

CENTRO CULTURAL ESPACIO MAJESTIC

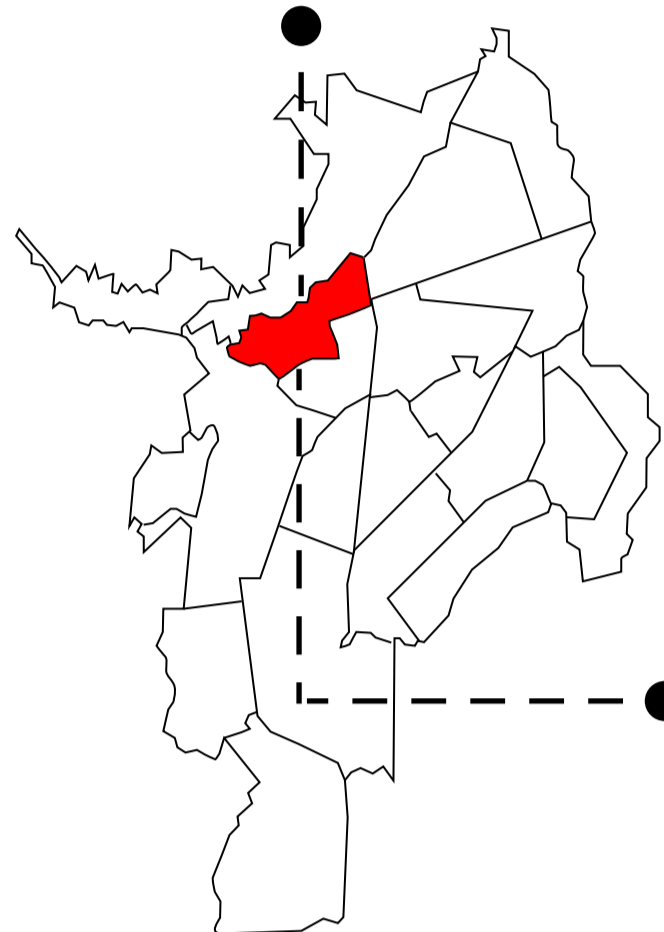


Ubicación



COLOMBIA
VALLE DEL CAUCA

CALI - COMUNA 3



La comuna 3 es una de las más importantes de la ciudad en cuanto a Historia debido a que ésta incluye el centro histórico de la ciudad, y es lugar de gran parte de los establecimientos financieros y comerciales de Cali.

Destacando a lo largo pero a su vez siendo foco de controversia debido a sus modificaciones arbitrarias.

Centro Histórico conformado por:

San Pedro, Barrio la Merced y Santa Rosa, San Antonio y San Cayetano.

BARRIO SAN PEDRO

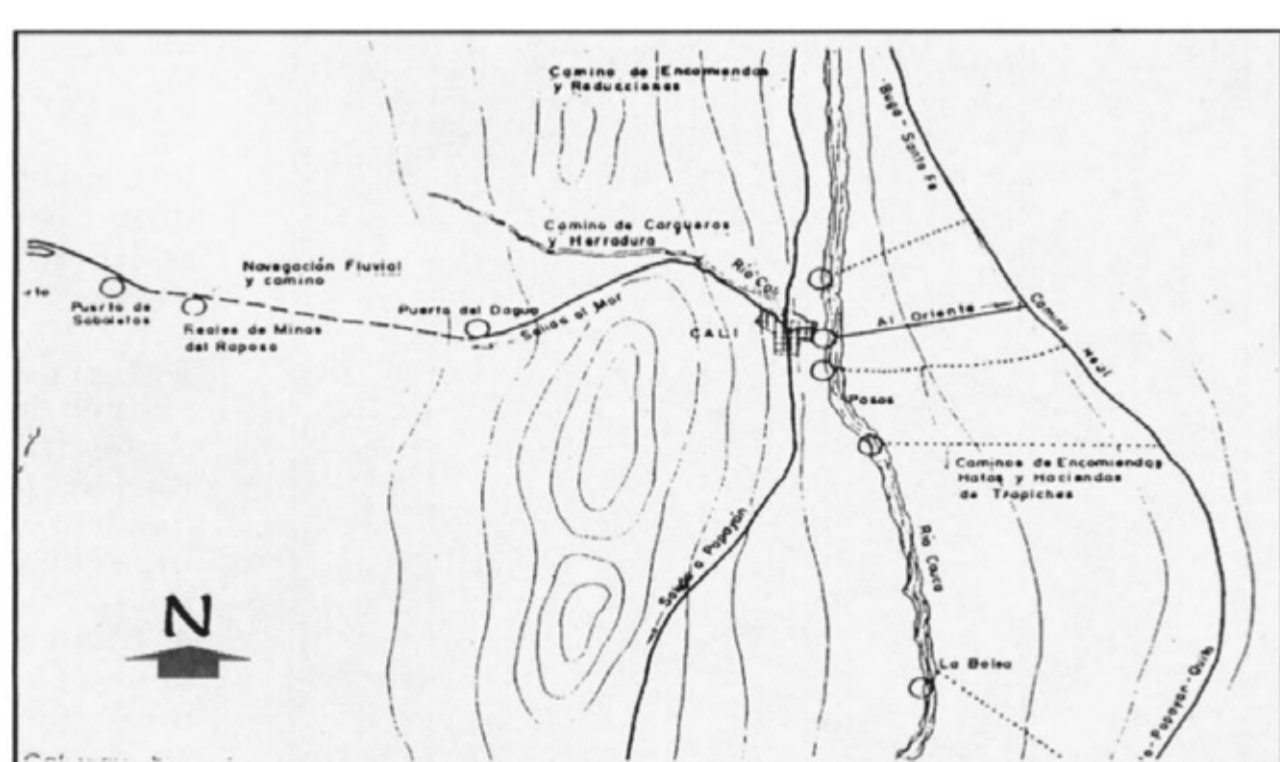


Se remonta a la creación o fundación de Santiago de Cali, es decir existente desde el 15 de julio de 1536, fundada por Sebastián de Belalcázar.

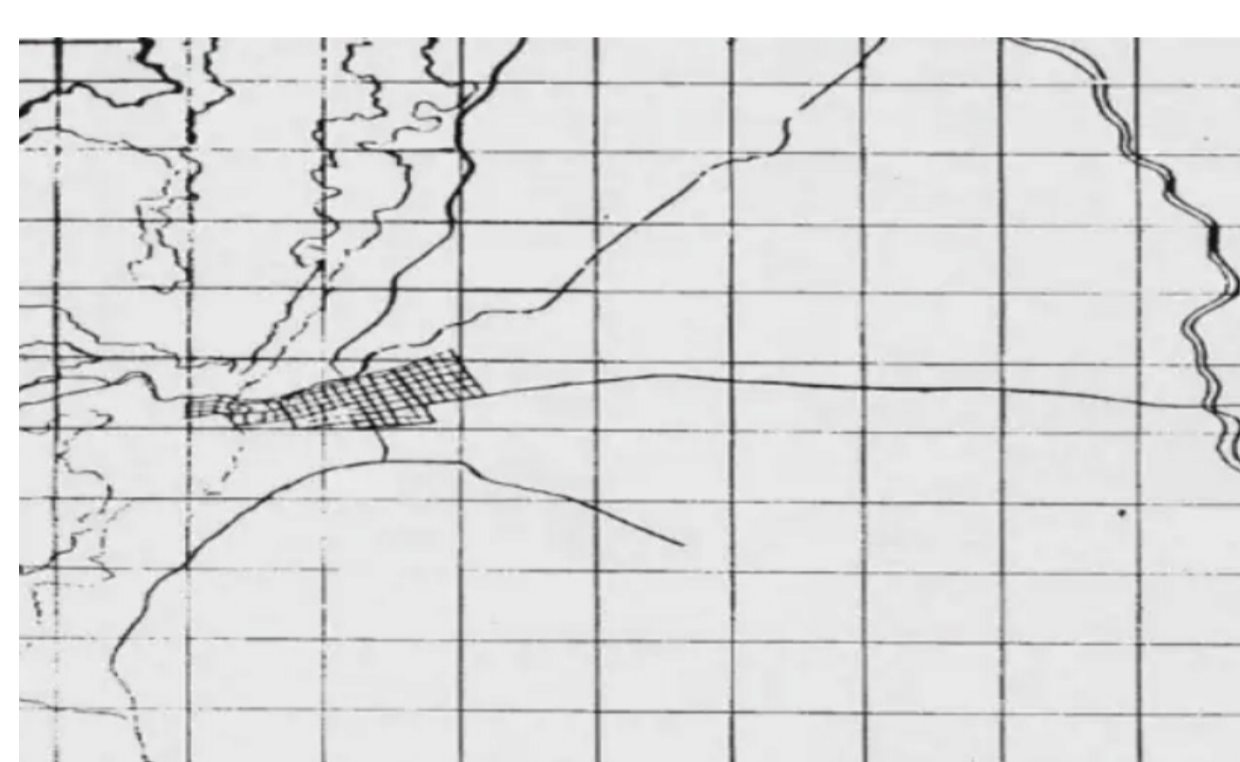
Espacio territorial que actualmente corresponde al centro principal de la ciudad, y en ella se ubican y concentran las actividades institucionales importantes del municipio y el Departamento del Valle del Cauca.

