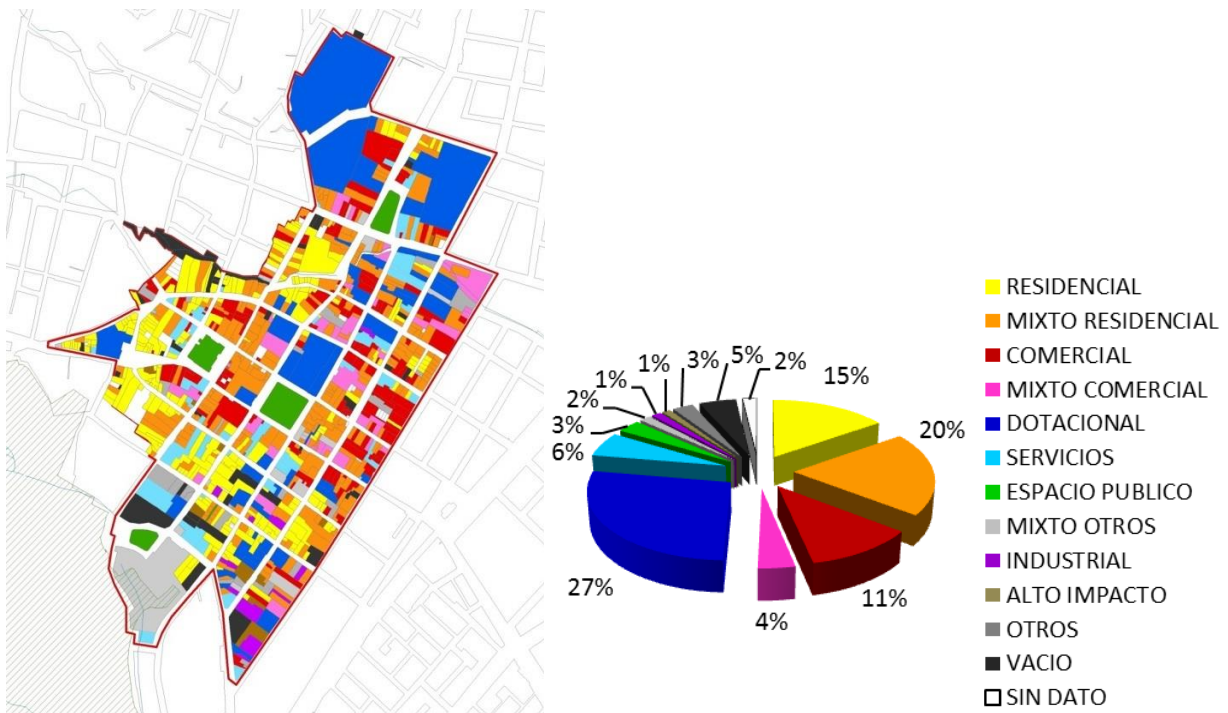


Eventos y celebraciones de Zipaquirá. Fuente: página del Municipio, internet

2.4 CENTRO HISTÓRICO COMO CENTRO URBANO

Como lo muestra la siguiente gráfica, el área afectada de Zipaquirá tiene un sector de usos urbanos mixtos con concentración de actividades comerciales, de servicios, financieras y de administración pública, con tendencia a generar un sector especializado en usos terciarios que generan una alta población flotante. Así mismo, existe una afectación a las edificaciones patrimoniales y sus principales valores tipológicos y morfológicos para adecuarlos a nuevos usos. Sin embargo, a pesar de que han surgido la construcción de centros comerciales en el municipio, el Centro Histórico se mantiene como el lugar de encuentro de los ciudadanos de Zipaquirá, es decir, que lo reconocen como uno de sus principales símbolos de identidad.

Ilustración 1. Usos del suelo predominantes por predios del centro histórico



Fuente. Trabajo de campo, Consultoría 2013

2.4.1 ACTIVIDAD ECONOMICA EN ZIPAQUIRÁ

La actividad económica del municipio de Zipaquirá muestra un alto nivel de desempleo, la existencia de sub empleos y la informalidad, en donde su base productiva está eminentemente en el área rural. De igual manera hay un gran número de microempresas registradas y que sugieren una fuerte actividad económica, sin embargo son aún más representativas las direccionadas al turismo.

De acuerdo a lo anterior, el municipio centra en gran parte su dependencia económica en el turismo. Históricamente, los visitantes han visitado el casco urbano del municipio con el fin de conocer ese valor arquitectónico y patrimonial de su centro histórico. De igual forma han acudido a la zona rural para conocer la Catedral de Sal y el sitio arqueológico de El Abra.

Por otro lado, existen recursos en grandes cantidades dentro del municipio, pero cuya explotación no implica un alto beneficio económico. Esto se debe a la ubicación en lugares distintos a Zipaquirá, de empresas que se dedican al procesamiento de los recursos naturales y su producción final.

El alto número de empresas presentes en Zipaquirá sugiere que existe una actividad económica dinámica. Esto podría traducirse en ingresos importantes para el municipio y sus ciudadanos, aunque la realidad es muy distinta. Según el documento diagnóstico del Plan de Desarrollo para Zipaquirá 2012-2015¹, la gran parte de las empresas son microempresas (3046 registradas). El

¹ Alcaldía de Zipaquirá. *Diagnóstico Plan de Desarrollo*. 2012-2015.

57% de las unidades productivas presentes en este municipio registran ingresos de menos de \$1.500.000 pesos, mientras que el 14% percibe entre \$1.500.000 pesos y \$3.400.000 pesos.

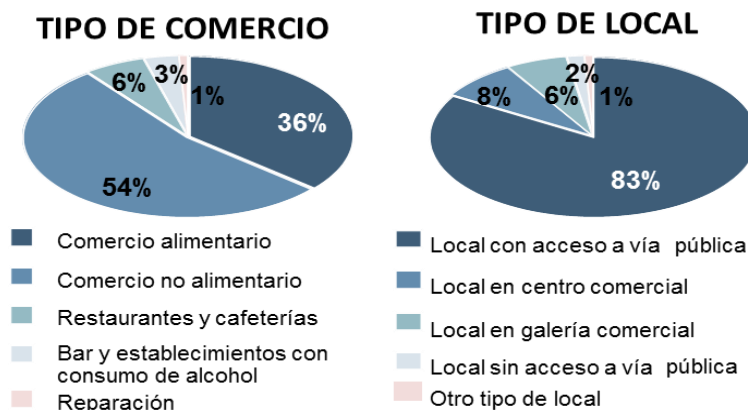
El 81% de las unidades productivas tienen activos menores a \$249 millones de pesos evidenciando que la composición de capital de las empresas en la ciudad no es muy alta.

Este último apartado del diagnóstico realizado para elaborar el Plan de Desarrollo da cuenta de la alta dependencia que tienen las empresas en Zipaquirá. Se puede decir que gran parte de los ingresos que estas empresas tienen se destinan al transporte de los insumos hacia otras unidades que estén en capacidad de transformarlos en un producto final. Es de resaltar que un producto como la sal, por el cual se caracteriza este municipio, no haga parte de la cadena productiva que sustenta la actividad económica de primer orden. La dependencia de esta unidad radica en la necesidad de buscar la transformación final del producto por fuera del municipio.

2.4.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO

La actividad económica del Centro Histórico es activa, existen 1.160 unidades económicas distribuidas de la siguiente manera: 69 de industria, 639 de comercio y 415 de servicios. A continuación se muestran gráficas sobre el tipo de comercio y el tipo de local:

Ilustración 2. Tipologías de comercio y locales en el Centro Histórico



Fuente. Encuestas, Consultoría 2013

El comercio del área de estudio es un comercio pequeño (área promedio de 40 metros cuadrados), de proximidad, con acceso a la vía pública. Es un comercio de tipo unipersonal o familiar. El 60% de los comercios tienen un empleado.

En el Centro histórico, el 59% de los comercios son alquilados (contra 75% en el área de influencia). El valor del arriendo es más alto en el Centro histórico que en el área de influencia (907 000 pesos contra 632 000 pesos, en promedio). El 79% de los comercios genera un volumen de negocio inferior a 2 millones de pesos mensuales y el 93% de los comercios recibe menos de cien clientes diario. Los comercios del Centro histórico reciben, en promedio, más clientes que los comercios del área de influencia.

Los días de mayor movimiento son el sábado y el domingo y los de menor movimiento los miércoles y jueves.

Al igual que los residentes, el grado de pertenencia de los comerciantes es alto. En promedio, hace 11 años que tienen su negocio en el Centro histórico (y 8 años en el área de influencia). Además, piensan seguir teniendo su local en este sitio (86%). La principal razón es el potencial de clientes: para el 60% de los comerciantes, la ventaja principal es la afluencia de gente en el sector donde está ubicado su negocio. Dentro de las desventajas, los comerciantes insistieron sobre el precio de los arriendos, la competencia alta, la inseguridad y la falta de estacionamientos.

2.4.3 TURISMO

El centro histórico de Zipaquirá presenta hoy dos tipos de visitantes: los que hacen uso de la oferta de servicios administrativos, los espacios públicos y del comercio, que provienen de la subregión y del resto del Municipio; y los turistas que circulan en recorridos cortos por algunos puntos de atracción (Estación de tren, plaza Comuneros), pero que se ven atraídos hacia Zipaquirá por el atractivo de la Catedral, luego ingresan al Centro Histórico sin que en este se ofrezcan espacios o servicios que generen un interés turístico particular.

En las encuestas realizadas y reuniones del proceso de participación se pudo concluir que los turistas señalan que la imagen urbana ofrece un bajo atractivo, pues su identidad se encuentra deteriorada por las intervenciones que alteran el valor patrimonial.

La configuración urbana actual del centro histórico permite identificar unas Zonas de Interés Turístico principales y secundarias, las cuales podrían estar articuladas por ejes peatonales de circulación y conectividad entre ellas, reuniendo una oferta variada de atractivos, facilidades - restaurantes, bares, cafés, sitios de artesanías- y que posibilitarían a futuro la configuración de rutas, itinerarios y circuitos.

Sin embargo se identifican zonas de poca afluencia al Centro Histórico (solo a la Catedral de Sal), maltrato al patrimonio arquitectónico y la cercanía a Bogotá que implica visitas cortas, la falta de una vocación principal histórica y cultural, lo cual requiere generar atractivos y mejorar los existentes.



Catedral Diocesana en plaza de Los Comuneros y mirador de la plaza de la Independencia. Fuente. Consultoría 2013

Para el análisis del componente turístico en el centro histórico de Zipaquirá y su área de influencia, se establecieron cuatro factores entorno a los cuales se evalúa el estado actual de la zona como destino turístico: Soporte, Atracción, Gestión y Producción

Los factores de soporte apoyan y facilitan o limitan la calidad y capacidad del territorio de gestionarse de manera sostenible y competitiva. Dado que el PEMP analiza los factores estructurales relacionados con la valoración de los bienes culturales presentes en el centro histórico, así como las condiciones de accesibilidad, conectividad, espacio público e infraestructura, entre otros. En este sentido sólo se considerarán algunas políticas públicas turísticas nacionales; aquellos aspectos directamente relacionados con el componente turístico en algunos instrumentos de planificación local, su articulación a la dinámica regional y las condiciones de conectividad y accesibilidad.

El factor de atracción considera la oferta natural y cultural que ofrece el territorio y en la que se puede considerar su uso turístico con criterios de competitividad y uso sostenible, en el entendido que el Plan Espacial de Manejo y Protección prioriza fundamentalmente la conservación y adecuado uso y gestión del centro histórico como Bien de Interés Cultural. Este aspecto es fundamental en la medida en que este factor es el que motiva el desplazamiento de los visitantes y turistas y es la plataforma fundamental para que el municipio se consolide como destino turístico, consolidando al Centro Histórico como el eje de atracción más importante.

En los factores de gestión se analizan algunos aspectos relacionados con la capacidad de los actores locales y su nivel de liderazgo para incidir en las decisiones estratégicas del municipio en materia turística, así como su capacidad de trabajo en equipo.

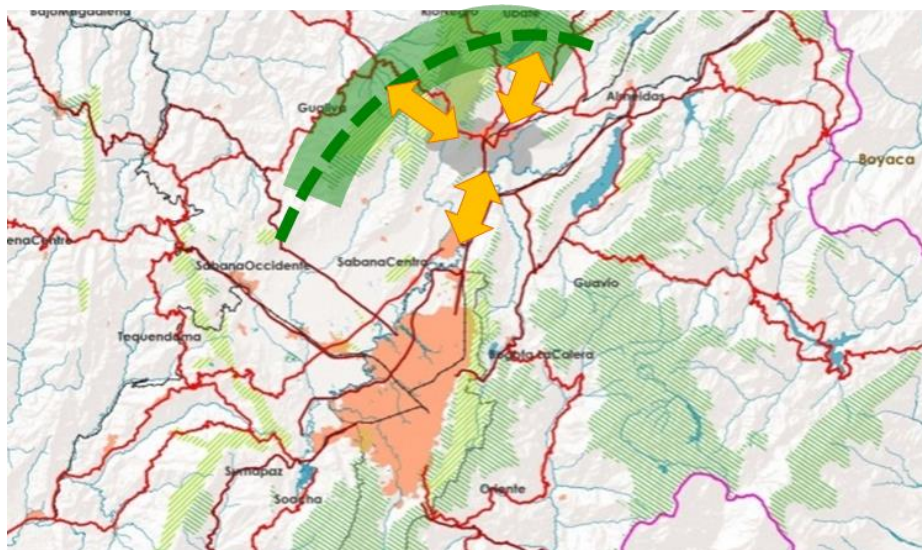
Por último, en los factores de producción empresarial se analiza la presencia y calidad de los servicios turísticos relacionados con alojamiento, guianza, gastronomía, transporte turístico especializado, es decir aquellos prestadores que están articulados a la cadena de valor turística en el territorio. Así mismo, se analizan algunas variables relacionadas con la demanda turística para lo cual se adelantó una encuesta a turistas que visitan actualmente el municipio.

2.5 CENTRO HISTÓRICO COMO TERRITORIO

Zipaquirá cuenta con una posición estratégica regional. Es un punto de confluencia vial regional que articula la Sabana de Bogotá con las subregiones de Ubaté y Rionegro, cumpliendo una función de polo regional. Esta relevancia regional se ha derivado de la presencia de la sal, que impulsó la relevancia económica.

El área urbana de Zipaquirá se encuentra a unos 25 km en línea recta de la entrada de Bogotá, lo cual es un factor relevante para la economía zipaquireña. De un lado, el atractivo turístico del Municipio, la Catedral de Sal, es visto como un atractivo de Bogotá, y de otro, la oferta comercial de mayor jerarquía entra en competencia con la de Bogotá, pues esta última es un gran atractor, por su cercanía, de compradores que demandan productos y servicios más especializados.

Ilustración 9. Posición regional de Zipaquirá



Fuente. Consultoría 2013

Por último, el Municipio se encuentra en un punto de transición de ecosistemas y climático, entre la cuenca del río Bogotá y el complejo del páramo de Guerrero. Localmente, en el Centro Histórico se refleja esta misma condición, pues el área urbana se encuentra justamente en la base del piedemonte, colindando con los bosques de prepáramo, ricos en biodiversidad. En este respecto, la preservación de la conectividad ecológica es importante, en especial la protección de los cuerpos hídricos como las quebradas Artesa y Hospital, afluentes del río Bogotá.

Las condiciones regionales anteriores determinan las principales características territoriales del Centro Histórico:

- Confluencia y articulación de **vías regionales (hacia Briceño, Tocancipá, Cajicá-Bogotá y Cogua)**
- Paisaje natural como **telón de fondo conformado por zonas de protección ambiental**
- **Damero + topografía = irregularidad**

Además, vale relevar algunas de las características de la estructura urbana del centro histórico:

- **Organización en cruz** de principales espacios públicos e hitos urbanos
 - Eje horizontal: Catedral de Sal – Plaza Villaveces – Plaza de los Comuneros – Plaza de los Mártires
 - Eje vertical: Iglesia de los Dolores y mirador – Plaza de la Independencia – Plaza de los Comuneros – Estación del ferrocarril, plaza y alameda.
- **Espacio público** recientemente intervenido (parcialmente) en respuesta a las apuestas del plan de desarrollo turístico adoptado en el año 2000
- Concentración de los **equipamientos** de administración pública y educativos, y tendencia a la relocalización de equipamientos de gran escala en la zona periférica de La Fragueta, fuera del Centro Histórico
- **Cobertura completa** de servicios públicos domiciliarios, pero baja cobertura de internet

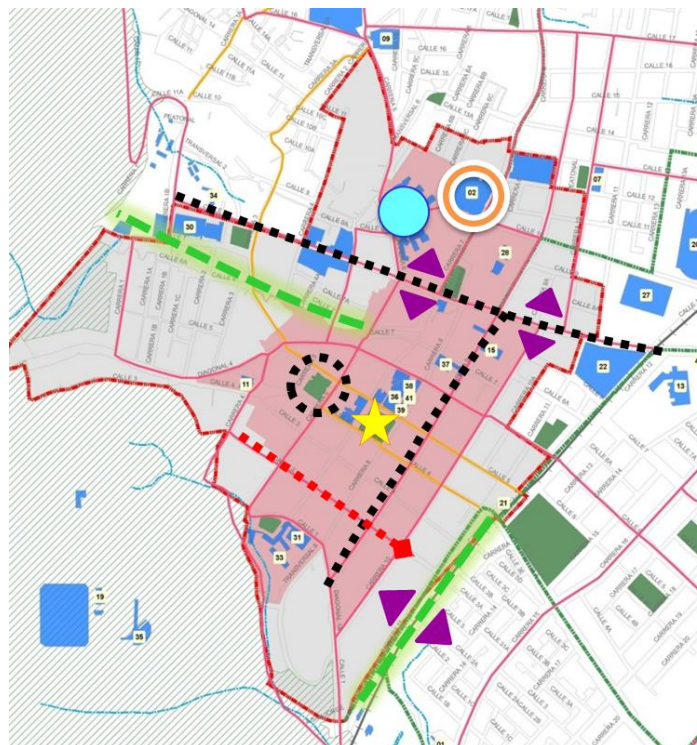
2.5.1 CONFLICTOS DEL TERRITORIO

Como la mayoría de Centros Históricos en Colombia, existen algunos conflictos a resaltar: contaminación por emisiones y publicidad exterior visual, congestión vial (potenciada por la presencia de la terminal de transporte intermunicipal), deficiencias en el alumbrado público y el cableado aéreo, discontinuidad y deterioro de algunas zonas de circulación peatonal.