Escala 1:1500

Linea temporal de Cali



-Fundación de Cali, Sebastián de Belalcázar.
-Pocas relaciones con el exterior, gran importancia del río cauca.
-Camino real Popayán-Caloto-Buga-Santa Fé
-Primer camino de herradura entre Buenaventura y Cali.



-Nacimiento de barrios como Santa Rosa, San Nicolás, La Merced y Santa Librada, **San Pedro**
-Poblado de unas 6.385 personas.
-Crecimiento central, con desarrollo principal al oriente.
-Predomina arquitectura religiosa en barrio San Nicolás
-Haciendas, ganado y caña.



-Idea de futuro cuartel.
-Recuperación por la agricultura.
-Construcción Puento Ortiz 1835 - 1845.
-Centenario como espacio central y conector.
-Planeación Barrios (Centenario, Granada, Versalles, Peñón)



El sector y sus potencialidades

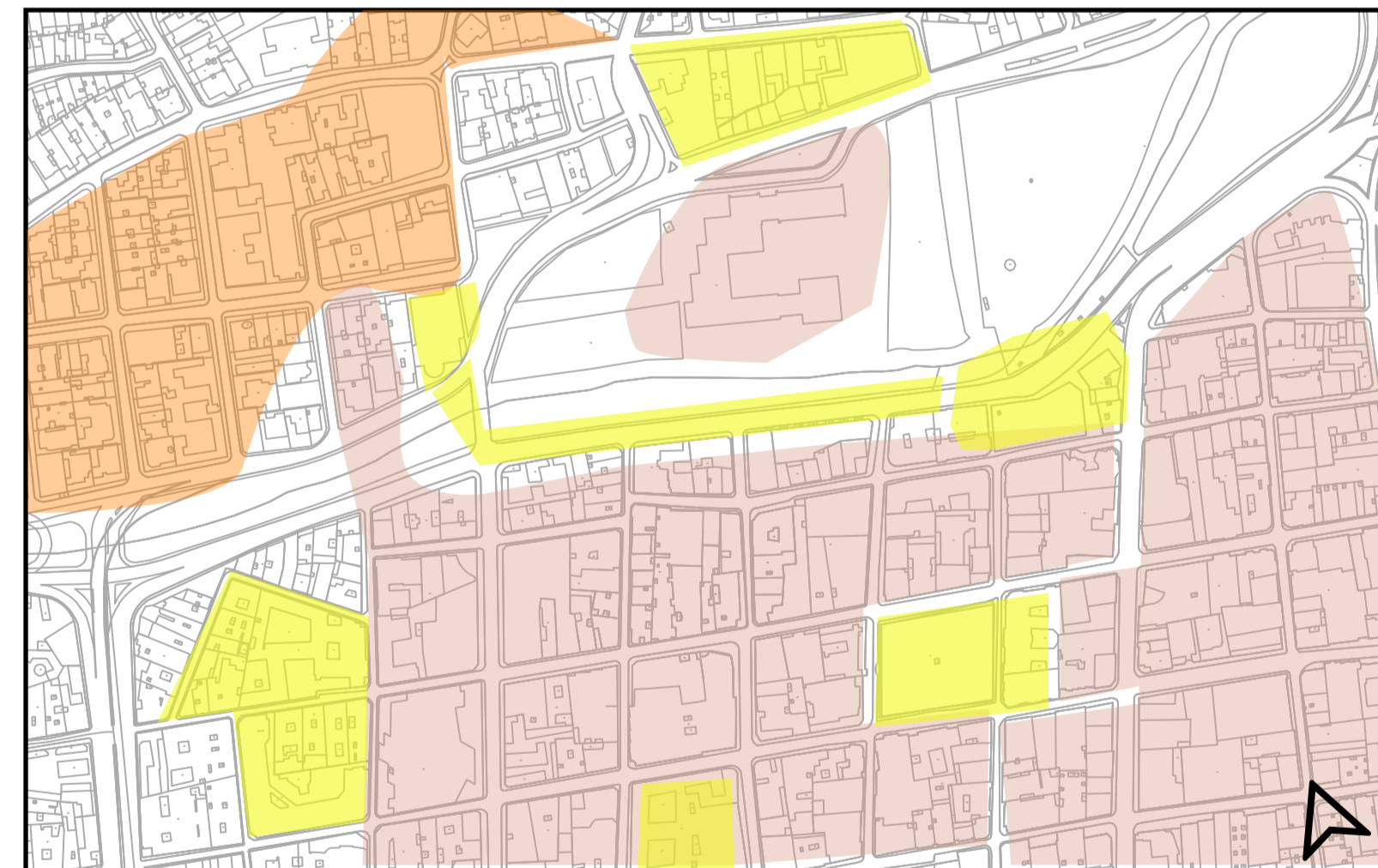
LLENOS Y VACÍOS / FLUJO DE ACTIVIDAD



● EPPÚBLICO

-Exceso de llenos al interior del centro
-Falta de espacio público adecuado
-Calle 4 como eje de gran jerarquía
-El centro de cali presenta una extrema densidad de edificaciones, en su mayoría completamente privadas.
-Espacios públicos limitados, únicamente presencia relevante del Parque simón Bolívar, Plaza Caycedo, Piazoleta de San Francisco

MAPA DE INFLUENCIAS



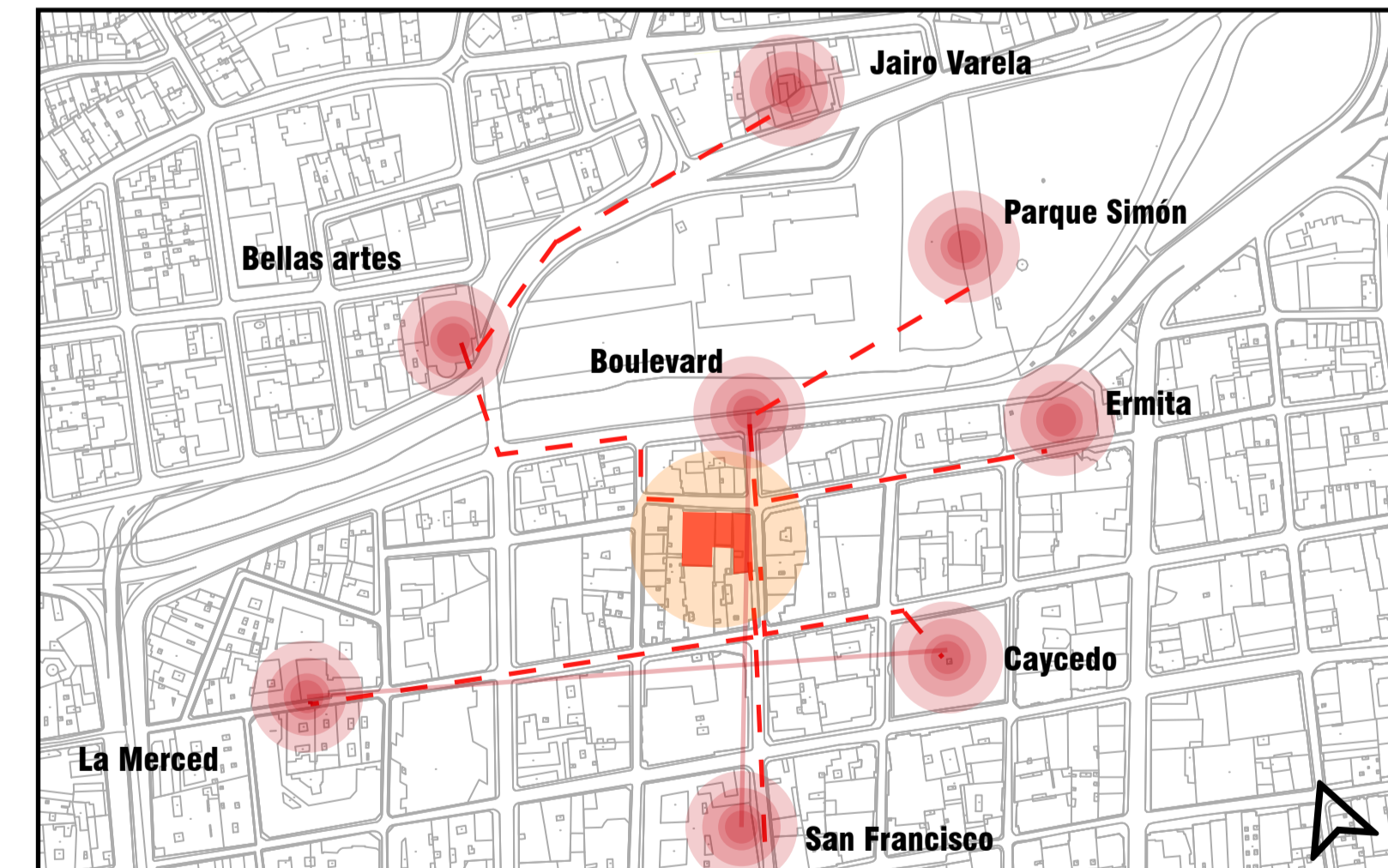
● CULTURAL ● COMERCIAL ● ADMINISTRATIVO

Mayor relevancia de zonas administrativas, y teniendo un uso más que todo diurno, olvidando en su mayoría de espacios una memoria urbana de la gran importancia que había dentro de la ciudad.

-Zona cultural, limitada, poca en relación con el centro

-Zona comercial pública, sea establecimientos o edificios netamente comerciales o de entretenimiento.

EJE DE CONEXIONES / INTENSO FLUJO DE PÚBLICO



Cruce de ejes, el sector escogido presenta una centralidad que puede usarse como una manera de potenciar el centro histórico portándole un equipamiento de uso cultural que complemente los ya existentes aledaños a él.

Cuando la ciudad realiza eventos culturales de gran magnitud y de gran flujo de personas estos suelen ser los más representativos del sector

"LA CIUDAD BOMBARDEADA"



-El centro de cali presenta una extrema densidad de edificaciones, en su mayoría completamente privadas.
-Espacios públicos limitados, únicamente presencia relevante del Parque simón Bolívar, Plaza Caycedo, Piazoleta de San Francisco

-Algunas manzanas presentan excesiva cantidad de parqueaderos, ocupando en algunos casos + 50% del área de un predio, generando un fenómeno de "CIUDAD BOMBARDEADA"

Espacios vacíos dentro de la ciudad, netamente para el uso del vehículo a ciertas horas del día.

Bombardeo de Hamburgo - Julio 1943



Bombardeo de Dresde - Febrero 1945



CICATRICES URBANAS DE UN CENTRO HISTÓRICO BOMBARDEADO POR LA MODERNIDAD



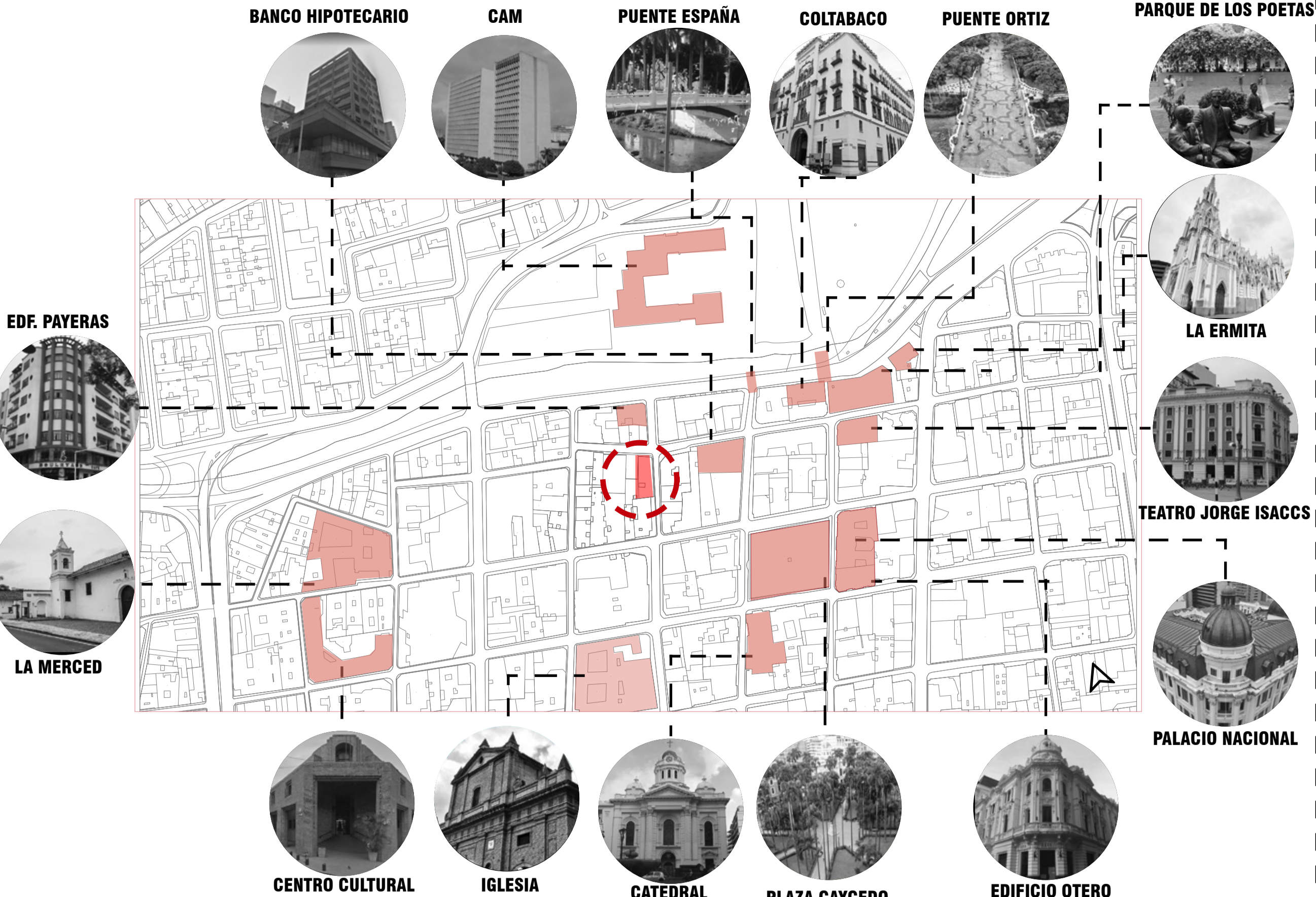
Calle 9 #4-19

Carrera 4 #8-20

Calle 9 # 5-32

Calle 11 #3-43

El Patrimonio Arquitectónico / Hitos



Estado actual

FICHA DE ACTUALIZACIÓN DEL ESTADO DE LOS BIENES CULTURALES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE CALI - AÑO 2009 (2022)										INMUEBLE No. BIC M1-48		
1. Identificación Original		2. Situación Actual		3. Cumplimiento de las Normas				Conservación Tipo: 2				
1.1 Nombre	Hotel Majestic	1.1 Nombre	Hotel María Victoria	3.1 Fachada	Conservada	X	Alterada		Elementos	Materiales	Color	NO
1.2 Dirección	Calle 23 con Carrera 3	1.2 Dirección	Calle 23 con Carrera 3	3.2 Volumétrica	Conservada	X	Alterada		Alfara adobe/teja/gresillo			
1.3 Barrio	San Pedro	1.3 Barrio	San Pedro	3.3 Adiciones	Ampliadas		No ampliadas	X	Ferrocemento	Cerámica	Voladizo	
1.4 N° de Manzana	237	1.4 N° de Manzana	237	3.4 Anillos	No planta		Altera el estilo	X	Ceramicos	X	Cubierta	Acabado
1.5 N° del Predio	6023100000000	1.5 N° del Predio	6023100000000	3.5 Ejes, Vanos	San conservados	X	Camuflados		Carretillos		Industria	Materia
1.6 Área del Predio	687.42 m ²	1.6 Área del Predio	687.42 m ²	3.6 Identificación	Lista		No lista	X	Ornamentica	X		
1.7 Área Ocupada	2052 m ²	1.7 Área Ocupada	2052 m ²	3.7 Mantenimiento	Excluyente		Buena		Reparar		Mala	Industria
1.8 N° de Pisos	3	1.8 N° de Pisos	3	3.8 Estado Estructural	Excluyente		Buena		Reparar	X	Mal estado	Buena
1.9 Estado de Conservación	Regular	1.9 Estado de Conservación	Mal estado	3.9 El uso es	Compatible		No compatible	X	Altera el B.C.	X	Quita valor	Buena
1.10 Tipo de Bienes	Monumento Cultural	1.10 Tipo de Bienes	Monumento Cultural	3.10 Impacto al B.C.	No impacta		No impacta	X	Voladizo	X	Cubierta	
1.11 Área de Influencia	Demarcada X	1.11 Área de Influencia	Demarcada X	3.11 Alturas	Acordes		No acordes	X	Loggias	X	No pisos	Culturas
	No demarcada		Particular (parte del B.C.)		Exceso de 200 m				Plataforma Cubierta			
Observaciones: Arquitectura Republicana (Bicentenario). Es importante su conservación en su contexto con otros edificios de su época. Alterando el entorno del patrimonio y haciendo inhabitable los demás pisos.				Observaciones: La estructura de madera al interior del edificio se encuentra en mal estado. Alterando el entorno del patrimonio y haciendo inhabitable los demás pisos.				Observaciones: La estructura de madera al interior del edificio se encuentra en mal estado. Alterando el entorno del patrimonio y haciendo inhabitable los demás pisos.				
4. Registro Fotográfico Actual				Fotos Daniel Alvarado								
5. Recomendaciones				Elaboración				Fecha				
Se necesitan un Plan de manejo para el mantenimiento del edificio				Elaborado a base del Departamento Administrativo de Planeación Municipal				Evaluado: Daniel Alvarado				

El Concepto

¿Cómo revitalizar un edificio patrimonial con el fin de recuperar la memoria histórica de Cali?