Además, el Centro Histórico de Zipaquirá presenta:

- Deterioro y desarticulación de los espacios naturales con la estructura del espacio público
- Desaprobación local de las intervenciones en espacios de reunión y permanencia (Plaza Comuneros), con una demanda por mayor vegetación y mobiliario urbano para permanencia
- Discontinuidad de la movilidad, al norte de la calle 8 y al oriente del ferrocarril
- Impacto urbano en congestión vehicular y peatonal por grandes equipamientos, como la Plaza de Mercado y el Hospital, en especial en este último caso por deficiencias en accesos y mal estado de las aceras peatonales.

Ilustración 10. Principales conflictos del territorio de Zipaquirá



Fuente. Consultoría 2013

2.6 INSTITUCIONALIDAD Y FINANZAS

2.6.1 SITUACIÓN FISCAL

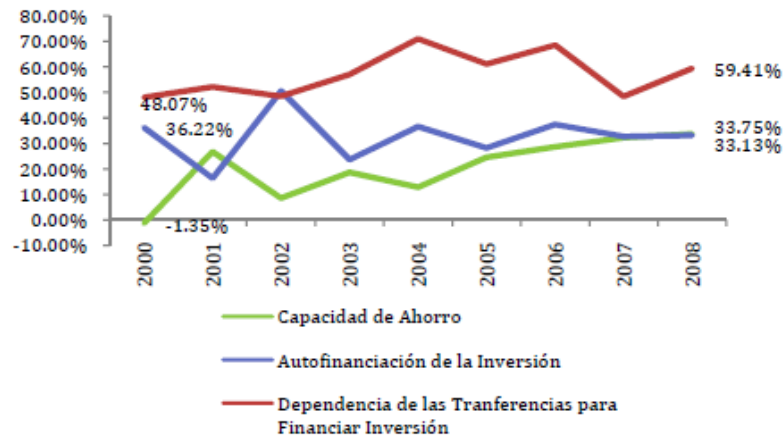
2.6.1.1 Ingresos

Durante el período comprendido entre 2009 y 2011, la evolución financiera del municipio de Zipaquirá fue favorable, por lo menos en términos de ingresos. Entre el primer y el último año

de ese término, se logró aumentar este rubro en casi 36%, toda vez que aumentaron los ingresos por concepto de impuestos. De \$17.430.000.000 que se recaudaron en 2009, se pasó a recibir \$24.106.000.000 en 2011. De igual forma aumentó el monto de los ingresos no tributarios, pasando de \$6.599.000.000 en 2009, a \$10.444.000.000 en el año 2011.

De esta forma, Zipaquirá logró obtener un ahorro del 51%, aunque en rubros como la autofinanciación se produjo una desaceleración, dado que las transferencias tuvieron un mayor crecimiento que el ahorro corriente. De lo anterior se concluye que tienen una buena capacidad de destinar recursos a la inversión. De los tres municipios que conforman polos de desarrollo claves para el desarrollo de Cundinamarca, Zipaquirá es el de mejor situación. Sus gastos de funcionamiento representan el 38.6%, comparado con Facatativá (49.78%) y Fusagasugá, donde el indicador llega a 57.4% de los ingresos corrientes de libre destinación.

Ilustración 11. Tendencia fiscal de Zipaquirá



Fuente. Consultoría 2013

Según el Consolidador de Hacienda e Información Pública, los ingresos totales del municipio no coinciden con la información consignada en los documentos sobre el desempeño fiscal de los municipios, del Departamento Nacional de Planeación. Sin embargo, a continuación se registran los datos mostrados por el sistema CHIP en cuanto a ingresos totales, ingresos corrientes e ingresos de capital.

Ilustración 12. Ingresos de Zipaquirá, 2012

	Ppto. Inicial	Ppto. Definitivo	Recaudo efectivo	Recaudo sin situación de fondos	Total
Ingresos totales	74.058.230.000	88.705.880.000	73.659.864.000	14.283.986.000	87.943.850.000
Ingresos corrientes	72.629.380.000	75.239.798.000	65.192.233.000		
Ingresos de capital	1.428.850.000	13.466.082.000	8.467.631.000		

Fuente. Consultoría 2013

Los datos mostrados anteriormente demuestran que Zipaquirá cuenta con buenos números, certificando un buen desempeño fiscal sustentado en la superación del presupuesto inicial. Del total de ingresos corrientes que tuvo el municipio en 2012, la mayor parte provino de ingresos

no tributarios (\$51.396.042.000), frente a los ingresos tributarios, que alcanzaron los \$25.023.141.000.

Hay que destacar que, de los ingresos percibidos por tributos en 2010, el impuesto predial unificado fue el que más aportó a este rubro, sumando \$12.294.296.000. El segundo impuesto que más aportó fue el de industria y comercio, con \$4.704.600.000. En 2011, los ingresos tributarios fueron de \$24.106.274.524. Para la vigencia de 2012, el monto que percibió el municipio por impuestos y tributos fue de \$25.023.141.000.

2.6.1.2 Deuda

En el año 2012, se aprobó un monto de deuda de \$27.311.000.000, monto que supera el saldo de cierre de la vigencia anterior, que fue de \$21.358.870.000. Los intereses que se pagaron en esta vigencia ascendieron a \$1.537.842.000, mientras que las amortizaciones pagadas fueron de \$5.155.914.000. Los intereses que se proyectaron para la siguiente vigencia fueron de \$1.163.003.000, lo que significa una reducción en estas obligaciones de casi \$400.000.000 de pesos. De cumplirse estos pagos de manera oportuna, el saldo de la deuda disminuiría a \$16.202.956.000 al finalizar 2012. Cabe destacar que el proyecto al cual se le dedicó la mayor parte de los recursos provenientes de la deuda aprobada, fue en el sector transporte, el cual busca la construcción, mejoramiento y mantenimiento de vías y mobiliario público. El monto aprobado fue de \$4.311.000.000 de pesos.

2.6.2 INSTITUCIONALIDAD

La ejecución de un PEMP como instrumento de preservación de los CH requiere acciones coordinadas de los diversos niveles de la administración pública, y de la vinculación de diferentes instituciones del Gobierno tanto nacional como local, inclusive en algunos casos el sector privado podrá intervenir en los temas que le competen. Ello direccionando la atención de manera conjunta tanto para el área afectada como para el área de influencia en un ejercicio de protección integral a partir de la declaratoria del CH como BICN realizada a través de la resolución 0087 de 2005, el requerimiento de proyectos de naturaleza privada, por ejemplo, en desarrollos inmobiliarios, empresas y negocios, temas de emprendimiento social, administración de bienes públicos, por citar algunos, implican que el privado sea un actor fundamental en el propósito de recuperación y preservación de los CH, pero tiene que existir una institucionalidad clara, organizada y visible en la gestión del mismo.

El marco general competencial en materia de defensa y guarda del patrimonio cultural de la nación quedó establecido en el Artículo 2 de la Ley 1185 de 2008, con esta disposición quedó conformado el Sistema Nacional de Patrimonio Cultural de la Nación, el cual está compuesto principalmente por las siguientes entidades: Ministerio de Cultura, Instituto Colombiano de Antropología e Historia, Archivo General de la Nación, Instituto Caro y Cuervo, el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, los Consejos Departamentales y Distritales de Patrimonio Cultural y, en general, las entidades estatales que a nivel nacional y territorial desarrollen, financien, fomenten o ejecuten actividades referentes al patrimonio cultural de la Nación, dicho sistema estará bajo la coordinación del Ministerio de Cultura quien será el ente encargado de

fijar las políticas generales y dictar normas técnicas y administrativas, a las que deberán sujetarse las entidades y personas que lo integran.

Desde la Nación las competencias en materia de protección al Patrimonio están claramente radicadas en el Ministerio de Cultura, organismo que se vale del papel consultivo del Consejo Nacional de patrimonio para realizar sus funciones en materia de salvaguarda del patrimonio.

El caso del Departamento, además de tener trazadas en sus actuales políticas de Desarrollo local un marcado interés en impulsar la actividad turística de la región, a partir de la explotación de los atractivos turísticos de algunos municipios dentro de los cuales destaca la catedral de sal ubicándola como destino turístico complementario de la Capital, política que concreta a través de la formulación del plan de desarrollo turístico departamental, con el que busca potencializar la cultura como servicio en aras de trabajar por la explotación turística de la región.

En ese sentido el Departamento asigna competencias directas al IDECUT en materia de ejecución del plan de turismo, documento en el que se prioriza la actividad turística de Zipaquirá (Clúster turístico de Zipaquirá) alrededor del CH y la catedral de sal, en ese orden de ideas la institución del Departamento cuya estructura funcional está más cercana a la ejecución del PEMP, es sin duda el Instituto Departamental de Cultura y Turismo – IDECUT- la cual en los términos de su acto de creación en calidad de ente descentralizado tiene el compromiso de preservar, recuperar y difundir el patrimonio cultural y turístico, así como fortalecer la cultura y el turismo como focos de desarrollo para el Departamento, objetivo del cual emanan sus principales funciones en materia de ejecución presupuestal dirigida a la inversión en el turismo y la cultura del Departamento, la gestión de procesos de mejoramiento de los atractivos turísticos, así como trabajar por el correcto desempeño de la industria del turismo en la región, sirviendo además como órgano consultivo que brinda apoyo técnico a los municipios para el desarrollo de la actividad turística y cultural.

Sobre el Municipio, es importante destacar la coincidencia con el Departamento en materia de políticas de fortalecimiento del sector turístico a través de la explotación de los atractivos turísticos de la ciudad, para ello propone el Plan la creación del Consejo de patrimonio además de proponerse la creación de un plan de conservación del patrimonio, en vista del especial interés que tiene el municipio de promover el desarrollo a través de la correcta prestación de los servicios turísticos que genera el CH y la catedral de sal.

En el marco del POT, el municipio tiene la obligación de recuperar y conservar el CH para fortalecer la vocación turística de Zipaquirá. La promoción y salvaguarda del patrimonio se plantea mediante la adopción de un plan parcial vigente desde el año 2000, intervenciones generales sobre el espacio público, y tareas propias de recuperación y restauración de BIC. Vale recordar que en todo caso, la norma emanada para el Centro Histórico desde la Nación es de superior jerarquía frente a las normas de ordenamiento territorial municipal.

Por excelencia, el Municipio desarrolla su ordenamiento territorial (con la excepción señalada) a través de la Secretaría de Planeación, que es la entidad encargada del planeamiento físico, la gestión de vivienda, la gestión de espacio público y la implementación y control de la norma urbana. Es también el municipio quien detenta las funciones propias de su autonomía en materia de organización administrativa local, gestión urbanística, planeación financiera, fiscal y

presupuestal, por lo cual las acciones relacionadas con la adopción de incentivos locales, gestión de suelo, ingeniería institucional y asignación de recursos locales, dependen de la decisión de la administración local.

Otro potencial actor, con funciones inherentes a la gestión del plan de protección del BICN, es la Secretaria de Desarrollo Económico, entidad que, en el marco de su competencia de velar por la promoción de la actividad productiva del municipio tiene una especial función en cabeza del secretario dirigida a establecer alianzas con el sector público y privado para facilitar el desarrollo de la política municipal en materia empresarial, agroindustrial, comercial y de servicios, de esta manera puede ser un gran interlocutor en términos comerciales entre el municipio y otros actores de índole pública o privada quienes tengan interés en la gestión del PEMP.

Esta Secretaria dentro de su estructura organizacional cuenta con la Dirección de Turismo encargada de responder por la elaboración, ejecución y seguimiento del plan de turismo municipal, además de formular y promover estrategias y proyectos de desarrollo turístico, administrar, mantener y mejorar los sitios de interés turístico en el municipio, lo cual significa que tiene una vinculación directa con la promoción turística que se haga del CH.

Del sector descentralizado en el municipio está el Instituto municipal de Cultura adscrito a la Secretaria general con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio, lo cual en armonía con las funciones asignadas lo ubican como posible actor en la gestión del PEMP.

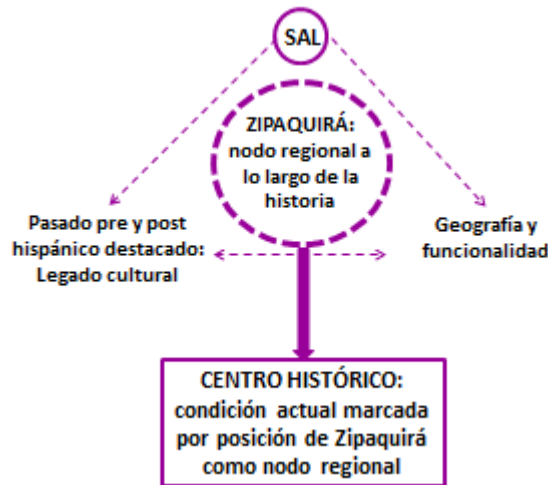
La empresa mixta Catedral de Sal cuenta con una participación accionaria mayoritaria del Municipio y desempeña funciones de administración y explotación de los bienes de la Catedral. Sin embargo, en sus estatutos tiene facultades para desempeñar actividades de apoyo a la promoción turística de Zipaquirá por fuera de la Catedral, lo que, sumado a su naturaleza jurídica, constituyen una oportunidad para direccionar las labores de gestión y apoyo administrativo para la implementación del PEMP.

2.7 SINTESIS Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

La historia y el presente de Zipaquirá están marcados por la existencia de la sal y la relevancia que este producto ha tenido para las comunidades pasadas y presentes.

La relevancia histórica de la sal conlleva a que Zipaquirá sea un lugar sobresaliente en la época prehispánica. Igualmente, la sal es el principal elemento que atrae a los españoles, primero en el período de conquista, y luego en la colonia. Vale recordar que en 1600 se funda Zipaquirá en su localización actual, como una ciudad para los indígenas, pero con el paso de los años los españoles, atraídos por el comercio de la sal, empiezan a alquilar las casas. Esta condición propicia que las autoridades virreinales decidan, hacia el siglo XVIII, dividir la ciudad y legalizar la presencia de los españoles.

Ilustración 13. La sal como elemento principal de Zipaquirá



Fuente. Consultoría 2013

Desde ese momento se comienza a consolidar la ciudad con las edificaciones permanentes que en gran parte se han preservado en el centro histórico hasta el momento actual y que dan muestra del poder económico de los comerciantes de la sal. Posteriormente, edificaciones tales como la administración de Salinas (actual sede de la alcaldía), el palacio municipal, el teatro Mac Douall, entre otros, son manifestaciones físicas del poder económico existente en Zipaquirá.

Ese pasado pre y post hispánico destacado deja un legado cultural de gran valía para los zipaquireños, la región y el país, que constituye el patrimonio de Zipaquirá y de su centro histórico y la base de la identidad de los zipaquireños.

Asimismo, la relevancia histórica de la sal, ayudada por la conformación geográfica del territorio, influye de forma directa en la funcionalidad de la región de tal manera que diversas carreteras confluyen en Zipaquirá. De esta forma Zipaquirá se convierte y consolida como un nodo regional, condición que desde sus primeros años permite y propicia que sea una ciudad destacada y un lugar de intercambio comercial y cultural.

El actual centro histórico de Zipaquirá es una consecuencia de ese pasado marcado por la sal tanto en su patrimonio material e inmaterial como en su actividad económica (especialmente comercial y de servicios) y en la relación existente entre ellos.

Desde otro punto de vista, retomando la triple condición del centro histórico como centralidad, territorio y patrimonio, se identifica que la primera de ellas, esto es, el hecho de ser la centralidad principal, ha marcado en gran parte su realidad actual:

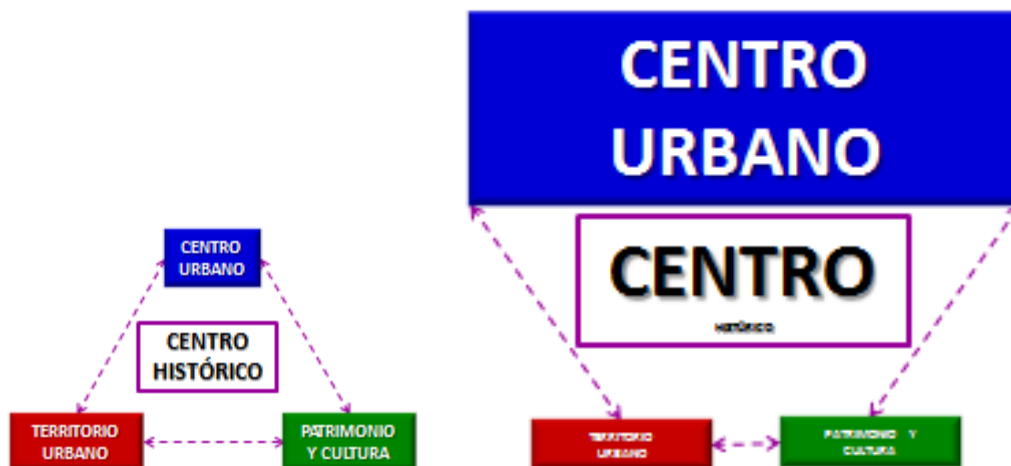
Ilustración 14. Algunos conflictos en el centro histórico



Fuente. Consultoría 2013

- Existe una concentración de usos terciarios con tendencia a la especialización del sector en ciertos tipos de comercio y servicios. Con esto, la mezcla de usos propia de los centros históricos se está perdiendo hacia una condición de “mono-uso” predominante.
- La condición de centro urbano implica igualmente la presencia de una alta población flotante que acude al centro para utilizar los diferentes usos allí concentrados (administración pública, equipamientos centrales, comercio y servicios en general) o por ser el lugar de encuentro y el sitio de confluencia de vías regionales.
- La población flotante demanda espacio público, vías (para movilizarse), transporte público, estacionamientos, lugares de recreación y descanso, baños, servicios alimentarios, sitios de abastecimiento (comercio), entre otros. La imposibilidad de suplir la demanda de la alta población flotante genera impactos en el territorio y en el patrimonio:
 - Desplazamiento del uso residencial hacia otros sectores de la ciudad
 - Afectación de edificaciones patrimoniales, cuyas tipologías y morfologías no se ajustan a los requerimientos de la mayor parte del comercio y los servicios que se alojan en el centro histórico. En consecuencia son intervenidas de forma no técnica para adecuarlas a sus nuevas destinaciones y para poder “mostrar” de forma más amplia y directa lo que se vende.
 - Afectación del territorio con congestión vehicular, deterioro del espacio público, estacionamiento en la vía pública y demolición de edificaciones para albergar estacionamientos fuera de la vía, ventas informales en el espacio público, entre otros.

Ilustración 15. Prevalencia de condición de centralidad del centro histórico



Fuente. Consultoría 2013

Es posible concluir que la base principal de la problemática del centro histórico de Zipaquirá es el desequilibrio existente entre las tres condiciones básicas de los centros históricos (ser centro urbano, territorio y patrimonio). La fortaleza de Zipaquirá como nodo regional, como razón principal pero no única, ha permitido y propiciado que la condición del centro histórico como centro urbano sea más fuerte y evidente que las otras dos y limite sus valores y funcionamiento, generando un desequilibrio que genera una parte significativa de sus problemas.

Tal desequilibrio está causado principalmente por la alta demanda de la población flotante que ha superado la oferta desde los muy diferentes frentes arriba especificados (espacio público, vías, estacionamientos, comercio y servicios originales, otros), haciendo que se sobrepase la capacidad de soporte del territorio y del patrimonio.

Como consecuencia de la interrelación entre las tres condiciones (centro urbano, territorio y patrimonio), el desequilibrio está llevando a que la condición de centralidad principal en sí misma, también empiece a presentar problemas, con lo cual se está iniciando un proceso de deterioro integral del centro histórico en sus tres componentes, que puede llevarlo a perder jerarquía, imagen, condición de sitio de encuentro, funcionalidad, valores (patrimoniales, culturales, económicos, ambientales), entre otros.

A lo anterior se suma un sentido de pertenencia de los zipaquireños por su centro histórico que, si bien es fuerte, no ha sido efectivo en la protección del patrimonio. El efecto negativo producido en los ciudadanos por la modificación de la plaza de Los Comuneros, así como la dificultad para asociarse, hacen que sea necesario trabajar en el afianzamiento del sentido de pertenencia y en el fortalecimiento de las capacidades de organización colectiva.

Se puede concluir que el objetivo de protección y sostenibilidad del patrimonio de los centros históricos de los Planes Especiales de Manejo y Protección tiene un gran reto en Zipaquirá debido al proceso de transformación radical que están teniendo sus edificaciones.

La condición de polo de desarrollo regional que desde siempre ha tenido Zipaquirá tiene una implicación directa en el centro histórico debido a una creciente demanda para la localización de comercio y servicios.

Esta demanda, de la mano con una desprotección del patrimonio hasta 1994 debido a la ausencia de norma, y posteriormente por el casi generalizado incumplimiento de la misma y la falta de control, ha generado una muy alta transformación de las edificaciones patrimoniales, tanto en su interior con pérdidas importantes de los valores y elementos tipológicos, como a nivel de fachada, componente de las edificaciones que más evidencia y concentra las transformaciones que están amenazando con la destrucción del patrimonio arquitectónico del centro histórico de Zipaquirá.

Igualmente, el incremento continuo de la actividad comercial y de servicios ha provocado que la vivienda se disminuya, no solo por la demanda de espacios y edificaciones para alojar estos usos, sino también por las molestias que se generan a partir de estas actividades, tales como el ruido, el estacionamiento de vehículos, la inseguridad, y la falta de comodidades y de calidad de vida. Estas circunstancias hacen que cada día sea menos confortable y grato vivir en el centro histórico y, por lo tanto, han ocasionado una muy alta disminución de esta actividad en la zona.

Asimismo, en Zipaquirá el centro histórico continúa siendo la principal y casi única centralidad de la ciudad, a pesar del surgimiento de nuevos inicios de centralidad, especialmente asociados a centros comerciales y almacenes de cadena. La gran actividad terciaria del centro histórico genera problemas en temas de movilidad, con los consecuentes efectos ambientales de ruido y contaminación atmosférica, y de demanda de estacionamientos que es suplida con predios baldíos, con frecuencia producto de demoliciones de edificaciones patrimoniales.

En relación con el espacio público, éste ha tenido intervenciones en andenes y plazas que lo han mejorado, pero existen aún sectores grandes, así como vías y espacios de permanencia, que requieren ser trabajados. Se destaca además el efecto negativo que ha generado en la comunidad la transformación de la Plaza de Los Comuneros.

De igual forma, existe una falta de valoración del papel relevante de la sal en la historia de Zipaquirá y del muy destacado pasado indígena asociado, no solo a la época de los Muisca en su condición de “La Casa del Zipa”, sino también a la existencia de vestigios mucho más antiguos que incluso se identifican como las muestras más antiguas encontradas en Colombia de la presencia de seres humanos.

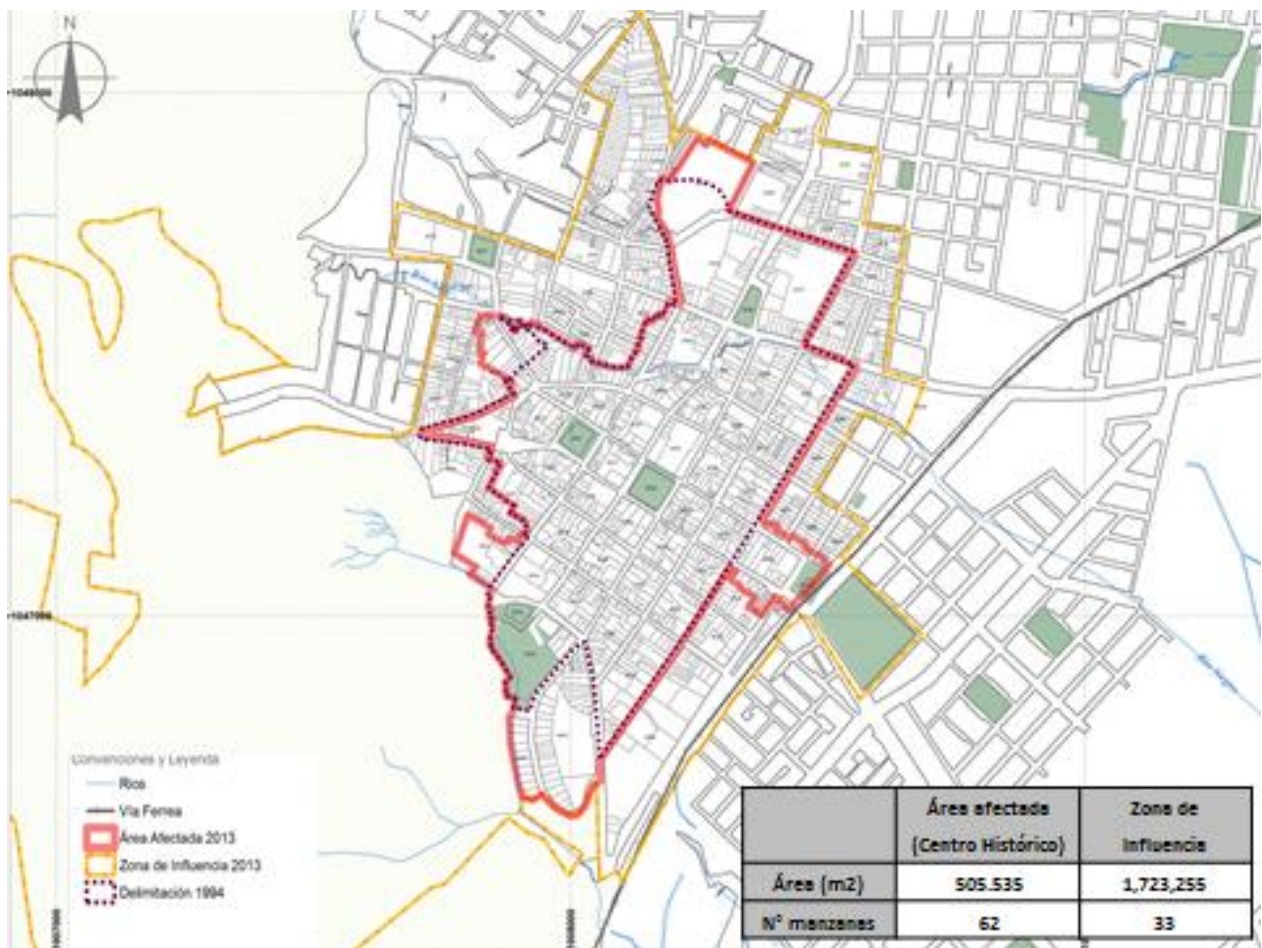
Por otra parte, en los diferentes estudios e instrumentos de planificación consultados y analizados se ha visto el interés y la posibilidad de incrementar el turismo, aunque también se ha detectado la disociación existente entre el alto flujo turístico que acude a la Catedral de Sal y el que visita el centro histórico. Si bien es viable la probabilidad de aumentar el turismo, en especial a partir de una vinculación más clara y fuerte con la Catedral de Sal, esta actividad económica debe ser vista con cuidado para aprovechar las ventajas y evitar los problemas que puede generar, pero también con una mirada objetiva que permita reconocer que la destrucción que ha tenido y continua teniendo el patrimonio del centro histórico de Zipaquirá, hace perder gran parte de los atractivos para que los turistas lo visiten.

La realidad del centro histórico de Zipaquirá hoy muestra que su sostenibilidad y preservación debe dar respuesta simultáneamente a las ventajas y los problemas, de tal manera que se asegure su continuidad como principal centralidad de la ciudad y de la región, la recuperación y protección del patrimonio, y el ordenamiento de su territorio.

3 FORMULACIÓN

3.1 DELIMITACIONES

Ilustración 16. Delimitación del área afectada y de la zona de influencia



Fuente: equipo consultor

La delimitación realizada en 1994 recoge lo que se reconoce como centro histórico de Zipaquirá. Por esta razón, para la delimitación del área afectada se propone mantener los límites de la norma vigente con algunos ajustes según los siguientes criterios:

- Incluir inmuebles importantes en el desarrollo urbano de Zipaquirá y en la conformación de la estructura urbana del centro histórico: el horno de Funzipa, estación del ferrocarril y hospital.

- Responder a la condición de las “cuadras” como unidades urbanas dependiendo de la localización y de las condiciones urbanas de cada lugar.
- Responder a los valores arquitectónicos y de conjunto, asegurando su inclusión y protección

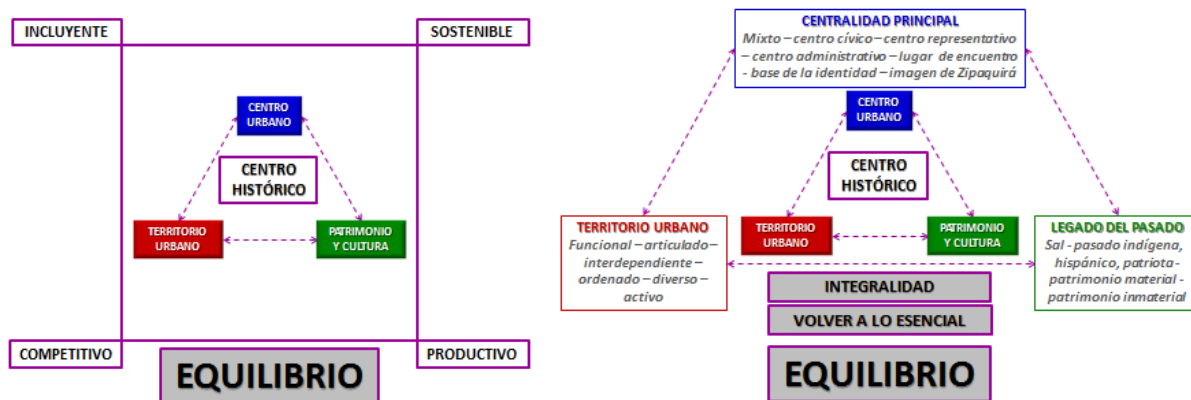
Para la delimitación de la zona de influencia los criterios son:

- Incluir el área con mayor nivel de relaciones urbanas con el centro histórico, en términos de la funcionalidad y del soporte territorial dados por la movilidad, el medioambiente y las actividades urbanas centrales.
- Definir áreas que permitan mitigar los posibles impactos que pueden limitar la conservación y sostenibilidad (ambiental, social, económica y de infraestructura) del centro histórico, a la luz del enfoque, objetivos y visión del PEMP.
- Incluir algunas manzanas o predios en las zonas colindantes al centro histórico en los cuales se haya identificado la presencia de inmuebles con valores históricos, estéticos y simbólicos o que apoyan la consolidación del paisaje del conjunto urbano.
- Incluir por lo menos un anillo de una manzana de ancho alrededor del límite del centro histórico, salvo excepciones que obliguen a disminuirlo.

3.2 ENFOQUE GENERAL

Como respuesta directa a las conclusiones del diagnóstico, ante el desequilibrio identificado el Plan Especial de Manejo y Protección debe enfocarse hacia la búsqueda del **equilibrio** entre las tres condiciones básicas del centro histórico de Zipaquirá, de tal manera que se consigan cuatro características de los territorios urbanos: ser **inclusivo, sostenible, competitivo y productivo**.

Ilustración 17. Bases del enfoque general



Fuente: equipo consultor

Para ello se requiere trabajar **de forma integral** desde los diferentes componentes y condiciones el centro histórico y **volver a lo esencial** de cada una de las tres condiciones básicas de los centros históricos:

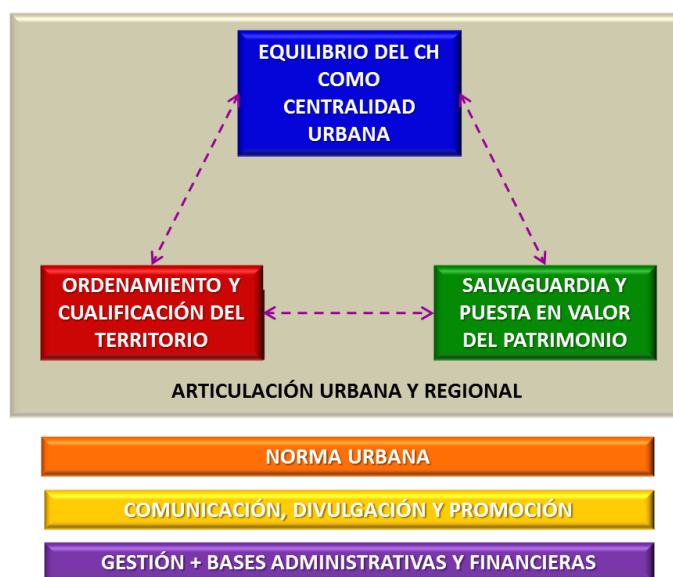
- Asegurar que sea un centro urbano con usos mixtos (incluida la vivienda); que continúe siendo el centro cívico, representativo y administrativo; y que siga siendo el lugar de encuentro de los ciudadanos, la base de la identidad local y la imagen de Zipaquirá.
- Conseguir que sea un territorio urbano funcional, activo y diverso a partir de su propio ordenamiento y del entendimiento de su interdependencia con las escalas mayores del territorio en las que se inscribe, de tal forma que se maneje articuladamente con las decisiones de ordenamiento de la ciudad, la región y el país.
- Afirmar la permanencia y recuperación de sus valores patrimoniales y culturales, algunos de ellos aún vigentes en su patrimonio material e inmaterial (unos con alteraciones y riesgos que amenazan con su transformación negativa o su pérdida), y otros no tan claramente identificables en las muestras aún vivas y visibles del legado del pasado.