Este proyecto busca enaltecer la trascendencia histórica e importancia arquitectónica del centro de la ciudad de Cali, patrimonio arquitectónico el cual no está conservado de la mejor manera provocando así un deterioro de la memoria urbana y colectiva de sus habitantes.

La intervención patrimonial busca reajustar la percepción del edificio antiguo, adecuando la edificación a su respectivo uso y función sin devaluar sus características físicas propias del periodo al que se remonta, para crear una relación entre el momento en el que fue construido y la población que hoy lo habita y provocar así, la apropiación por parte de la comunidad para traer a la memoria los recuerdos y crear nuevas vivencias para el futuro.

REUSAR ↔ VALORAR ↔ CONECTAR

Hotel Majestic



BIC M1-48 - Conservación tipo 2

ACUERDO N° 232 DE 2007 / ART 18

Se dirige a edificaciones de distintas arquitecturas y épocas que desde el punto de vista organizativo, estético, espacial y volumétrico son testimonio destacado de la evolución arquitectónica en la ciudad y el territorio del municipio y que por sus valores arquitectónicos, su implantación en la estructura urbana y las posibilidades de su puesta en buen uso deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan y evitando su desaparición, deformación notable o sustitución.

En estas obras se debe conservar su tipo arquitectónico y su condición exterior, aunque se permiten modificaciones internas menores dirigidas a actualizar la edificación a formas de vida y uso contemporáneos.

-Ubicación Cra.3 con Calle 10

-Fundación: 1910 - Ampliación 1929

-Propietario: Hernando Corredor Latorre
-Construcción: Ingeniero José Sacasas

Nombre original: "Hotel Majestic" / Modificación "María Victoria" (1920)

-Estilo constructivo: Republicano / Eclectico



El hotel consta de tres pisos de altura rematada por un balaustrado sobre la cornisa superior.

Cada cuerpo del edificio tiene sutiles diferencias en el tratamiento de los vanos:

-En el cuerpo bajo son arcos rebajados.

-En el segundo piso ya los marcos están enmarcados de forma rectangular sin curvatura alguna y presentan balcones abalaustrados.

-En el tercer piso de nuevo los vanos presentan arcos rebajados acusados con unas molduras salientes (y de nuevo presentando balcones abalaustrado),

El Hotel intenta crear un efecto de incremento en la altura que le brinde mayor esbeltez al macizo edificio.

Conta con:

-50 habitaciones, con agua corriente y servicio de teléfono. Varios de sus apartamentos cuentan con baño privado.

-Los comedores concapacidad para 400 personas.

-En el hotel se han verificado eventos y banquetes donde participaron reconocidas personalidades como los ministros, Marulanda, Laureano Gómez, el doctor Arráozola, y el poeta Guillermo Valencia.

-Esto demuestra la preferencia que la élite social le da al Hotel Majestic en la capital del Valle del Cauca, así mismo como se puede evidenciar como se promocionaba como uno de los más importantes y modernos de su época.



Información obtenida de: Departamento Administrativo de Planeación Municipal

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
FACHADA		
Estado de conservación: Regular		
La fachada presenta deterioro moderado, humedad y presencia de vegetación debido al paso del tiempo y a mantenimiento inadecuado.		
Alteraciones: Color / Letreros		
Presenta alteraciones de color en cuanto al primer piso, anteriormente el marco de varios vanos estaba de color blanco (1930) según, a su vez alteración mediante publicidad de la calle.		
Corresponde a la época: Si		
Aquí se evidencia el monumento histórico al que representa, por lo que responde aún a las características arquitectónicas de su época.		
INTERVENCIÓN	La intervención se realizará mediante la TOTAL conservación de su fachada en sí, manteniendo balaustrados, manteniendo vanos y protegiendo la fachada mediante la limpieza de cualquier objeto decorativo tenga.	

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
MUROS PRIMER PISO		
Estado de conservación: Mal estado		
Los muros del hotel presentan un deterioro significativo, no posee ningún tipo de mantenimiento ni adecuación.		
Alteraciones: Adición, eliminación		
Alteración de los espacios originales del hotel en primer planta, no se puede determinar originalidad de los espacios debido al cambio y sustitución.		
Corresponde a la época: No		
Varios muros del primer piso no corresponden con la época, se presenta sistemas constructivos modernos en algunos espacios (foto 3)		
INTERVENCIÓN	La intervención se realizará mediante la utilización de algunos espacios que se usan actualmente, pero a su vez la eliminación de algunos muros que no corresponden con la originalidad del espacio ni la época.	

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
MUROS SEGUNDO Y TERCER PISO		
Estado de conservación: Regular		
El estado de los muros de los cuartos presenta bastante deterioro, en cuanto materialidad por efectos de la humedad, la mala conservación, al deterioro de los cuadros de madera interior de los cuartos debido a prohibición de ingreso.		
Alteraciones: Adición		
Adición de muros (foto 1) debido a que algunos no siguen la estética colonial del edificio.		
Corresponde a la época: Solo algunos		
Solo algunos muros son los que presentan como similitudines con la época del edificio, más que todo en la parte de los cuartos del hotel (foto 2)		
INTERVENCIÓN	La intervención se realizará mediante la utilización de algunos espacios que se usan actualmente, pero a su vez la eliminación de algunos muros que no corresponden con la originalidad del espacio ni la época.	

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
PISO		
Estado de conservación: Mal estado		
El estado del piso presenta un grave deterioro, las baldosas están muy deterioradas, los cuadros de madera interior de los cuartos debido a prohibición de ingreso.		
Alteraciones: Adición / eliminación		
Se ha generado una combinación de distintos tipos de baldosas, eliminando la posibilidad de restaurar a su vez añadiendo algunos que no corresponden		
Corresponde a la época: Indefinido		
Época indefinida en cuanto a las baldosas, posiblemente (foto 5 y 6) pueden corresponder a las baldosas originales.		
INTERVENCIÓN	Eliminación de algunas baldosas que no correspondan, y mantener la posible cantidad de las posibles originales de la época, según el espacio que contenga.	

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
VENTANAS INTERIORES		
Estado de conservación: Regular		
Las ventanas interiores se encuentran en un estado regular, se puede observar ventanas de gárgola y negro rojo del interior (estado de foto del hotel) algunos cuadros de madera interior, eliminando la posibilidad de restaurar a su vez añadiendo algunos que no corresponden		
Alteraciones: Adición		
Combinación de tipos de ventanas		
Corresponde a la época: Indefinido		
Indefinido debido a que se presentan distintos tipos de ventanas en los muros.		
INTERVENCIÓN	Se mantendrán las ventanas en su mayoría para ventilación de los espacios según el uso nuevo que se le vaya a adjuntar al edificio.	

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
CUBIERTA		
Estado de conservación: Regular		
Cubierta cumple con su función actual pero no se encuentran en las mejores condiciones debido a falta de mantenimiento		
Alteraciones: Materialidad		
Alteración de su materialidad debido a que son materiales "modernos" como lo es la teja de zinc en su totalidad.		
Corresponde a la época: No		
No corresponde al periodo debido a que en su época la cubierta debía ser de concreto en forma de barro, siguiendo con el contexto histórico.		
INTERVENCIÓN	Se modificará materialidad de la cubierta, volviendo a usar materiales que se pudiesen encontrar en la época como lo es la teja de barro y devolverle así su carácter colonial/repúblicano, a su vez que el traga luz existente se le realizará apertura para generar patio.	

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
LOSAS		
Estado de conservación: Mal estado		
Lasas del hotel se encuentran en un estado regular, las lasas de concreto se encuentran en un estado regular, se puede observar lasas de concreto y negro rojo del interior (estado de foto del hotel) algunos cuadros de madera interior, eliminando la posibilidad de restaurar a su vez añadiendo algunos que no corresponden		
Alteraciones: Materialidad		
Estado al momento deteriorado, hay zonas en las que se le ha puesto steel deck a la sala por seguridad.		
Corresponde a la época: Si en algunos casos		
En su mayoría el hotel está conformado por lasas de madera original, solo son algunas zonas más afectadas lo ha girado por el tiempo como el estado, se encuentran las lasas de concreto debido a prohibición de ingreso para el análisis.		
INTERVENCIÓN	Se modificará materialidad de la cubierta, volviendo a usar materiales que se pudiesen encontrar en la época como lo es la teja de barro y devolverle así su carácter colonial/repúblicano.	