3.3 OBJETIVO GENERAL

Definir, de manera integral, las diversas acciones y las herramientas necesarias para recuperar el equilibrio entre las condiciones de centralidad, territorio y patrimonio que caracterizan el centro histórico de Zipaquirá, de tal forma que siga siendo un centro urbano mixto y diverso, un territorio ordenado y cualificado, un lugar destacado por su patrimonio material e inmaterial. Lo anterior debe permitir y propiciar que el centro histórico se afiance como símbolo de la identidad de los zipaquireños, parte destacada del patrimonio cultural de la Nación y lugar competitivo, sostenible, productivo e incluyente.

3.4 PROPUESTA INTEGRAL

Ilustración 18. Ejes estratégicos



Fuente. Consultoría 2013

La propuesta integral para el PEMP se desarrolla en siete ejes estratégicos interrelacionados e interdependientes:

El **primero**, orientado a **equilibrar la condición del centro histórico como centralidad urbana**, para asegurar la ya mencionada mezcla de usos como una necesidad que permita lograr las cuatro metas fundamentales.

Este primer eje estratégico se estructura sobre la base del fortalecimiento de usos, actividades y frentes económicos que deben estar presentes en el centro histórico: la actividad económica, la vivienda, el turismo y los equipamientos y servicios centrales.

El **segundo**, tendiente a **ordenar y cualificar el territorio** de tal forma que sea un lugar funcional que, además de hacer aportes para conseguir las cuatro metas fundamentales, asegure una plataforma organizada para el desarrollo de la condición de centralidad y la salvaguardia del patrimonio.

El segundo eje estratégico compila las actuaciones físicas desde dos estrategias principales: unas acciones estructurantes, consistentes en proyectos urbanos integrales en lugares estratégicos del centro histórico; y unas acciones transversales desde temas sectoriales, que se plantean para la totalidad del territorio del centro histórico.

El **tercer** eje estratégico está encaminado a **salvaguardar, recuperar y poner en valor el patrimonio** material e inmaterial, desde diversas acciones físicas y no físicas.

Este eje estratégico comprende acciones en el patrimonio arquitectónico, el mueble y el inmaterial. En el primero de ellos (arquitectónico) incluye proyectos específicos para algunas de las edificaciones singulares, proyectos transversales para las edificaciones de arquitectura doméstica, y acciones de apoyo para la salvaguardia y puesta en valor del patrimonio construido.

Un **cuarto** eje estratégico es la **articulación urbana y regional**, en el cual se definen aquellas acciones que, a pesar de estar fuera del centro histórico y su zona de influencia, tienen una relación directa con el adecuado funcionamiento, equilibrio y protección del territorio en estudio y, por lo tanto, quedan plasmadas como recomendaciones a ser retomadas en el POT o en otros instrumentos de planificación física, social y económica.

El **quinto** eje estratégico es la norma urbana, instrumento que apoya y permite el desarrollo equilibrado y ordenado de los tres primeros ejes.

El **sexto** eje estratégico parte de reconocer la necesidad de **comunicar, divulgar y promover** los valores, las oportunidades y los proyectos del centro histórico, con el propósito de contribuir en el afianzamiento y fortalecimiento del sentido de pertenencia de los zipaquireños por su centro histórico, aumentar la inversión pública y privada, atraer turistas y visitantes y posicionar el PEMP.

Finalmente, el **séptimo** eje estratégico reúne las bases administrativas y financieras que hacen posible la gestión y el seguimiento del PEMP, en especial frente a lo que se requiere para ejecutar los proyectos prioritarios.

Cada uno de los ejes estratégicos se explica de manera sintética a continuación y se desarrolla de manera detallada desde sus estrategias, programas, proyectos y acciones, en los siguientes títulos de este documento de formulación.

3.5 EQUILIBRIO DEL CENTRO HISTÓRICO COMO CENTRALIDAD URBANA

De acuerdo con las conclusiones del diagnóstico, la principal causa de la problemática existente en el centro histórico de Zipaquirá es la preponderancia de su condición de centro urbano en relación con las condiciones de territorio y patrimonio. En tal sentido, el primero de los ejes estratégicos de este PEMP está orientado a equilibrar esa condición frente a las otras dos y recuperar algunas de las características de un centro urbano ordenado y equilibrado.

Si bien las acciones planteadas desde los diferentes planteamientos del PEMP hacen aportes al propósito del equilibrio planeado, este eje estratégico se direcciona especialmente a una de las principales causas del desequilibrio actual, como es el crecimiento desordenado de algunas actividades económicas.

En tal sentido este eje estratégico, orientado principalmente hacia la estructura privada, propone el fortalecimiento y mejoramiento de los principales usos centrales y al fomento de uno de los frentes económicos de mayor potencial en Zipaquirá.

El eje estratégico se organiza a partir de las siguientes cinco estrategias:

- Fortalecimiento de las actividades económicas
- Fortalecimiento de la actividad residencial
- Zipaquirá: destino turístico histórico cultural sostenible, competitivo y accesible
- Afianzamiento de equipamientos y servicios centrales
- Seguridad y convivencia

3.5.1.1 Fortalecimiento de las actividades económicas

Encaminado a mejorar la calidad y las condiciones del comercio y los servicios del centro histórico y su zona de influencia, así como a equilibrar su desmesurado crecimiento en formas que han afectado la conservación del patrimonio. La actividad comercial es una condición propia de los centros urbanos que no debe ser desincentivada, sino cualificada en torno a la sostenibilidad del patrimonio cultural.

El diagnóstico de la actividad económica permitió establecer que las actividades de comercio y de servicios en el centro histórico presentan tres condiciones, que con esta estrategia se buscan mejorar: pérdida de competitividad frente a otras áreas del Municipio, afectación de inmuebles con valores patrimoniales por aumento de áreas comerciales (subdivisión), generación de espacios para la exhibición de productos (afectando las fachadas) e instalación de estructuras para actividades terciarias (bares, restaurantes).

Se proponen entonces dos programas y sus respectivos proyectos, que se apoyan en gran medida en los proyectos del eje de comunicación (en capacitación y divulgación) y del eje de ordenamiento (en el mejoramiento de la estructura urbana). Complementariamente, con la

generación de incentivos y estímulos planteados en el eje de gestión y con las actividades de control urbano del mismo eje.

- **GENERACIÓN DE CONDICIONES PARA AUMENTAR LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL**
 - Generación de procesos competitivos y formalización
 - Cualificación empresarial
- **REACTIVACIÓN ECONÓMICA DE ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS**
 - Mejoramiento del entorno urbano
 - Aprovechamiento económico de espacio público

3.5.1.2 Fortalecimiento de la actividad residencial

El uso residencial progresivamente ha estado disminuyendo y requiere la decisión y actuación directa para mejorar las condiciones que hacen atractivo el centro histórico para vivir, e incentivan su mejoramiento e incremento. Esta estrategia está fuertemente complementada por el eje de gestión (que desarrolla los incentivos y estímulos para la permanencia de vivienda), el eje de ordenamiento (pues este crea la oferta de espacios, servicios e infraestructuras para mejorar la calidad de vida de los residentes con énfasis en las poblaciones en primera infancia, edad escolar y tercera edad), y la estrategia de seguridad y convivencia de este eje (como aspecto perceptivo que influencia fuertemente la decisión de localización residencial).

Esta estrategia también introduce una de las principales recomendaciones del PEMP, que es incluir dentro del programa nacional de subsidio de vivienda de interés social la vivienda en centros históricos, en el marco de la Política Nacional de Recuperación de Centros Históricos, de la que hacen parte Mincultura y Minvivienda.

Se desarrolla a través de los siguientes programas:

- **ESTÍMULO A LA CONSOLIDACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**
 - Para la permanencia: subdivisiones, vivienda en segundos pisos, subsidios, aprovechamiento económico sostenible
 - Estímulos para generación de nuevas unidades de vivienda
- **MEJORAMIENTO DE CONDICIONES DEL ENTORNO**
 - Espacio público, servicios y equipamientos para residentes (énfasis en adulto mayor e infancia), mejoramiento de condiciones (ruido, estacionamiento, otros)
- **CUALIFICACIÓN Y ARTICULACIÓN DE BARRIOS**
 - Cualificar el entorno urbano sector nor-occidental

3.5.1.3 Zipaquirá: destino turístico, histórico, cultural, sostenible, competitivo y accesible

Esta actividad constituye uno de los principales potenciales económicos del centro histórico de Zipaquirá. Conociendo que el turismo de forma paralela a los beneficios que trae a un territorio, puede generar diversos efectos negativos, esta estrategia plantea acciones encaminadas a fortalecerla y a la vez a evitar o mitigar los impactos negativos que pueden llegar a provocarse si no se maneja de forma adecuada y ordenada. El turismo es una de las cadenas productivas potenciales de Zipaquirá con incidencia en el Centro Histórico, pero este debe ser enfocado y delimitado para aprovechar sus beneficios sin generar procesos de deterioro o desmesurada tercerización.

Esta estrategia, al buscar consolidar una oferta turística histórico-cultural, en la cual el legado histórico y el patrimonio arquitectónico son fundamentales, tiene una estrecha relación con el eje de salvaguardia y puesta en valor del patrimonio. Se plantean dos programas:

- CONSOLIDACIÓN DEL TURISMO EN EL CENTRO HISTÓRICO HISTÓRICO-CULTURAL
 - Tipología: principal, histórico cultural; secundaria, científico - académico
 - Consolidación de Zonas de Interés Turístico ZIT
 - Diseño del producto turístico:
 - Puntos de información turística
 - Señalización turística
 - Articulación de oferta cultural al circuito turístico del CH
 - Modelo de gestión en turismo sostenible
 - Fortalecimiento capacidad empresarial
- CONSOLIDACIÓN DE ZIPAQUIRÁ COMO NODO CENTRAL DEL CLÚSTER TURÍSTICO REGIONAL
 - Puesta en valor del atractivo histórico-cultural
 - Creación de marca territorial con elementos que identifican el clúster regional
 - Diseño y ampliación del Museo Arqueológico de Zipaquirá
 - Enlucimiento del patrimonio del centro histórico

3.5.1.4 Afianzamiento de equipamientos y servicios centrales

Se orienta a fortalecer los usos dotacionales que refuerzan la función de centralidad y la identidad del Centro Histórico, tales como la administración municipal, equipamientos culturales, notarías, entre otros; que deben seguir localizados en el centro histórico para garantizar que siga siendo la principal centralidad urbana.

Se proponen dos programas que se apoyan además en el eje de ordenamiento y en acciones del eje de gestión:

- **FORTALECIMIENTO SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**
 - Prevención y mitigación de impactos negativos en el entorno
 - Funcionalidad y optimización de planta física
- **FORTALECIMIENTO OFERTA DE SERVICIOS CENTRALES**
 - Entorno Urbano
 - Acciones para permanencia de usos dotacionales

3.5.1.5 Seguridad y convivencia

Una de las debilidades que afectan la competitividad y el atractivo para la conservación del uso residencial, es la percepción de inseguridad que se generan por espacios de penumbra en zonas de vivienda y las riñas en zonas de actividad nocturna, si bien la Administración no ha identificado unos mayores índices de criminalidad en el centro.

Adicionalmente, se hace necesario fortalecer los lazos de convivencia, con la organización comunitaria de residentes y comerciantes, complementado con las acciones de cultura ciudadana del eje de comunicación y divulgación. Se proponen dos programas:

- Organización comunitaria
- Reducción de riñas

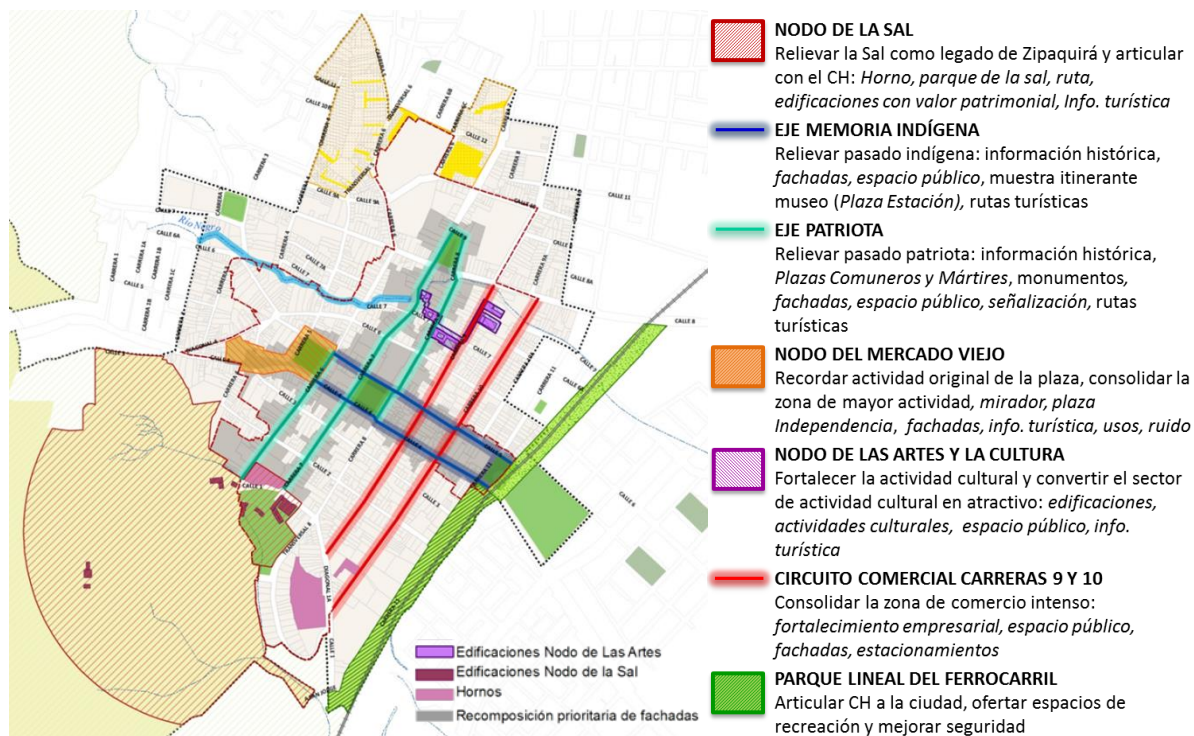
3.6 ORDENAMIENTO Y CUALIFICACIÓN DEL TERRITORIO

El segundo eje de la propuesta integral del PEMP consiste en adelantar acciones para la mejora del soporte territorial, mediante proyectos integrales estratégicos que combinen acciones físicas y no físicas (acciones estructurantes) y proyectos de mediano y largo plazo que apoyen el mejoramiento de la estructura urbana. Se plantean las siguientes estrategias.

3.6.1.1 ACCIONES ESTRUCTURANTES

Consistentes en aquellos programas y proyectos estratégicos para el centro histórico, dirigidos a los lugares y sectores más emblemáticos del sector. Las acciones estructurantes son aprovechadas para hacer visibles algunos de los legados históricos y culturales de Zipaquirá que actualmente no son evidentes en el centro histórico: la relevancia de la sal, del pasado indígena y de la contribución en la causa Comunera. Los programas que se presentan a continuación comprenden un conjunto de proyectos que articulan intervenciones físicas y vinculan acciones sobre el patrimonio material e inmaterial, así como de divulgación.

Ilustración 19. Síntesis de la estrategia de acciones estructurantes



Fuente: equipo consultor

■ NODO DE SAL

Este programa tiene como propósito detonar la articulación entre el legado de la sal e indígena y el patrimonio del centro histórico, aprovechando la presencia de la Catedral de Sal, el Museo Arqueológico y uno de los pocos hornos antiguos aún en pie, mediante proyectos físicos (generación del parque de la Sal superando la ruptura física con la ciudad, rehabilitación y uso de las edificaciones de valor patrimonial) y no físicos (creación de la ruta turística de la sal vinculando al centro histórico). Sus proyectos son:

- Plan Maestro predio Catedral de Sal
- Parque de la Sal: Historia viva de la sal (paneles), Ruta de la Sal, Parque Villaveces, Zonas de protección
- Edificaciones patrimoniales: Horno, Punto de información turística (Antigua taquilla), Museo Arqueológico, Centro del Adulto Mayor, Hospedería El Libertador, Biblioteca Municipal, ludoteca y centro de internet (Casona Catedral de Sal)
- Animación urbana

■ EJE DE LA MEMORIA INDÍGENA

Este programa, así como el del eje patriota, buscan incidir de manera rápida en la recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico con el fin de elevar el sentido de apropiación, incidir en la puesta en valor del patrimonio y demostrar la riqueza de la arquitectura como elemento fundamental de la oferta turística histórico-cultural.

El eje de la memoria indígena, en particular, articula tres plazas (Independencia con su mirador, Comuneros y la de la Estación de tren) a través de dos vías peatonales (Calles 4 y 5) sobre los cuales se busca aprovechar el espacio público para poner de presente el importante legado indígena de Zipaquirá, uno de los tres núcleos fundamentales de la historia de Zipaquirá. Comprende los siguientes proyectos:

- Información de divulgación histórica-cultural (paneles)
- Espacio público ejes: articulación y complementación
- Estación del Tren – Parque de la Esperanza
- Edificaciones: recomposición fachadas
- Actividad comercial y residencial

▪ EJE PATRIOTA

Al igual que el eje de la memoria indígena, busca ser uno de los espacios detonantes para la puesta en valor del patrimonio del centro histórico de Zipaquirá. Siendo el pasado comunero otro de los nodos del legado y del valor del centro histórico, este eje que articula tres parques y plazas (plaza Villaveces y futuro parque de la Sal, plaza Comuneros y parque de los Mártires) a través de tres vías de gran circulación e importancia para el patrimonio inmueble (Carreras 6, 7 y 8) busca relevar la importancia del papel de Zipaquirá en las gestas comuneras.

Incluye los siguientes proyectos:

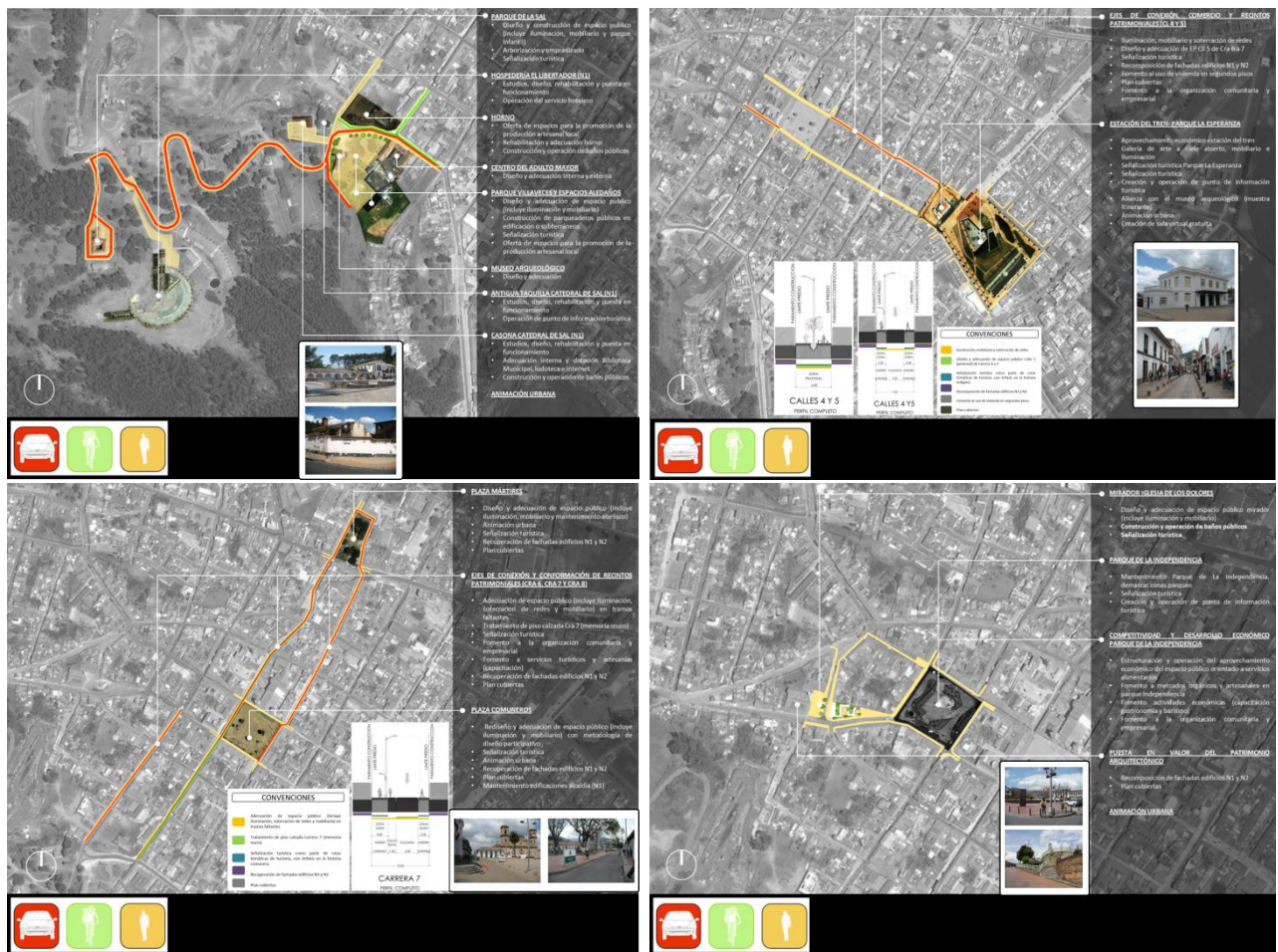
- Información de divulgación histórica-cultural
- Espacio público ejes: articulación y complementación
- Plaza Comuneros (plaza cívica y de la memoria comunera)
- Plaza Mártires (plaza de la memoria comunera)
- Edificaciones: recomposición fachadas
- Actividad comercial y residencial

▪ NODO DEL MERCADO VIEJO

Este programa aprovecha el la riqueza visual que ofrece el mirador, con vista a toda la ciudad, así como cualificar un sector que se ha especializado como un centro de actividades nocturnas para zipaquireños y visitantes, de momento poco regulado, buscando consolidar el único sector de bares en el Centro Histórico, con mejoría del espacio público y articulación a las rutas turísticas. Incluye como proyectos:

- Mirador Iglesia de los Dolores
- Parque de la Independencia
- Competitividad y desarrollo económico (parque)
- Puesta en valor del patrimonio arquitectónico
- Animación urbana

Ilustración 20. Extracto de las fichas de los programas Nodo de la Sal, Eje de la Memoria Indígena, Eje Patriota y Nodo del Mercado Viejo



▪ **CIRCUITO COMERCIAL CARRERAS 9 Y 10**

Se busca aprovechar y consolidar una zona de comercio intensivo en donde es posible desarrollar acciones sobre el entorno urbano que apoyan la realización de la estrategia de fortalecimiento empresarial. Se considera una acción integral relevante para apoyar el desarrollo comercial y a la vez controlar la afectación sobre el patrimonio inmueble. Incluye como proyectos:

- Mejoramiento del entorno para el comercio (espacio público)
- Fortalecimiento de la actividad económica

▪ **NODO DE LAS ARTES**

Consolida el sector con mayor concentración de equipamientos culturales, que a su vez representan edificaciones singulares de gran valor para el patrimonio inmueble de Zipaquirá. Para este programa se hace importante la gestión que pueda desarrollar el Municipio para la

relocalización de la Cárcel, que es inadecuada para el centro histórico, afecta una edificación de gran valor y genera riesgos de seguridad. Incluye:

- Teatro MacDouall
- Centro Cultural y de Formación - casa Belisario Peña (actual cárcel)
- Centro de las Artes y las Letras de Zipaquirá
- Espacio público del Nodo de las Artes (calle 7)

Ilustración 21. Extracto de las fichas de los programas Nodo de las Artes y Parque Lineal Ferrocarril



▪ PARQUE LINEAL DEL FERROCARRIL

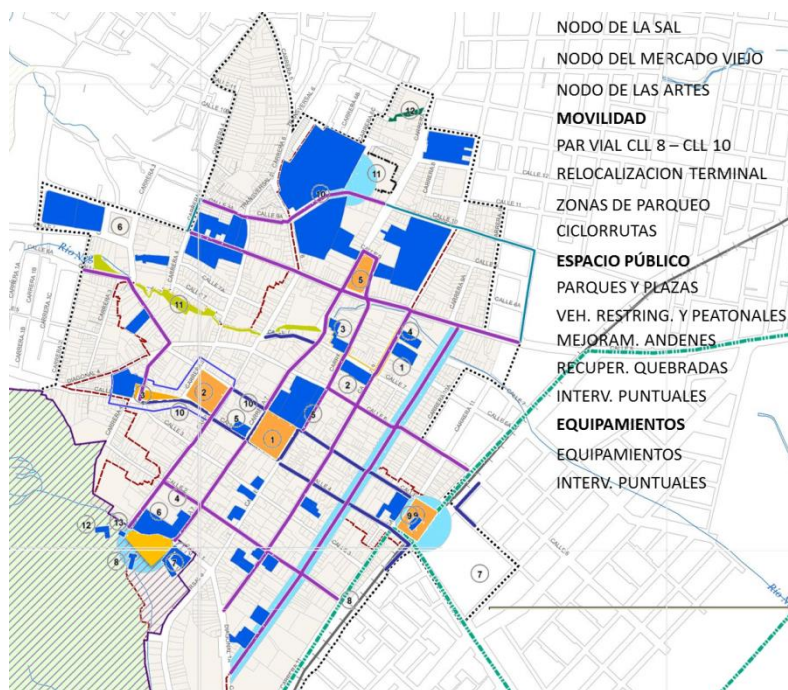
La franja del ferrocarril, al sur de la Estación, se encuentra deteriorada, sin conformar y es percibido como uno de los sectores más problemáticos en términos de seguridad. Esta franja en mal estado además impide una mejor conectividad entre el Centro Histórico y el resto de la ciudad, siendo atravesada de manera informal por el transporte público. Se proponen como proyectos:

- Parque lineal del ferrocarril (Fase II Alameda del Zipa)
- Equipamientos y dotación
- Fortalecimiento de la actividad económica

3.6.1.2 ACCIONES TRANSVERSALES

Tendientes a mejorar las condiciones de los componentes de la estructura colectiva en la totalidad del territorio del centro histórico y su zona de influencia con el fin de ordenarlo y cualificarlo integralmente.

Ilustración 22. Síntesis de la estrategia de acciones transversales



■ **IMAGEN Y PAISAJE URBANO: ESPACIO PÚBLICO**

Busca asegurar la articulación del espacio público a la estructura ecológica y conservar la riqueza paisajística que enmarca el Centro Histórico.

- Acciones en espacio público
- Acciones en edificaciones
- Acciones en estructura ecológica principal: recuperación de las rondas de Quebrada Artesa y Quebrada Hospital

■ **SISTEMA DE MOVILIDAD**

Busca superar la desarticulación vial en zonas neurálgicas y fortalecer la movilidad alternativa, con especial cuidado por los estándares de la movilidad sin barreras.

- Movilidad alternativa y peatonal
- Movilidad vehicular: articulación (Cl 1 x Cra 10) y mejoramiento de la circulación vehicular (par vial calles 8 y 9)
- Red de estacionamientos periféricos

■ **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

Busca fortalecer la oferta de servicios sociales que apoyan la permanencia del uso residencial, y apoyar la estrategia de fortalecimiento de equipamientos y servicios centrales.

- Permanencia equipamientos centrales y administración pública
- Mejoramiento de oferta de servicios para residentes

- Mejoramiento y ampliación de oferta para visitantes
- Manejo de impactos

▪ SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Si bien la cobertura de servicios públicos domiciliarios es total en el centro histórico, existen algunos aspectos por fortalecer que requieren una gestión decidida del Municipio: asegurar la continuidad en recolección, barrido y limpieza de residuos; mejorar el alumbrado público de cara al uso residencial especialmente y soterración, a la par con las intervenciones que se realicen en espacio público, de las redes o cableado aéreo.

- Gestión de residuos sólidos
- Alumbrado público
- Soterración de redes

3.7 SALVAGUARDIA Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO

La mirada integral que requiere el centro histórico y su patrimonio implica que los diversos planteamientos que hace el PEMP desde cada uno de los ejes estratégicos contribuyen en el propósito de salvaguardia y puesta en valor.

A pesar de lo anterior, este eje estratégico reúne las propuestas del PEMP dirigidas específicamente a la protección y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, el mueble y el inmaterial, así como el rescate de la historia.

Este eje estratégico se estructura en dos estrategias:

- Protección y puesta en valor del patrimonio arquitectónico.
- Patrimonio mueble, patrimonio inmaterial e historia.

3.7.1 ESTRATEGIA DE PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Reúne las acciones dirigidas directamente al manejo de las edificaciones como hechos tectónicos y se organiza a partir de tres programas:

- Actuaciones en inmuebles singulares de conservación integral: plantea intervenciones para 16 inmuebles singulares de acuerdo con su estado, sus condiciones y sus necesidades. Se priorizan tres de ellas: teatro Mac Douall, antigua taquilla de la Catedral de Sal, y horno de la calle 1 entre carreras 6 y 7.
- Actuaciones en arquitectura doméstica: incluye proyectos orientados a la recuperación de fachadas, la restauración de cubiertas, la recuperación de elementos tipológicos y la intervención de edificaciones en riesgo para evitar su colapso. Para estas acciones tendrán prioridad los inmuebles asociadas a las acciones estructurantes y a los proyectos prioritarios, y a los que tengan respaldo de los propietarios

- Apoyo a la salvaguardia y puesta en valor del patrimonio arquitectónico: incluye acciones tales como asistencia técnica para las intervenciones y publicaciones para ese fin, optimización de procedimientos y disminución de trámites, creación de una escuela de artes y oficios

3.7.2 ESTRATEGIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MUEBLE, EL PATRIMONIO INMATERIAL Y LA HISTORIA

Incluye los siguientes programas:

- Preservación de patrimonio mueble localizado en el espacio público: incluye inventario, documentación, valoración y priorización de acciones de mantenimiento
- Fomento de expresiones artísticas y culturales, eventos y festividades: escuela de formación (casa de Belisario Peña), eventos y celebraciones tradicionales, animación urbana
- Programa rescate de la memoria histórica: incluye el proyecto “Historia Viva de Zipaquirá” (paneles informativos y elementos alegóricos en acciones estructurantes, realce de hitos históricos y arquitectónicos, protección y rescate de placas conmemorativas); proyecto investigaciones y documentación histórica; proyecto arqueología en Zipaquirá (prospecciones especialmente fuera del centro histórico y arqueología preventiva); Proyecto cátedra Zipaquirá (incorporar en PEI de colegios); Proyecto Red de Museos: Arqueológico y Quevedo.

3.8 ARTICULACIÓN URBANA Y REGIONAL

Las recomendaciones o lineamientos para asegurar una óptima articulación de la propuesta del PEMP con las dinámicas y acciones que se adelantan en el resto del municipio y la nación, se enfocan en tres aspectos: el ordenamiento urbano, el turismo histórico-cultural y la protección del patrimonio.

▪ ASPECTOS DE ORDENAMIENTO URBANO

La propuesta del PEMP se ha contrastado permanentemente con el POT municipal, tanto en la primera fase de diagnóstico y formulación, cuando el marco local estaba dado por los Acuerdos 12 de 2000 y 18 de 2003, como a partir de Septiembre, cuando empezó a regir una nueva revisión de POT mediante el Acuerdo 12 de 2013. Este prevé, reforzando la supremacía legal del PEMP, que una vez este último sea adoptado, se incorporará al POT.

El Acuerdo 12 de 2013 plantea la consolidación de corredores y sectores especializados de comercio que se consideran apropiados para desconcentrar la oferta de comercio al detal hacia otros nuevos nodos de actividad económica. No obstante, se ha recomendado especialmente aprovechar el nuevo nodo de equipamientos (La Fragueta) para servicios de gran escala pero no para desconcentrar los servicios de administración pública.

En el eje de ordenamiento, el PEMP propone algunas acciones que inciden en mejorar la articulación del centro histórico con la estructura urbana y ecológica municipal: las

intervenciones viales que buscan mejorar la movilidad, la recuperación de fuentes hídricas relevantes para la conectividad ambiental, y el mejoramiento de la franja del corredor férreo para terminar de coser las zonas consolidadas con el resto de la ciudad.

▪ TURISMO HISTÓRICO-CULTURAL

La consolidación del turismo histórico cultural se enmarca en el potencial que ofrece la subregión sobre esta misma tipología de turismo, siendo Zipaquirá el nodo central del clúster regional. Se recomienda una acción conjunta entre el Municipio y el Departamento, en torno al plan de desarrollo turístico de este último, sobre:

- Turismo histórico regional (arqueológico)
- Pueblo Viejo
- Ecoturismo
- Turismo rural
- Turismo de salud
- Turismo religioso
- Creación de un ente gestor del turismo regional
- Articulación departamental formulada en el Plan de Desarrollo Turístico de Cundinamarca 2012

▪ PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ZIPAQUIREÑO

El diagnóstico del patrimonio del Centro Histórico dio como resultado la identificación de unos importantes valores históricos representados en los sitios arqueológicos esperables en “la casa del Zipa”. El asentamiento de Pueblo Viejo, hoy desaparecido; las rocas del Abra y otros hallazgos hacen necesario que el Municipio y el Ministerio adelanten labores de investigación arqueológica y divulgación, que encuentran un respaldo en las acciones de divulgación e información (paneles) que se derivan del eje de divulgación, del eje de patrimonio y de la estrategia de turismo.