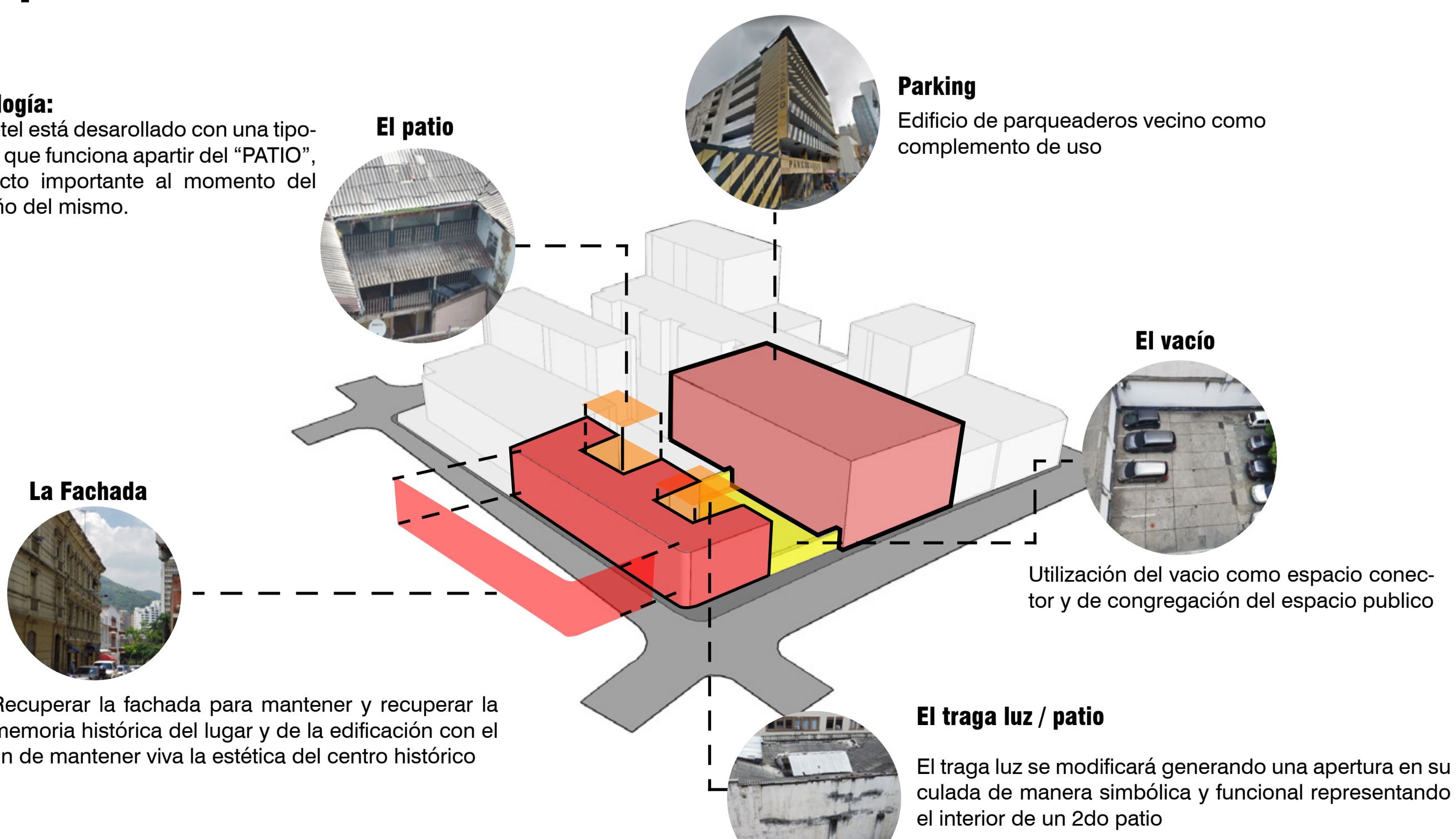
ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
ESCALERA		
Estado de conservación: Regular		
Escalera se mantiene en un estado decente, parece ser que todavía se usa pero en cambio privado.		
Alteraciones: No		
No posee ningún tipo de alteración visible		
Corresponde a la época: Si		
Corresponde a la época, alfonbra y antepecho corresponden con el estilo del edificio que desconoce ubicación de otros posibles acabados a guisa tipo.		
INTERVENCIÓN	Se mantendrá dicha escalera debido a que corresponde a la época, se desconoce ubicación de otros puntos fijos por los que se propondrá una escalera secundaria.	

ELEMENTO	SITUACIÓN ACTUAL	Fotografía: Daniel Alvarado
ESTRUCTURA		
Estado de conservación: Regular		
La estructura se encuentra en un estado regular en zonas concurrencias del edificio (otros espacios se encuentran en mal estado)		
Alteraciones: Adición / eliminación		
Zonas donde no se puede determinar ubicación de estructuras importantes que se ligar en edificios antiguos, a su vez, desaparición de esta		
Corresponde a la época: Si (algunos casos no)		
En algunas zonas del edificio se corresponden, según registros, pero en su mayoría, lo que se ve y algunas columnas modernas no se ubican correctamente.		
INTERVENCIÓN	Se mantendrá la estructura actual hasta donde se puede observar, pero se propondrá una estructura alejada nueva que complete el edificio debido a difícil a las escalas de planimetría o archivos históricos del edificio.	

Aspectos a conservar

Tipología:

El hotel está desarrollado con una tipología que funciona aparte del "PATIO", aspecto importante al momento del diseño del mismo.



Recuperar la fachada para mantener y recuperar la memoria histórica del lugar y de la edificación con el fin de mantener viva la estética del centro histórico

El traga luz / patio El traga luz se modificará generando una apertura en su calada de manera simbólica y funcional representando el interior de un 2do patio

ESPACIO MAJESTIC



El Concepto

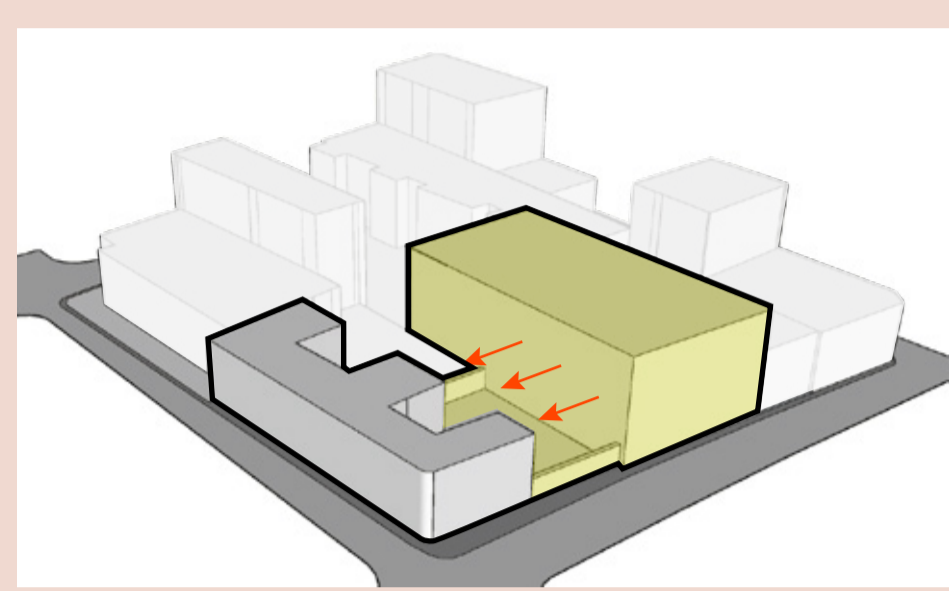
¿Cómo revitalizar un edificio patrimonial con el fin de recuperar la memoria histórica de Cali?

Restaurar



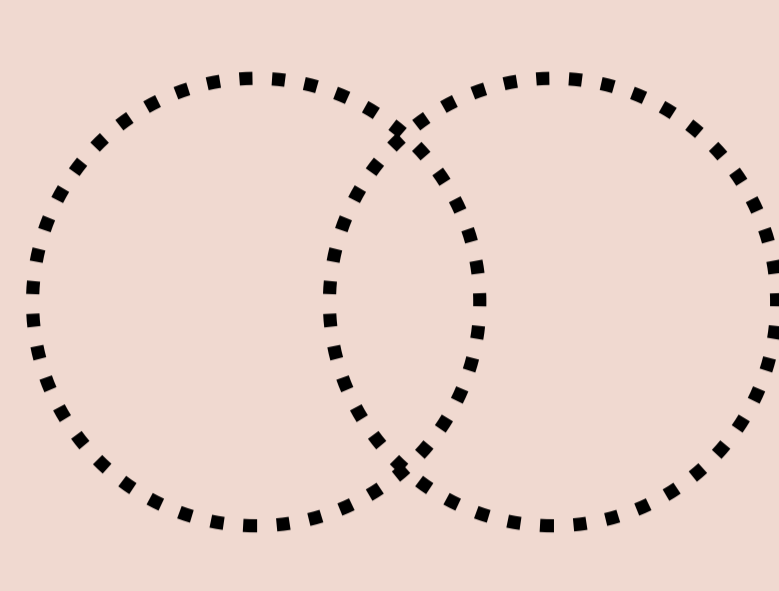
Hotel Majestic como punto principal del proyecto, se busca restaurar lo más que se pueda de dicho edificio para complementarlo a la ciudad.