3.9 NORMA URBANA

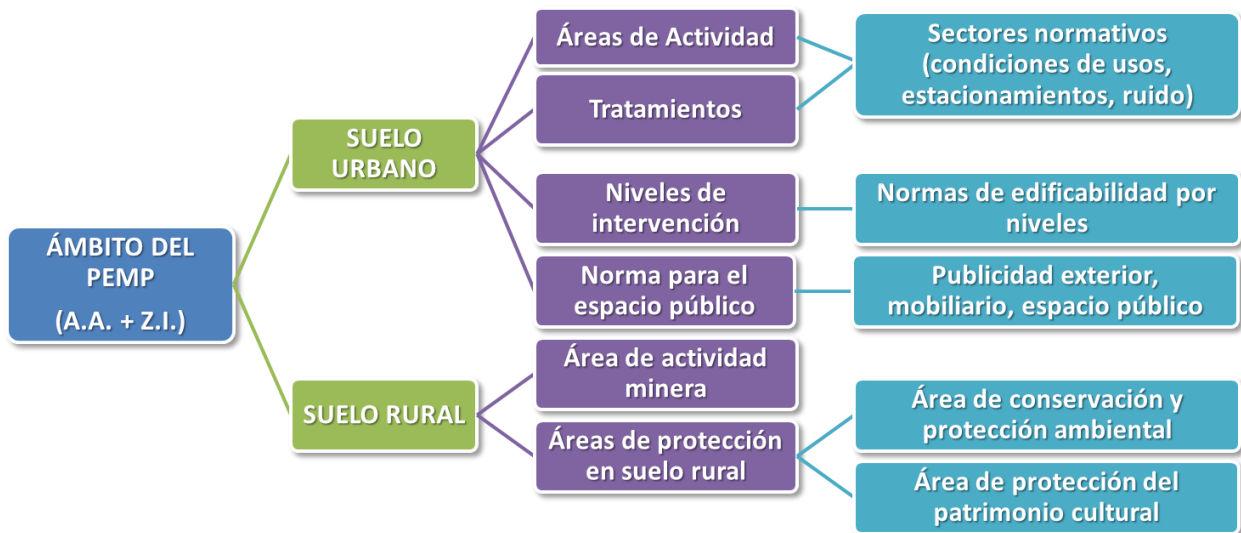
Frente a la norma anterior vigente (la de 1994, acogida en su mayoría por el plan parcial del centro histórico adoptado en el año 2002), la propuesta normativa del PEMP busca superar varias fallas, en especial:

- **Usos:** poca especificidad sobre mezcla de usos
- **Niveles:** no reconocen realidad de intervenciones
- **Edificabilidad:** alta ocupación, se necesita regular procesos de transformación no previstos
- Espacio público y publicidad: se necesita precisar
- **Además:** poco control urbano. Se requiere una norma clara y detallada

La norma urbana del PEMP cuenta con una asignación de usos, edificabilidades, condiciones para desarrollar intervenciones en edificaciones, sobre la base de la asignación de niveles de intervención. Estas se complementan con unas normas para el manejo de elementos del espacio público, con especial atención por la publicidad comercial.

Un aspecto relevante para la definición de la norma, es la existencia de porciones de suelo en territorio rural, además del urbano, por lo que la estructura general es la siguiente.

Ilustración 23. Estructura general de la norma



Fuente: consultoría 2013

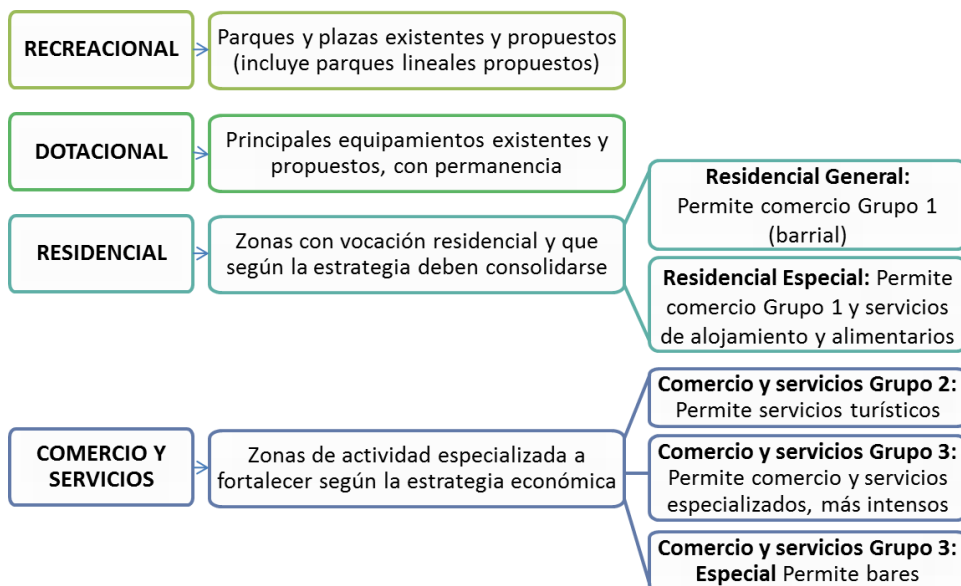
Los componentes de la norma del PEMP son:

- Fichas de valoración y orientación normativa
- Edificabilidad según niveles de intervención y localización: cuadros tipos de obra y edificabilidad
- Usos según sectores normativos: fichas
- Planimetría
- Fichas normativas predio a predio (por desarrollar: proyecto prioritario del PEMP)

3.9.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD

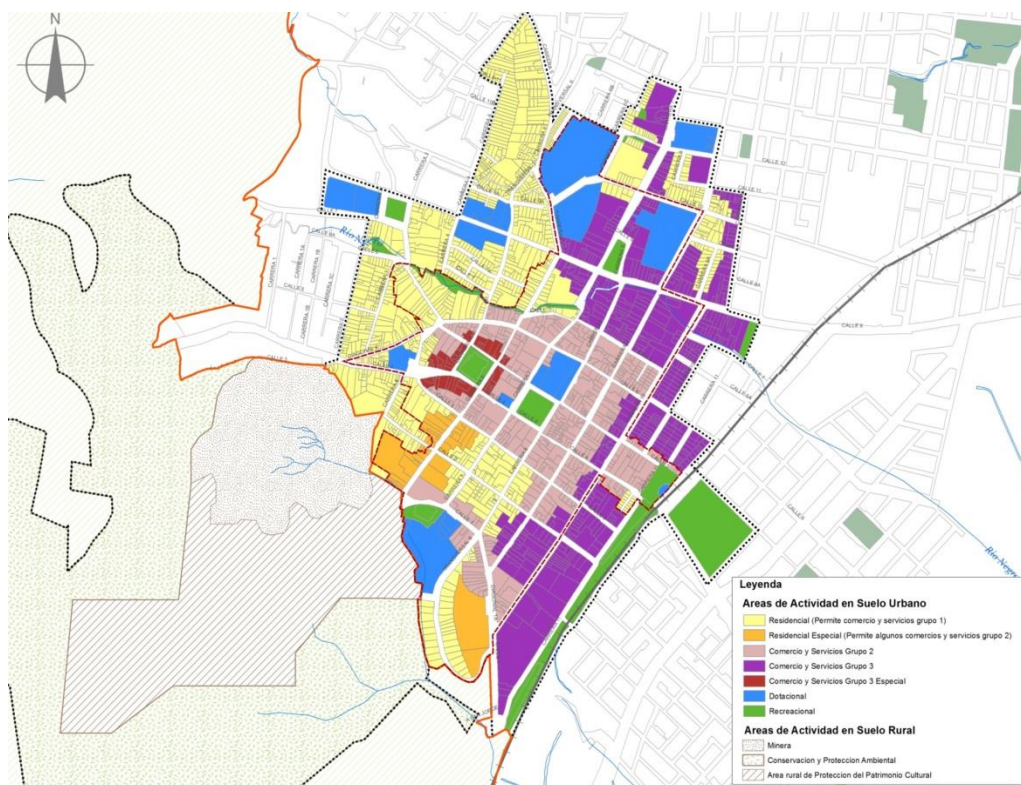
Las áreas de actividad definen la compatibilidad general de usos, es decir, el uso principal, complementario y restringido en cada sector del ámbito del PEMP

Ilustración 24. Áreas de actividad y usos permitidos



Fuente: consultoría 2013

Ilustración 25. Plano de áreas de actividad



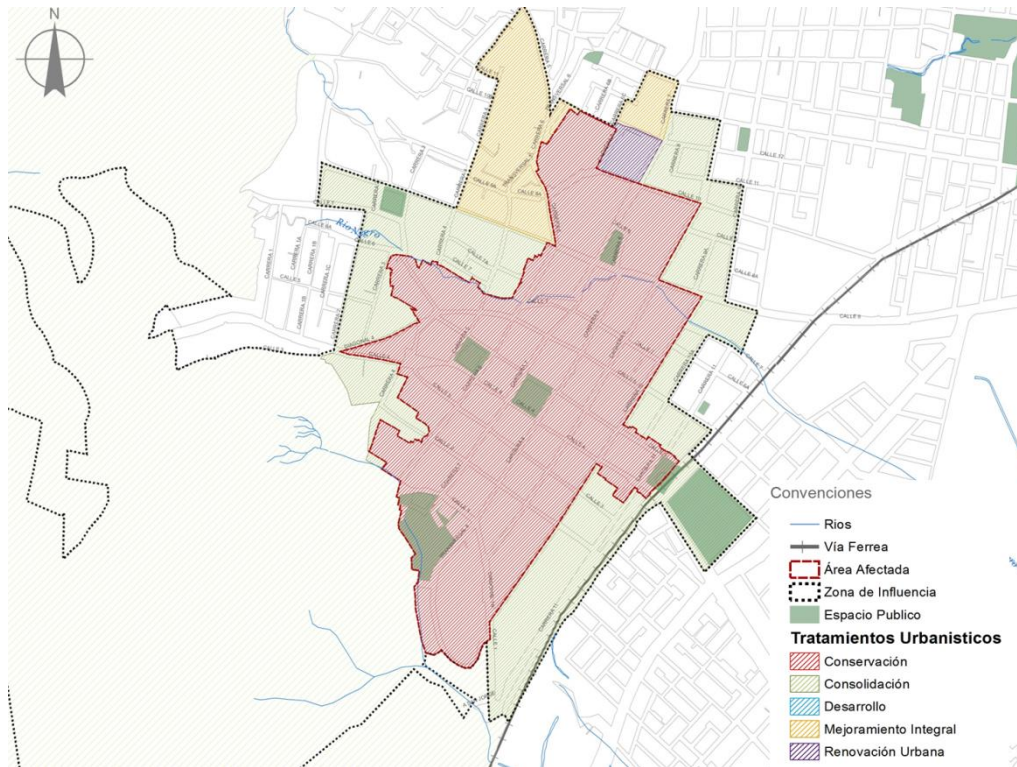
Fuente: consultoría 2013

3.9.1.1 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos definen las condiciones generales de intervención en el territorio, según el soporte territorial y el estado de desarrollo. Se determinan como tratamientos los siguientes:

- **CONSERVACIÓN:** corresponde al área afectada o centro histórico
- **CONSOLIDACIÓN:** corresponde a la zona de influencia que cuenta con óptimas condiciones de estructura urbana y se ha consolidado urbanística y constructivamente
- **MEJORAMIENTO INTEGRAL:** corresponde a un asentamiento de origen informal que cuenta con bajos niveles de consolidación de la estructura física, es objeto de procesos de legalización y regularización de barrios por parte de la Administración
- **RENOVACIÓN:** corresponde a una manzana en la cual se prevé un cambio drástico de uso del suelo a causa de la futura y esperada relocalización de la terminal de transporte. Se plantea en este caso una norma transitoria mientras se genere un proyecto integral en la manzana, o por lo menos en el predio de la terminal.

Ilustración 26. Tratamientos urbanísticos



Fuente: consultoría 2013

3.9.1.2 SECTORES NORMATIVOS

Del cruce entre áreas de actividad y tratamientos se plantean sectores normativos, para cada uno de los cuales se define una ficha con condiciones específicas de usos, ruido y estacionamientos

3.9.2 NIVELES DE INTERVENCIÓN

A partir de los niveles de intervención establecidos en el artículo 20 de la Ley 388 de 2008 y las posibilidades que ese mismo artículo da al Ministerio de Cultura para reglamentar otros niveles de intervención para los BIC del ámbito nacional y territorial, se proponen para el centro histórico de Zipaquirá los siguientes niveles de intervención.

Nivel 1, conservación integral: se asigna a los inmuebles singulares; es decir, aquellos que se destacan por su escala, su uso original, sus características formales, o por la ocurrencia en ellos de hechos históricos relevantes para la historia local, regional o nacional, incluyendo en este último el haber sido el lugar de nacimiento o habitación de personajes relevantes de Zipaquirá o de familias importantes para el contexto local.

Son 21 inmuebles de arquitectura religiosa, civil oficial, industrial o doméstica destacada, y el caso especial de la Catedral de Sal.

Nivel 2, conservación del tipo arquitectónico: corresponde a las edificaciones tradicionales y representativas de la arquitectura y de la historia urbana de Zipaquirá, en términos de implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales que deben ser conservados.

Para el caso de Zipaquirá se proponen dos subgrupos en este nivel de intervención:

- N2T: edificaciones con valores propios
- N2C: Las edificaciones con valores como parte de un conjunto

Nivel 3: conservación contextual: según la Ley 1185 de 2008, corresponde a aquellos inmuebles sin características representativas de la arquitectura y de la historia urbana de Zipaquirá, ya sean o no compatibles con el contexto. Incluye los predios vacíos.

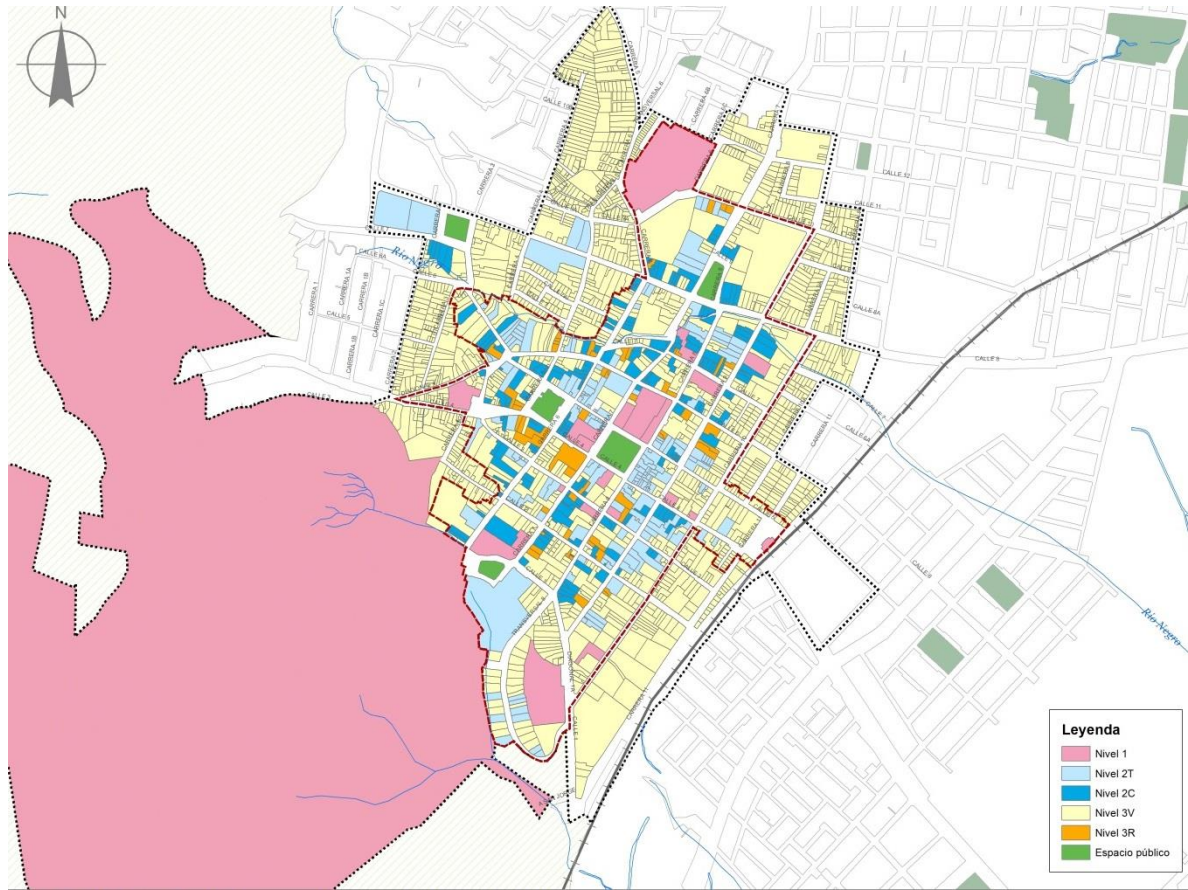
Para el caso particular de Zipaquirá se propone generar dos subgrupos dentro de este nivel:

- N3V: edificaciones que responden a la definición anterior
- N3R: edificaciones que en vigencia de la norma actual fueron demolidas o fuertemente intervenidas y, aunque algunas de ellas hoy no tienen valores a conservar, y otras solo conservan algunos de ellos, por el hecho de no haber incumplido en un alto nivel las normas vigentes requieren ser vistas en detenimiento. Se quiere evitar la impunidad ante estos casos y que se siga agrediendo el patrimonio arquitectónico sabiendo que con el tiempo se libera la protección asignada con las categorías o niveles de intervención.

3.9.2.1 Asignación de niveles de intervención

Como resultado del estudio de valoración de los inmuebles del centro histórico de Zipaquirá y su zona de influencia se asignan los anteriores niveles de intervención de la forma como se muestra en el siguiente plano.

Ilustración 27. Niveles de intervención en el área afectada y la zona de influencia



Fuente: consultoría 2013

El siguiente cuadro muestra los datos de los niveles de intervención asignados en el área afectada y la zona de influencia.

Cuadro 2. Número de predios y área por cada uno de los niveles de intervención

NIVELES DE INTERVENCIÓN		ÁREA AFECTADA				ZONA DE INFLUENCIA			
		No.	%	ÁREA Ha.	%	No.	%	ÁREA Ha.	%
Nivel 1		21	1,84%	5,6	14,37%	1	0,09%	127,4	80,91%
Nivel 2	Nivel 2T	180	15,78%	7,3	18,91%	5	0,44%	1,5	0,96%
	Nivel 2C	209	18,32%	4,8	12,39%	5	0,44%	0,2	0,14%
Nivel 3	Nivel 3R	59	5,17%	1,7	4,26%	0	0,00%	0	0,00%
	Nivel 3V	668	58,55%	19,5	50,06%	1138	99,13%	28,3	17,99%
Espacio público		4	0,35%						
TOTAL		1141	100%	38,9	100%	1149	100%	157,5	100%

Fuente: consultoría 2013

3.9.2.2 EDIFICABILIDAD

Las normas de edificabilidad propuestas se organiza en torno a la asignación de niveles de intervención, con una especificidad que permite establecer las condiciones para el desarrollo de obras, mientras se adoptan las fichas normativas específicas para los inmuebles de conservación.

A manera de síntesis, las principales decisiones frente a la edificabilidad, son:

Cuadro 3. Síntesis de normas de edificabilidad por niveles de intervención

NORMA	NIVEL 1	NIVEL 2T	NIVEL 2C	NIVEL 3R	NIVEL 3V
BÁSICOS					
I.O.	Actual	0,7 respetando colindancias. Ficha regula ampliaciones			
VOLUMETRÍA					
Altura	Actual	Posible piso adicional en solar, (solo si lo define la ficha)	Define MC y CMP	Según colindancias	
A. Posteriores	Actual	Según empates, colindancias y fondo predio	Define MC y CMP	Igual a N2T y N2C	
Ampliaciones, empates, patios, laterales(contínuo), sótanos (no), antejardines: mantener tipología, según ficha					
Paramentación, antejardines, voladizos, balcones: los existente					
Cubiertas	No modificables, buhardillas, altillos y mansardas sin modificar cubierta				Planas o inclinadas-según empates
ESPACIOS Y ELEMENTOS INTERIORES					
Elem. tipológicos	Respeto y recuperación de espacios característicos, cubrimiento, mezanines, vanos				NA
FACHADAS Y CULATAS					
Vanos	No nuevas aperturas, ni alterar carpintería o forma			Integración al contexto	
Carpinterías	No cambiar / solo si es inminente según concepto técnico MC o Gerencia CH				
Aleros y cornisas	Existentes			Define MC y CMP	Empate con N1, N2T y N2C
Persianas metálicas	No se permiten				

Fuente: consultoría 2013

3.9.2.3 TIPOS DE OBRA

Las obras o intervenciones que se realicen en los inmuebles tienen unos parámetros o restricciones que de manera general se aplican de la siguiente manera:

Cuadro 4. Tipos de obra permitidos por niveles de intervención

TIPOS DE INTERVENCIONES O DE OBRA	NIVEL 1	NIVEL 2 T	NIVEL 2 C	NIVEL 3 R	NIVEL 3 V
Primeros auxilios	X	X	X	X	X
Mantenimiento	X	X	X	X	X
Reparaciones locativas	X	X	X	X	X
Adecuación funcional (o rehabilitación) (1)	X	X	X		X
Consolidación	X	X	X		X
Liberación	X	X	X	X	
Remodelación		X	X		X

TIPOS DE INTERVENCIONES O DE OBRA	NIVEL 1	NIVEL 2 T	NIVEL 2 C	NIVEL 3 R	NIVEL 3 V
Reforzamiento estructural	X	X	X		X
Reintegración	X	X	X	X	
Reconstrucción				X	X
Ampliación (2)	X	X	X		X
Demolición				X	X
Restauración	X	X	X		
Obra nueva				X	X
Restitución	X	X	X	X	
Subdivisión predial (3)					
Subdivisión por propiedad horizontal (3)	X	X	X		X
Englobes (4)	X	X	X		X

Fuente: consultoría 2013

3.10 COMUNICACIÓN, DIVULGACIÓN Y PROMOCIÓN

3.10.1 FINALIDADES DEL PLAN DE COMUNICACIONES, DIVULGACIÓN Y PROMOCIÓN

1. Aumentar el sentido de pertenencia y la apropiación social por parte de los ciudadanos del centro histórico de Zipaquirá, como principal símbolo e imagen de la identidad local a partir de la divulgar sus valores y de su patrimonio.
2. Apoyar la gestión de recursos del sector público en sus diferentes escalas mediante piezas de comunicación que apoyen el trabajo técnico necesario para conseguir estos recursos.
3. Apoyar la gestión de inversión privada en el centro histórico, bajo las premisas y los lineamientos establecidos en el PEMP mediante acciones, materiales y medios específicos.
4. Apoyar la atracción de visitantes y turísticas mediante la divulgación de los valores, los lugares, la historia del centro histórico de Zipaquirá, para poner en evidencia las razones para visitarlo.
5. Brindar soporte a algunos de los frentes de acción propuestos en el PEMP: divulgar y dar a conocer las normas, mostrar la manera de proteger y manejar los inmuebles patrimoniales, apoyar el mejoramiento del comercio y las empresas, divulgar las bondades de vivir en el centro, entre otros.
6. Dar a conocer el PEMP en su conjunto y sus diferentes planteamientos y propuestas específicas.

3.10.2 PROPUESTAS DEL PLAN DE COMUNICACIONES, DIVULGACIÓN Y PROMOCIÓN

3.10.2.1 Estrategia de sensibilización sobre el patrimonio y el centro histórico

La alarmante destrucción del patrimonio del centro histórico de Zipaquirá, especialmente del arquitectónico, hace necesario incluir, como acción prioritaria del Plan de Comunicaciones, Divulgación y Promoción y del PEMP, acciones orientadas a la sensibilización de la ciudadanía sobre la importancia del centro histórico, de su patrimonio y de su conservación.

Programas:

- Sensibilización especial: plan de choque
- Cultura ciudadana
- Pacto ciudadano

3.10.2.2 Estrategia de formación y capacitación

Desde los diferentes frentes del PEMP se vio necesario incluir acciones orientadas a formar, y capacitar a los habitantes del centro histórico y los ciudadanos en general en diversos campos.

Programas:

- En temas patrimoniales y norma urbana: divulgación pedagógica de la norma urbana y la forma de aplicarla, cátedra Zipaquirá, historia de Zipaquirá, valores del centro histórico, formas de intervenir las edificaciones patrimoniales, guías para identificar los principales problemas y patologías y como solucionarlos, información sobre los elementos y componentes tipológicos y morfológicos, formas de intervenir los inmuebles y adecuarlos sin perder sus valores
- En mejoramiento de la capacidad empresarial y la productividad: mejoramiento de las cadenas productivas, mejoramiento de la prestación de servicios y su productividad (contabilidad, vitrinismo, atención al cliente, otros), a prestadores de servicios turísticos (servicio al cliente, gastronomía, bilinguismo, mesa y bar, calidad artesanal, manufactura, otros), actualización y fortalecimiento tecnológico, administración y formalización empresarial, otros.

3.10.2.3 Estrategia de organización ciudadana

Como parte de las estrategias para conseguir que el PEMP se haga realidad y para vincular a la comunidad en la salvaguardia del patrimonio, se plantea la promoción y apoyo a la organización de los ciudadanos para que participen de una manera más activa y efectiva en la puesta en marcha y el seguimiento del PEMP y en las diferentes acciones de protección de los valores del centro histórico.

3.10.2.4 Estrategia de mercadeo territorial

Para “vender” el centro histórico (para atraer habitantes, visitantes e inversión pública y privada) se necesita una estrategia de mercadeo territorial que permita dar a conocer los valores, las ventajas competitivas, los atractivos, las oportunidades que ofrece el PEMP y sus proyectos y que tiene el centro histórico, para invertir en él, para visitarlo y conocerlo, para vivir en él, y para realizar en su territorio algunas de las principales actividades urbanas.

Programas:

- Diseño plan estratégico de mercadeo territorial: plan general de mercadeo, plan de mercadeo por segmento sectorial, plan de medios, plan de seguimiento

- Diseño de marca territorial: estudio de posicionamiento y situación competitiva del centro histórico, plan de construcción de marca

3.10.3 MEDIOS Y TÁCTICAS

La materialización de las finalidades y las estrategias del Plan de Comunicación, Divulgación y Promoción se logra a partir de los siguientes medios y tácticas, o aquellos que defina el plan de mercadeo y promoción:

- Investigaciones y publicaciones: historia, patrimonio, valores del centro histórico y su patrimonio, cartilla sobre aplicación de norma, patologías de las edificaciones, formas de intervenir las edificaciones, guías y mapas turísticos y otros tipos de material promocional impreso.
- Página web
- Prensa, radio y televisión
- Eventos y concursos: para estudiantes, arquitectónicos, congresos, eventos con artistas
- Campañas: cultura ciudadana, de embellecimiento y protección de los inmuebles, de limpieza, de seguridad, otros
- Reuniones, seminarios, conferencias
- Otros: según innovaciones y propuestas que surjan en el desarrollo del PEMP

3.11 GESTIÓN, BASES ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS

La gestión del PEMP se fundamenta en tres objetivos:

- Mejorar la eficiencia y oportunidad en la aplicación de norma y control urbano
- Articular y aprovechar las fortalezas y funciones institucionales de las entidades involucradas con la administración del centro histórico
- Asegurar un esquema que facilite la gestión de recursos, administración de proyectos y seguimiento a la implementación del PEMP

Para lo anterior, se proponen las siguientes estrategias administrativa y financiera

3.11.1 BASES ADMINISTRATIVAS DEL PEMP

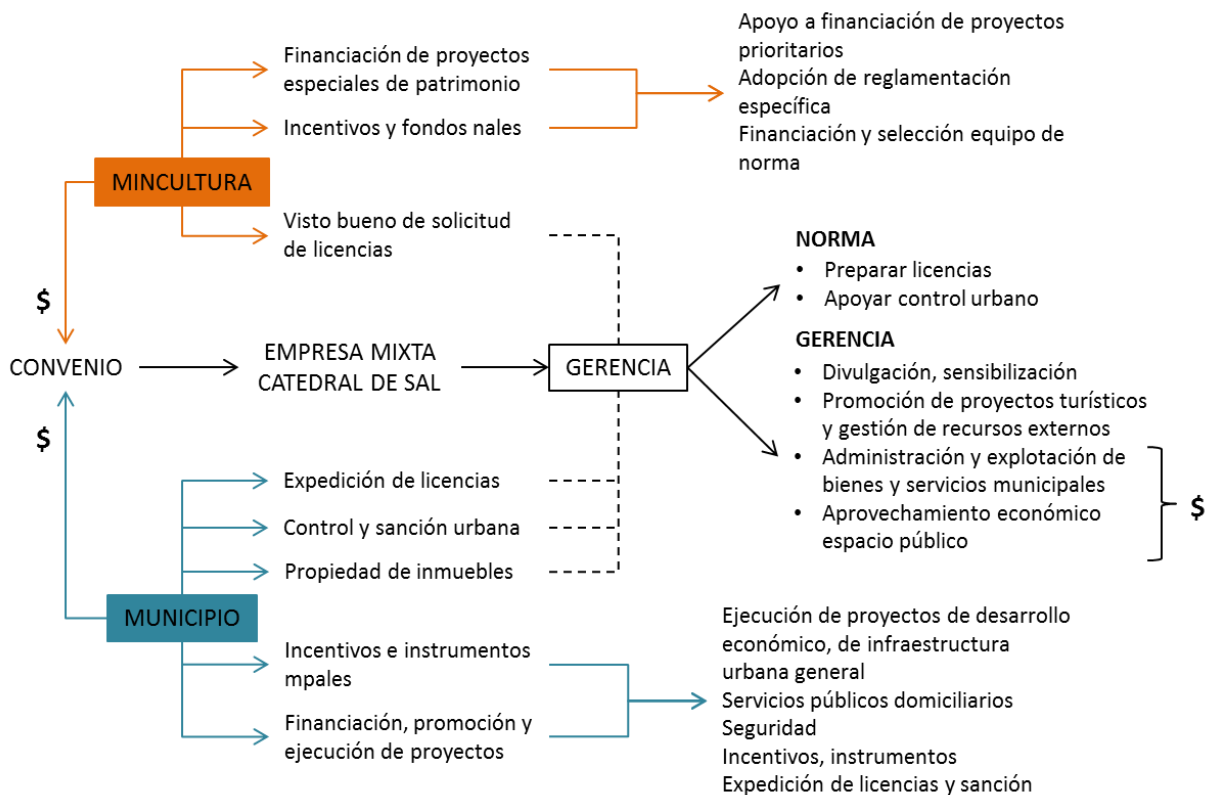
3.11.1.1 Esquema institucional

Para la implementación del PEMP se propone como elemento fundamental la conformación de un equipo encargado del seguimiento a la norma, preparación de licencias y control urbanístico, así como la operación de una oficina que se encargue de promover, gestionar recursos y administrar proyectos de PEMP propios de los componentes de turismo, patrimonio, divulgación y proyectos prioritarios.

Esta gerencia aprovecha la existencia de la empresa mixta Catedral de Sal, que por su naturaleza y funciones es la idónea para albergar esta oficina, expandiendo su operación al centro histórico. Se propone que esta gerencia surja como resultado de un convenio entre Municipio y

Ministerio, con el fin de delegar algunas funciones y asignar recursos, por lo menos iniciales, para el funcionamiento de dicha oficina. Esta se financiará posteriormente, al menos en parte, por la explotación de bienes y las tarifas que provengan del aprovechamiento económico del espacio público, bajo un esquema similar al que hoy desarrolla la empresa sobre los inmuebles y servicios de la Catedral de Sal.

Ilustración 28. Esquema institucional propuesto



Fuente: consultoría 2013

- **ENTE BASE DE LA GERENCIA**, Empresa de Economía Mixta de la catedral de sal de Zipaquirá:
 - Empresa como oportunidad estratégica para dar viabilidad a la gestión del CH: estructura existente y carácter mixto: reglas de derecho privado, autonomía presupuestal
 - Requiere realizar algunos ajustes a su estructura actual: ampliación de su objeto social
 - Inversiones anteriores de recursos de la Catedral de Sal en el centro histórico
 - Opción de direccionar actividad turística de la Catedral de Sal al centro histórico: vinculación
- **ENFOQUE**:
 - Gerencia del centro histórico como canal de gestión, coordinación de competencias (Nación y municipio por convenio interadministrativo), promoción de inversión privada

y de conservación y explotación de bienes oficiales patrimoniales, de espacio público y de parqueaderos.

▪ **OPERATIVIDAD:**

- Gestión financiera: recursos propios de gestión, Departamento (IDECUT, otros), Nación (viceministerio de Turismo, FonTur, Ministerio de Cultura, otros), municipio, inversión y aporte privados.
- Coordinación inter-institucional mediante convenios interadministrativos : Nación, Depto., Municipio
- Previa designación: función de protección y aprovechamiento económico del espacio público, ejecutor de las intervenciones y operador del aprovechamientos de bienes oficiales y estacionamientos (vía convenio).

3.11.1.2 Competencias generales

▪ **MUNICIPIO:**

- Desarrolla proyectos de infraestructura urbana, en especial los propios del POT
- Expide licencias y emite actos de control urbano (usos y edificabilidad) a través de la Gerencia
- Adopta incentivos e instrumentos de gestión (competencia de ley)
- Incorpora al ordenamiento local el PEMP una vez adoptado y le da aplicación
- Fomenta organización comunitaria y capacitación en desarrollo económico
- Coordinar temas de seguridad, educación, cultura.

▪ **MINCULTURA:**

- Apoya la revisión de solicitudes de licencia y facilitar control a través de la gerencia (mientras se consolida la gerencia el centro histórico)
- Cofinancia proyectos prioritarios, en especial Comuneros y ejes
- Capacita a actores locales en patrimonio y norma
- Aplica recomendaciones planteadas

▪ **GERENCIA:**

- Asiste al Municipio en la preparación de licencias y apoya en control urbano
- Lidera acciones de turismo y patrimonio en el CH (turismo histórico-cultural)
- Administra proyectos rentables para ayudar a soportar sus costos de funcionamiento
- Lidera la gestión de recursos (públicos y privados) y hace seguimiento al PEMP para asegurar su ejecución

3.11.2 BASES FINANCIERAS DEL PEMP

El modelo de financiación se formula con base en la proyección de ingresos municipales articulando las condiciones de ingresos y las alternativas de gestión para lograr el desarrollo eficiente de las acciones constitutivas del PEMP.

El flujo de ingresos derivado del análisis diagnóstico financiero se define como una variable exógena que da cuenta de las necesidades de financiación complementaria para el plan.

Para el desarrollo del modelo de financiación se buscó encontrar la mejor distribución técnica que respondiera a capacidades de financiación bruta del plan. Esto generó una estructura indicativa de inversiones por proyectos para cada plazo de ejecución del Plan.