Reutilizar



Apropiación de los dos lotes vecinos para formar un equipamiento en conjunto, siguiendo el concepto de ciudad bombardeada y aprovechar la edificación.

Unir



Proyecto en conjunto, la unión de estos dos espacios conformará un equipamiento de mayor nivel, con la idea de enriquecer arquitectónicamente

Contrastar

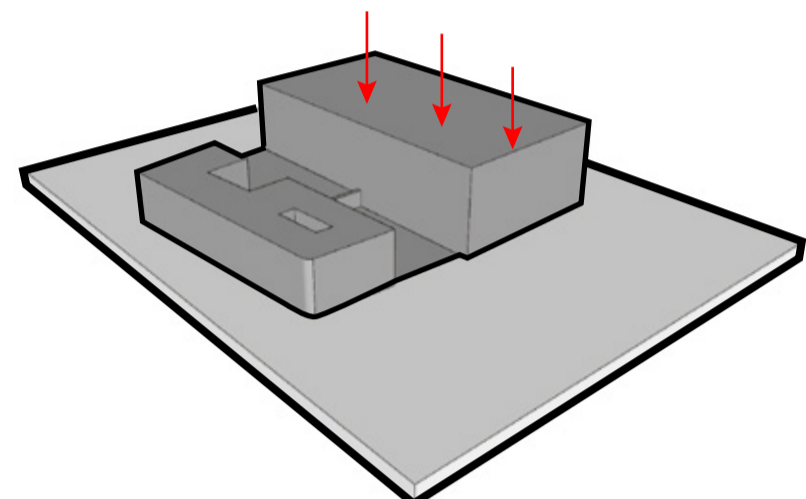
LO CLÁSICO A LO CONTEMPORÁNEO



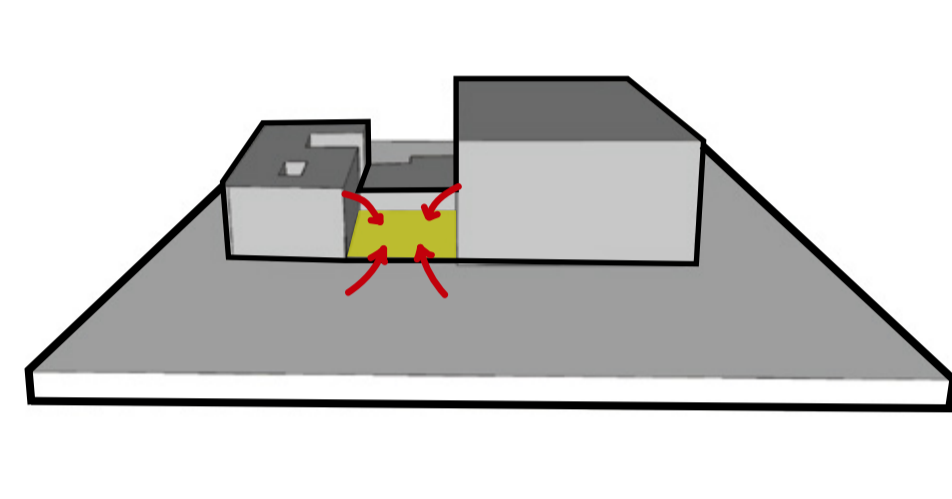
A través de "Espacio Majestic" se busca generar un contraste entre materiales, espacialidad y sentido.

Proceso Volumétrico Centro Cultural

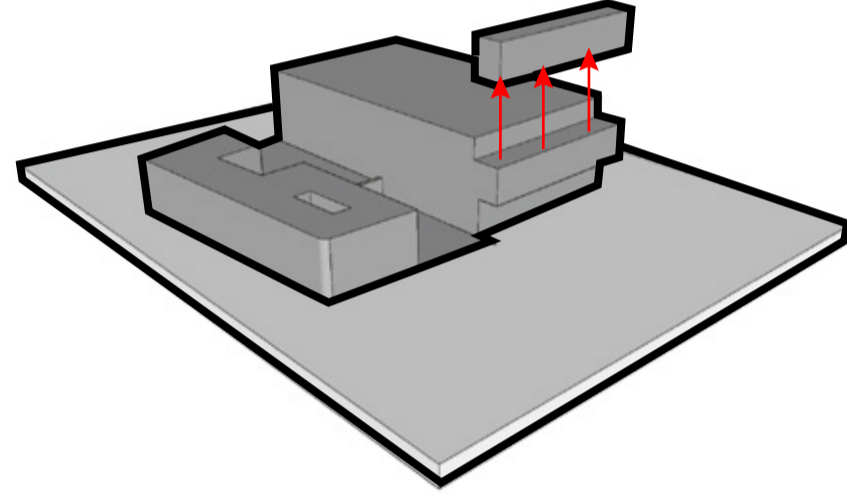
1 - Reducción de altura para armonía en manzana



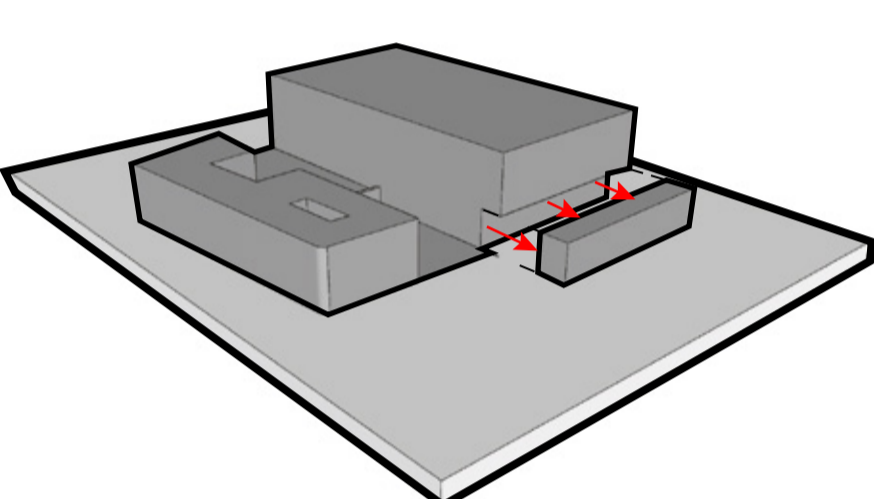
4 - Apertura lote intermedio para "PATIO URBANO"



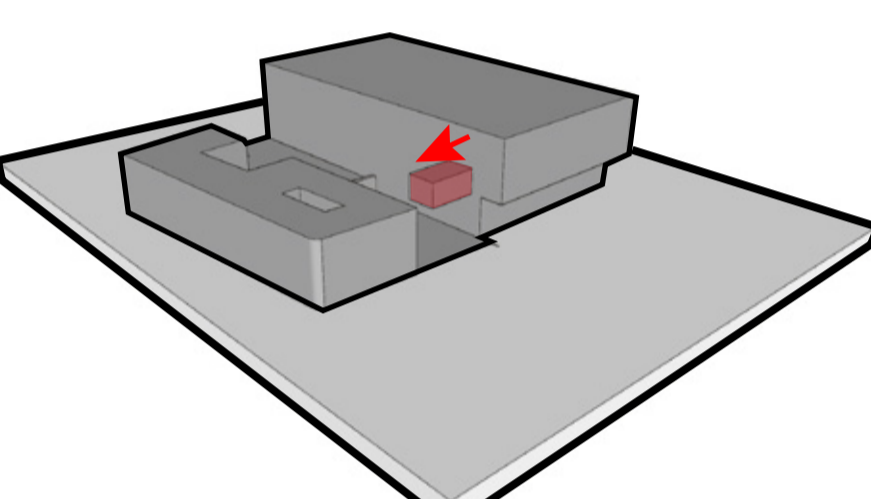
7 - Retranqueo frontal para emparejamiento



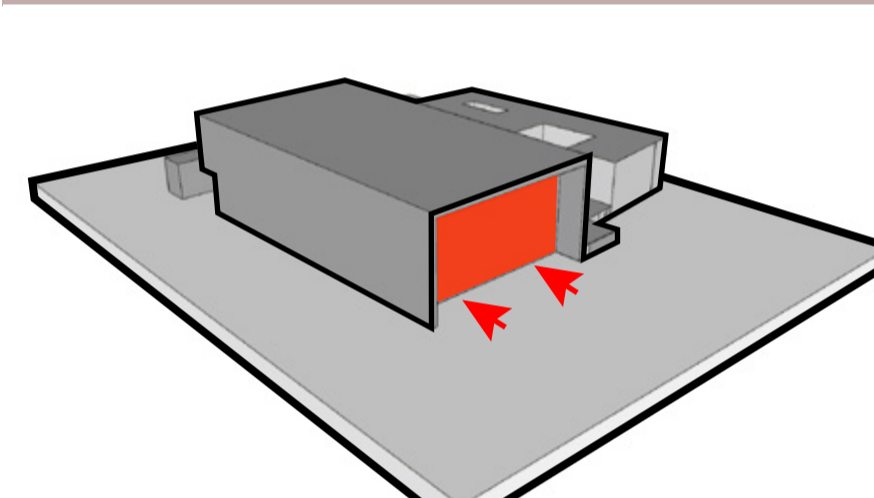
2 - Retranqueo de volumen en primer piso