Cuadro 5. Evaluación general financiación por endeudamiento como soporte de recursos multilaterales

VPN	\$ 41.510.204.032,73
Inversión Real	\$ 70.106.737.436,01
Promedio de participación en capacidad de ahorro	8,62%
TIR	6,00%

Fuente: consultoría 2013

Cuadro 6. Distribución por plazos de inversión

INMEDIATO PLAZO	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
12,91%	30,39%	31,68%	25,02%

Fuente: consultoría 2013

Cuadro 7. Distribución por destino de los recursos

SOBRE LA COMUNIDAD	SOBRE EL TERRITORIO	SOBRE LA INSTITUCIONALIDAD
\$ 5.088.630.000	\$ 53.335.249.596	\$ 9.740.857.840
7,47%	78,24%	14,29%

Fuente: consultoría 2013

Cuadro 8. Distribución por prioridad

PRIORITARIO	COMPLEMENTARIO
\$ 8.593.393.001	\$ 61.513.344.435,01
12,26%	87,74%

Fuente: consultoría 2013

Cuadro 9. Distribución de fuentes

RECURSOS MUNICIPIO	INGRESOS	Aplicable
	Impuesto Predial Unificado	SI
	Plusvalía	SI
	Nacionales, Departamentales y Otras	SI
	Valorización	SI
	Donaciones recibidas	SI
	Recursos del crédito	SI
Total	RECURSOS MUNICIPIO	20%
RECURSOS EXTERNOS	FONTUR	57%
	FONTUR (60%) asocio	3%
	MINCULTURA FONTUR PRIVADOS (fachadas, mediante incentivos)	11%
	MPIO, MINCULTURA, CATEDRAL	3%
	MUNICIPIO FONTUR DEPARTAMENTO	7%
Total	RECURSOS EXTERNOS	80%

Fuente: consultoría 2013

3.12 PROYECTOS PRIORITARIOS

Dentro de los ejes estratégicos de la propuesta integral se han identificado un grupo de acciones (proyectos y subproyectos) que se consideran prioritarios según los siguientes criterios:

- Principales hallazgos del diagnóstico, en el sentido de proponer acciones que apoyan decididamente el “regreso a lo fundamental” de los tres hechos que determinan el patrimonio del centro histórico: la sal, el pasado comunero y el legado indígena
- Relevancia para la comunidad a partir de los procesos de participación
- Proyectos con estado avanzado de gestión o determinantes para la puesta en marcha del PEMP y en tal sentido son un pre-requisito para que otras acciones previstas se puedan implementar

Con el fin de facilitar la comprensión de las actuaciones propuestas, que hacen parte de los ejes estratégicos del PEMP, se muestran las acciones de tipo físico y no físico. Más adelante se detallan las prioridades en la estructura propia del PEMP, sobre los ejes estratégicos.

3.12.1 COMPONENTES NO FÍSICOS DE LOS PROYECTOS PRIORITARIOS

Las acciones no físicas prioritarias tienen como principales frentes:

- COMUNICACIÓN, DIVULGACIÓN Y PROMOCIÓN
 - Sensibilización: plan de choque
 - Formación y capacitación
 - Organización ciudadana
 - Estrategia de mercadeo territorial

- **INSTITUCIONALIDAD Y GESTIÓN**
 - Gerencia del centro histórico
 - Fortalecimiento institucional local
 - Normas y acciones institucionales: incentivos municipales, normas horarios, fichas normativas, control urbano, aprovechamiento económico del espacio público
- **PATRIMONIO INMATERIAL**
 - Historia viva: paneles (apropiación - turismo)
 - Red de museos: (Arqueológico) muestra en estación del tren – sala de la Casa del Zipa
 - Cátedra Zipaquirá: involucrar a los PEI
- **SEGURIDAD Y CONVIVENCIA (desde divulgación e institucionalidad)**
 - Organización ciudadana
 - Reducción de riñas
- **TURISMO**
 - Punto de información turístico: antigua taquilla
 - Guiones y capacitación de guías
 - ZIT: Comuneros

Cuadro 10. Componentes no físicos de los proyectos prioritarios y su articulación con otros proyectos

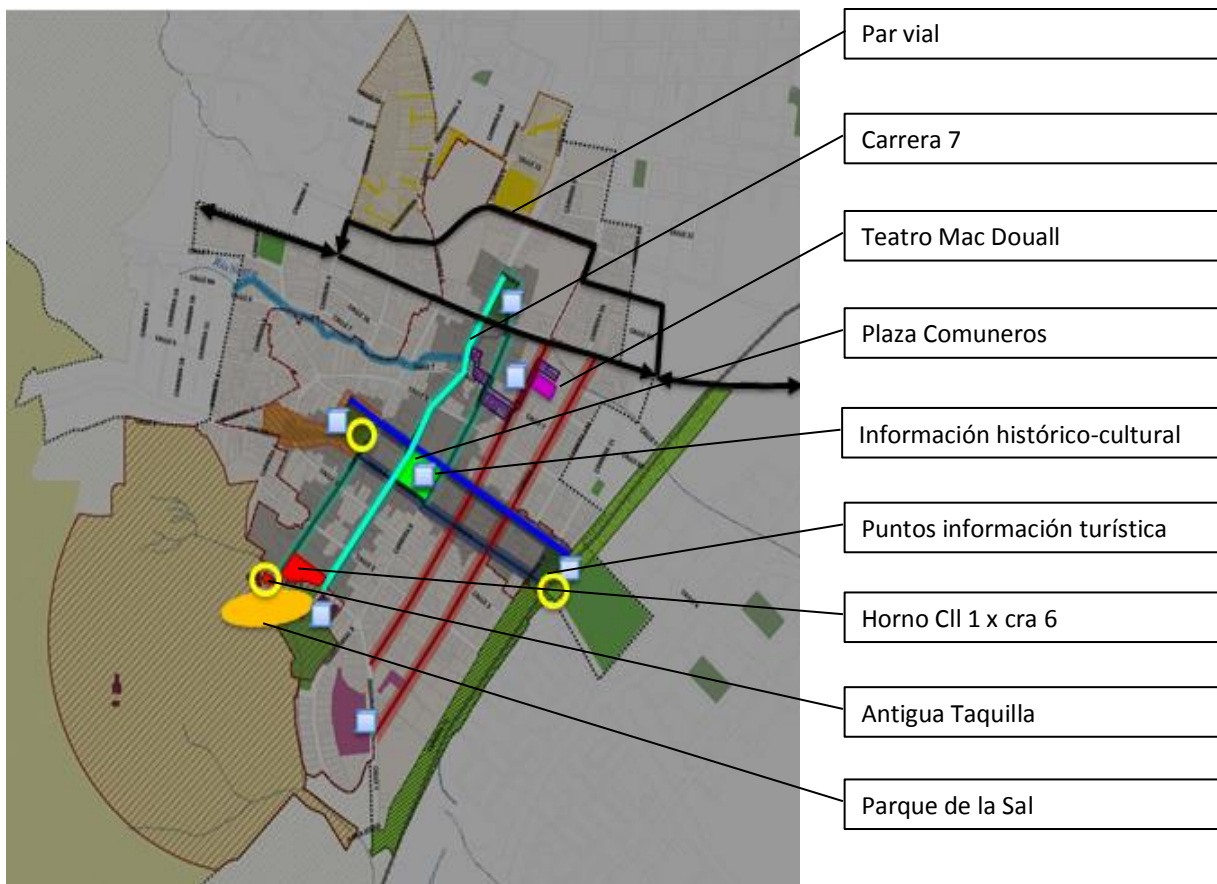
PROYECTO	COMPONENTES NO FÍSICOS	ARTICULACIÓN
Consolidación Zonas de Interés Turístico histórico culturales	Diseño del producto histórico-cultural Capacitación guías y guiones	Se articula con acciones estructurantes y con rescate de la memoria
Organización comunitaria Reducción de riñas	Organizaciones de vecinos Sensibilización (pedagogía) Concertación horarios rumba	Se desarrolla en los prioritarios de los ejes de divulgación y gestión
Eje Calle 5 Eje Carrera 7 Plaza Comuneros	Organización comunitaria Formalización empresarial Servicios turísticos Producción artesanal Animación urbana	Se complementa con prioritarios de los ejes de divulgación y gestión Apoya prioritarios del eje de patrimonio y de la estrategia de turismo
Horno de Loza Parque de la Sal	Producción artesanal Ruta turística	
Asistencia técnica y procedimientos	Convenios con universidades Ventanilla única	Se apoya en lo prioritario de Gestión
Cátedra Zipaquirá Arqueología (recomendac) Red de museos	Ajustar proyectos educativos Estudios arqueológicos Muestra museo y sala Zipa	Se apoya en lo prioritario de Divulgación y turismo

Fuente: consultoría 2013

3.12.2 COMPONENTES FÍSICOS DE LOS PROYECTOS PRIORITARIOS

Las acciones físicas prioritarias tienen como principales frentes las intervenciones de las estrategias de acciones estructurantes, transversales y patrimonio material e inmaterial.

Ilustración 29. Principales componentes físicos de los proyectos prioritarios



■ ACCIONES ESTRUCTURANTES

- **Plaza Comuneros** (Eje patriota): diseño con comunidad (adecuación), fachadas, fortalecimiento empresarial, historia viva, Z.I.Turístico
- **CII 5** (Eje indígena): historia viva, esp. publico fachadas, fortalecimiento empresarial
- **Cra 7** (Eje patriota): historia viva, esp. publico fachadas, fortalecimiento empresarial
- **Parque De La Sal** (Nodo de la sal): ruta de la sal articulada al CH, punto inf. turística
- **Horno** (Nodo de la sal): consolidación y restauración, centro de artesanías, baños, turismo,
- **Teatro Mac Douall** (Nodo de las artes y la cultura): intervención, actividades culturales

■ ACCIONES TRANSVERSALES

- **Par vial cll 8 y 10** (Movilidad): Señalización, ordenación de tráfico

■ PATRIMONIO MATERIAL E INMATERIAL

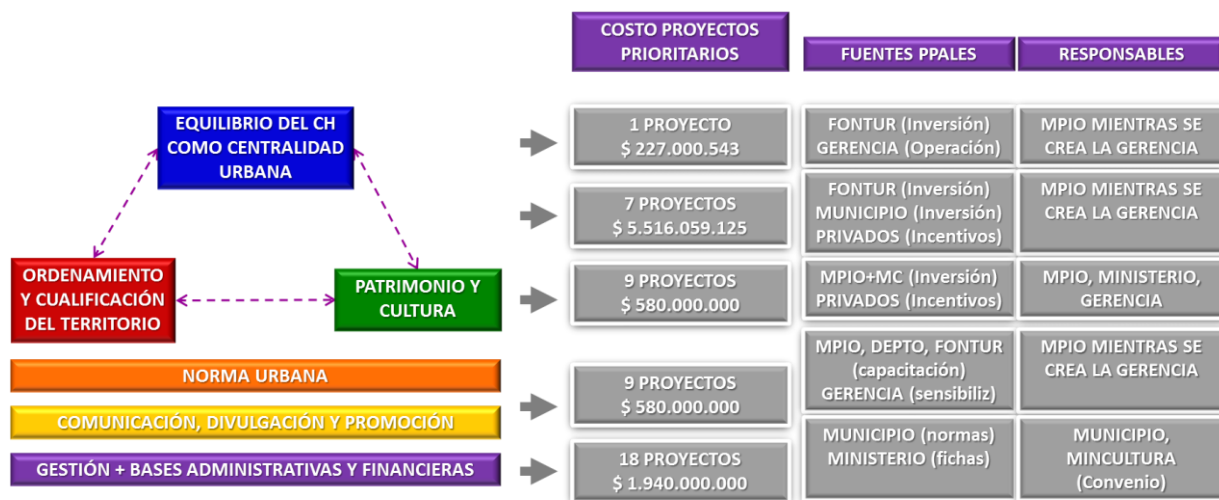
- Horno, Teatro, Antigua Taquilla (inmuebles singulares)
- **Fachadas, cubiertas, patrimonio en riesgo** (arq. doméstica), en ejes prioritarios: recomposición, frenar deterioro y puesta en valor

- **Historia Viva, Museo** (memoria histórica): paneles interpretativos, muestra y mejoramiento museo, muestra en estación

3.12.3 GESTIÓN DE PROYECTOS PRIORITARIOS

Los proyectos prioritarios que se señalan en este documento, cuentan con un planteamiento específico de responsables, fuentes de financiamiento y costos estimados, según la información disponible y considerando que algunos componentes sólo se podrán definir en un futuro cuando se adelanten estudios específicos.

Ilustración 30. Costos, fuentes y responsables de proyectos prioritarios



Fuente: consultoría 2013

Cada uno de los proyectos prioritarios, de acuerdo con el eje estratégico al que pertenece, tiene una estimación global de costos, costo de funcionamiento anual (cuando es aplicable), fuentes de financiamiento viables, responsables y situación actual para la gestión del proyecto.

4 RECOMENDACIONES

4.1 NACIÓN

4.1.1 ESTRUCTURALES (PARA TODO EL PAÍS)

- Programa nacional de **incentivos y compensaciones** para patrimonio
- Programa nacional de **subsidios para mejoramiento de vivienda** en centros históricos. Realizar la formulación técnica y jurídica de un programa nacional de **subsidios** para mejoramiento de vivienda en centros históricos, adicional a Tasa Compensada (Minvivienda – Mincultura). Recursos de subsidios pueden provenir de las bolsas nacionales, direccionadas a vivienda en CH, con las particularidades de uso y valor que estas tienen.

- **Gerencia de los centros históricos:** oficinas de gestión / convenios con municipios pero liderazgo de la Nación con acompañamiento del MC: realizar **convenio** con la empresa catedral de sal reformulada su objeto, y a través de un equipo especial encargado de la revisión de norma, preparación de licencias y apoyo en control urbano (descentralizar y fortalecer el seguimiento a CH). Este grupo tendría **independencia** de la Administración Municipal y podría ser **seleccionado** por el MC, según se especifique en el convenio.
- Inscripción en **folios de matrícula** de afectación por patrimonio (BICN) a predios del centro histórico: control de subdivisiones y dar efectos a la normativa patrimonial. por patrimonio (BICN) a predios incluidos en centro histórico en folios de matrícula, para poder controlar subdivisiones y dar efectos a la determinación de la normativa patrimonial
- Capacitación (y/o publicación) para **jueces, notarios**, otros sobre normas de los centros históricos
- Aclaración de **alcance de obligatoriedad de incorporación de PEMP en POT**. Ley de cultura es clara en que los PEMP se incorporan al ordenamiento. Lo que no es claro, es qué alcance tienen (norma sí, pero ¿los proyectos?) Propuesta: **Modificar la norma nacional** sobre contenido y vigencia de los PEMP: estructura similar a la de los POT, vigencia de 12 años con revisiones paralelas a POT. En revisiones POT incluir obligatoriamente concertación con el MC para municipios con CH.
- Ministerio de Cultura: **acompañamiento a revisión de POT** a municipios con CH. Acompañamiento desde el MC a las **revisiones POT**. Años 2013 y 2014 son críticos
- Obligatoriedad de **concertación con el MC** para municipios con CH
- Generar categoría de **Patrimonio en Riesgo**
- **Reestructuración de los PEMP:** contenidos, estructura, vigencias, articulación con otros instrumentos.
- **Fondo** único de fuente nacional para inversión de la nación en CH

4.1.2 PARA ZIPAQUIRÁ

- Acciones de **arqueología (prospecciones y preventiva)** en Zipaquirá como **casa del Zipa**, en especial El Abra, Pueblo Viejo y Barandillas (**ICAHN y Municipio**)
- Elaborar **fichas normativas** para el centro histórico de Zipaquirá

4.2 MUNICIPIO

4.2.1 PARA LA GESTIÓN GENERAL DEL PEMP

- Incorporar el **programa de ejecución del PEMP a los Planes de Desarrollo** del Municipio, el POT y en los compromisos presupuestales.
- Conformar **comité municipal de patrimonio, consejo municipal de turismo, comité de seguridad turística**
- Adoptar **instrumentos de gestión** (declaratoria de desarrollo prioritario)

- Modificar los **estatutos de la empresa Catedral de Sal** para que en ella funcione la oficina de gerencia del CH. La naturaleza y objeto de la empresa lo permite, pero se deben ajustar los estatutos.
- Coordinar y ejecutar por convenio interadministrativo las tareas operativas de preparación de licencias, control urbano (preventivo) en licencias y usos a la oficina del CH, capacitación y divulgación en la aplicación de la norma urbana. Unificar labores de **control urbano y licencias** con el Ministerio de Cultura.

4.2.2 PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS

- Gestionar la relocalización del Terminal y la Cárcel
- Orientar todas las labores de fortalecimiento empresarial, formación, asistencia técnica a emprendedores (comercio y turismo) a través de la Secretaría de Desarrollo Económico y que se coordine ejecución con empresa catedral de sal (Gerencia) a través de convenio interadministrativo.
- Implementar proyectos rentables a través de la oficina de gerencia de la Catedral de Sal, para auto-sostenimiento (administrados por la Catedral): aprovechamiento económico de espacio público, Hospedería, Teatro, Casa de Artes y Letras, Hornos. Modificación de estatutos de la empresa Catedral de Sal: permitir inclusión de la gerencia del centro histórico
- Coordinar y ejecutar por convenio interadministrativo con la oficina de gerencia del CH a través de la catedral de sal, la ejecución de obra de intervención en los proyectos rentables.