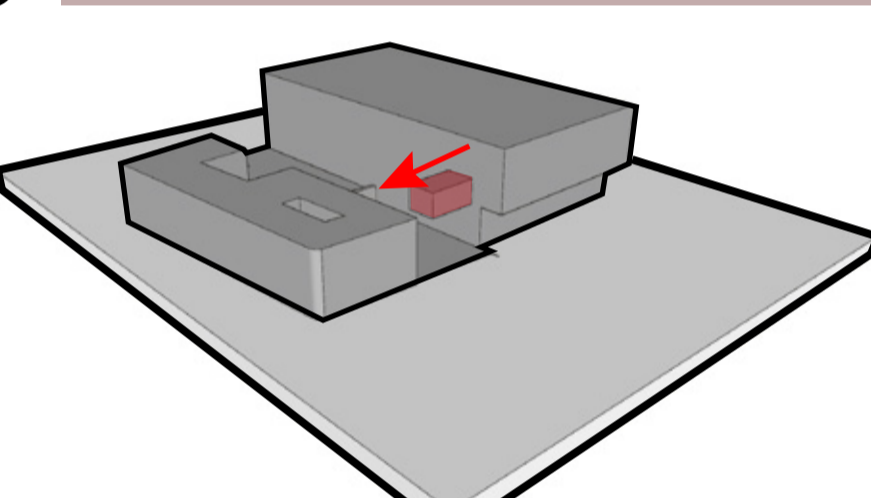
5 - Conexión de volúmenes en tercer piso



3 - Retranqueo trasero para liberación y ventilación



6 - Conexión de volúmenes en tercer piso

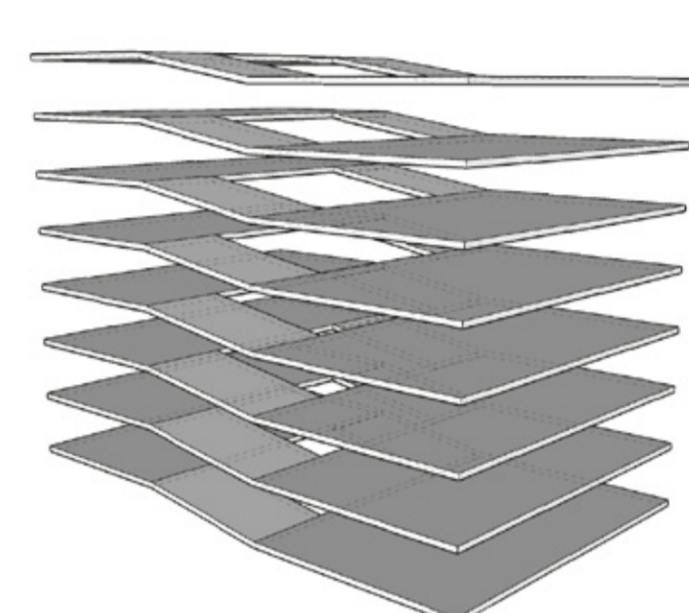


Programa

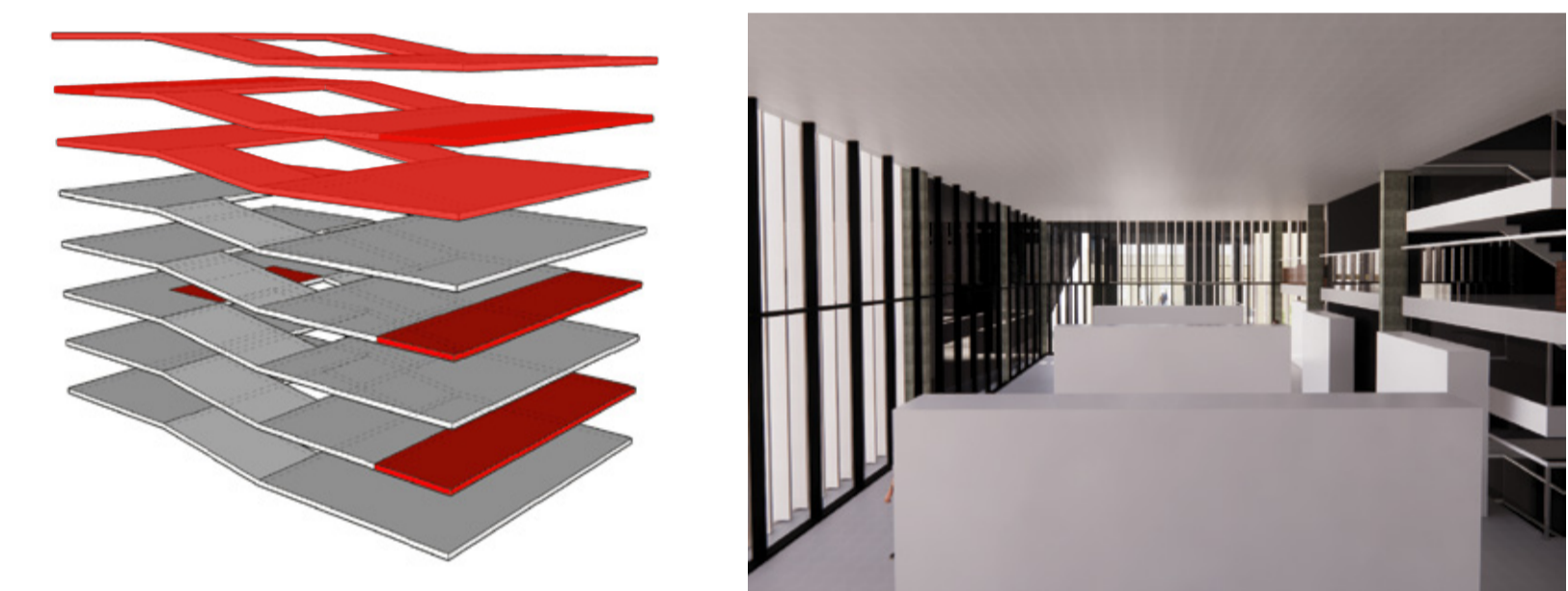


El recorrido

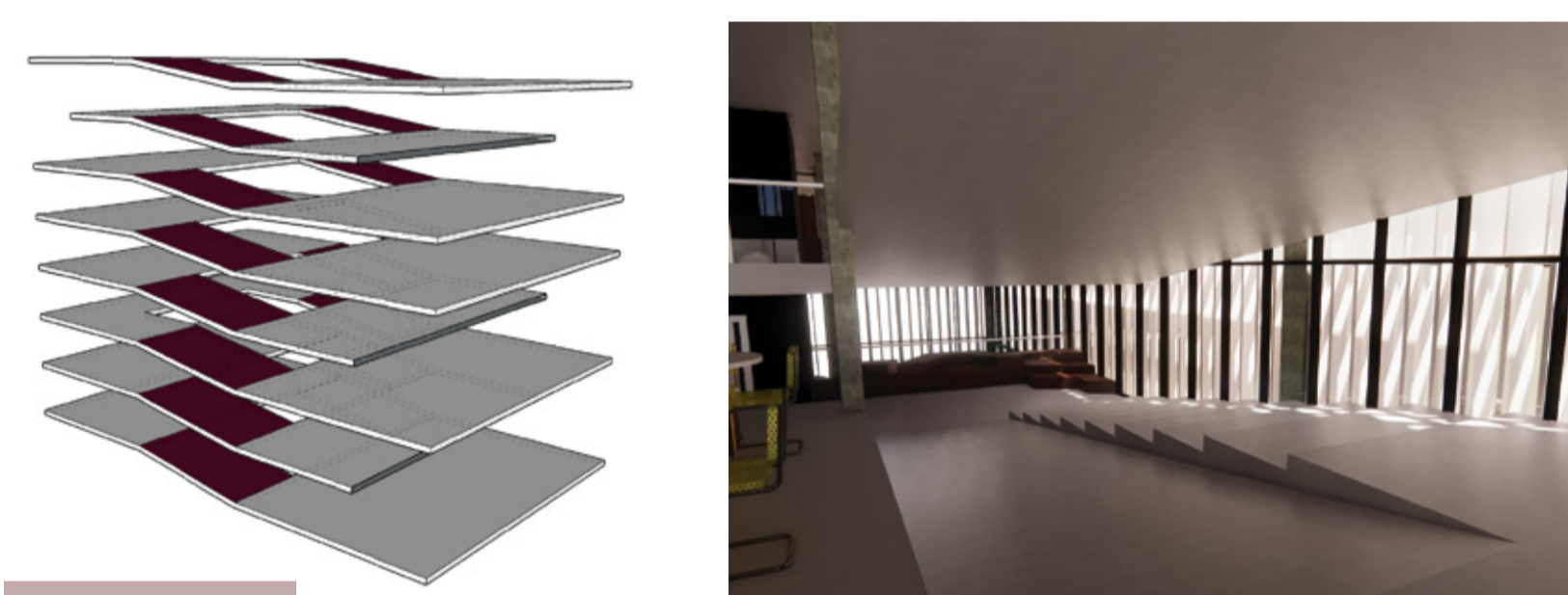
-Utilización de las lozas de parqueadero para espacialidad interior se mantiene su estructura puntual



-Eliminación de lozas y retraqueo para dobles alturas



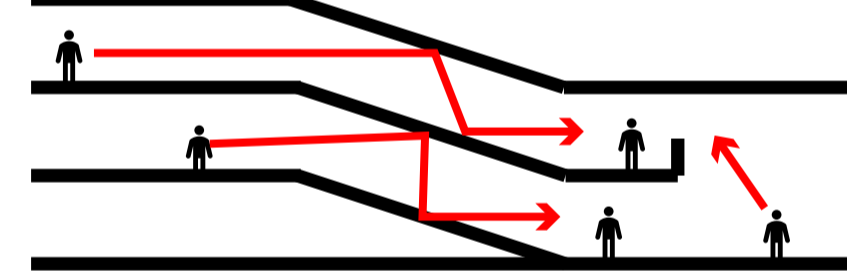
-Utilización de rampas para el recorrido y circulación



-Relación

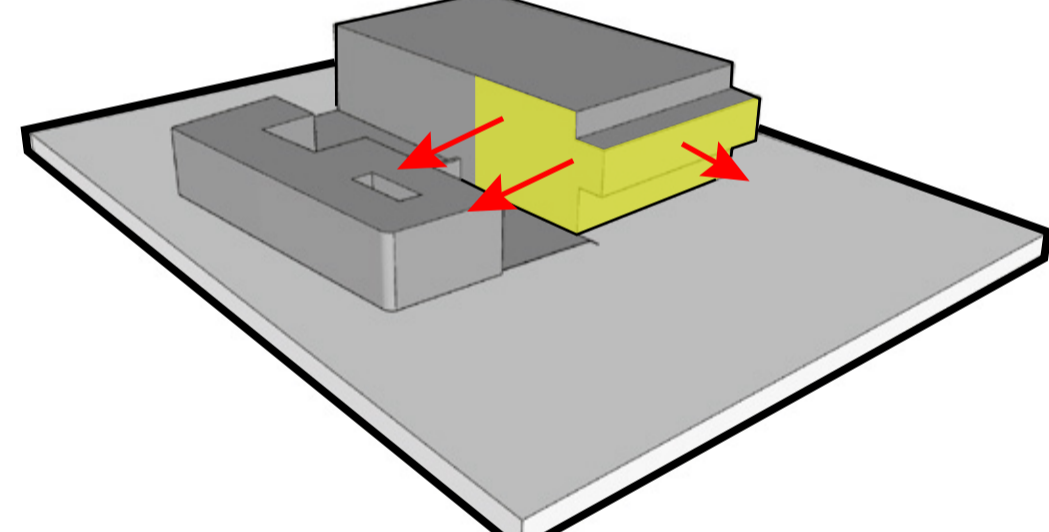
-La inclinación de lozas proporciona privacidad en los distintos espacios

-Dinamismo entre espacios



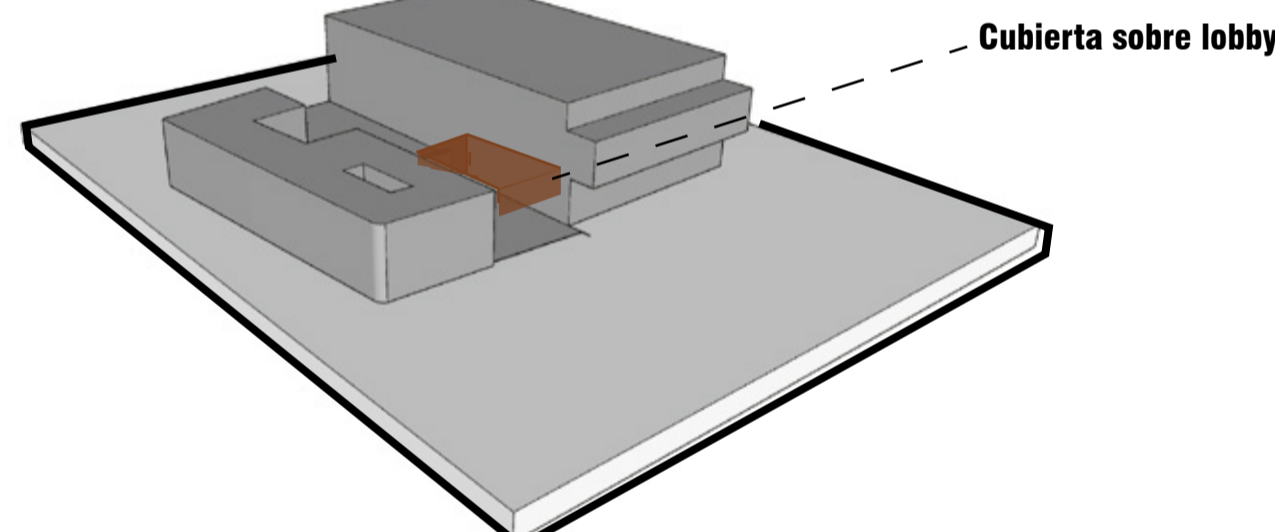
-Permear

Fachada principal se abre buscando permeabilidad a través de una persiana en su fachada

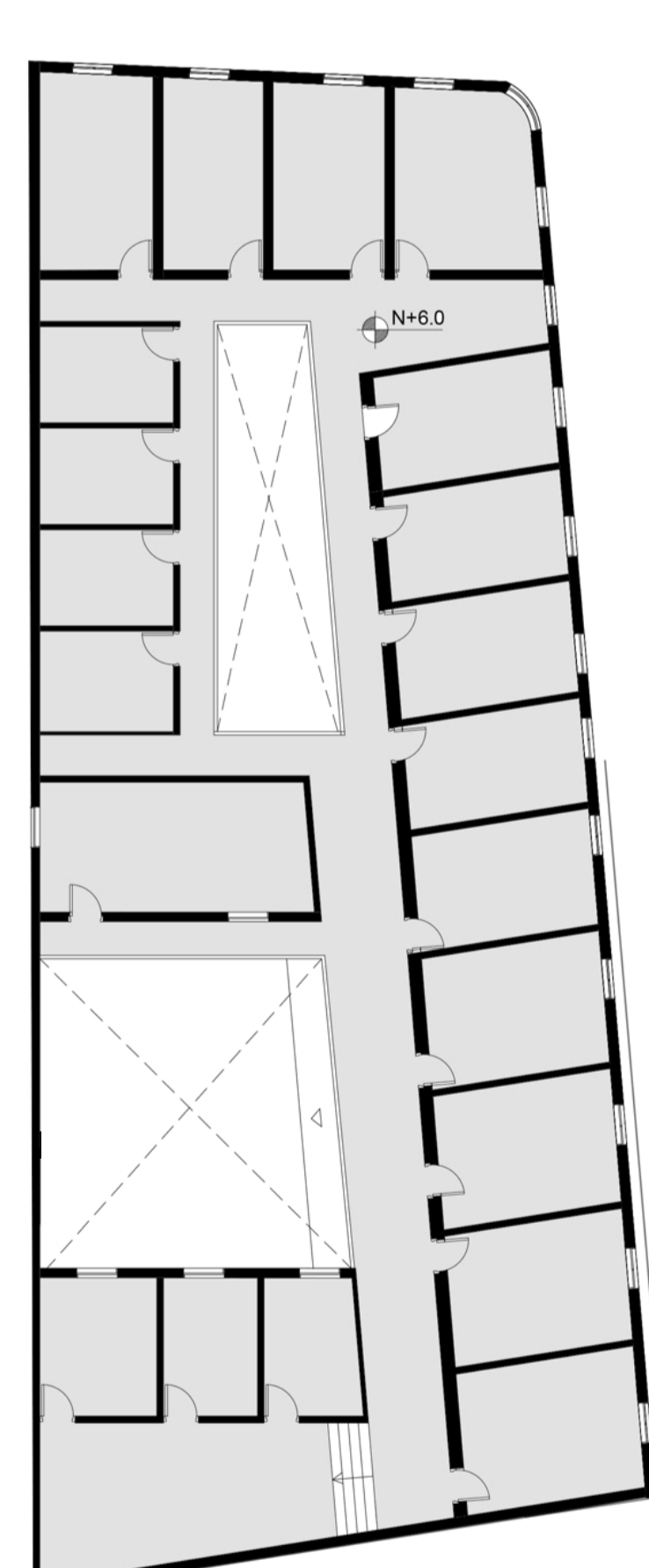
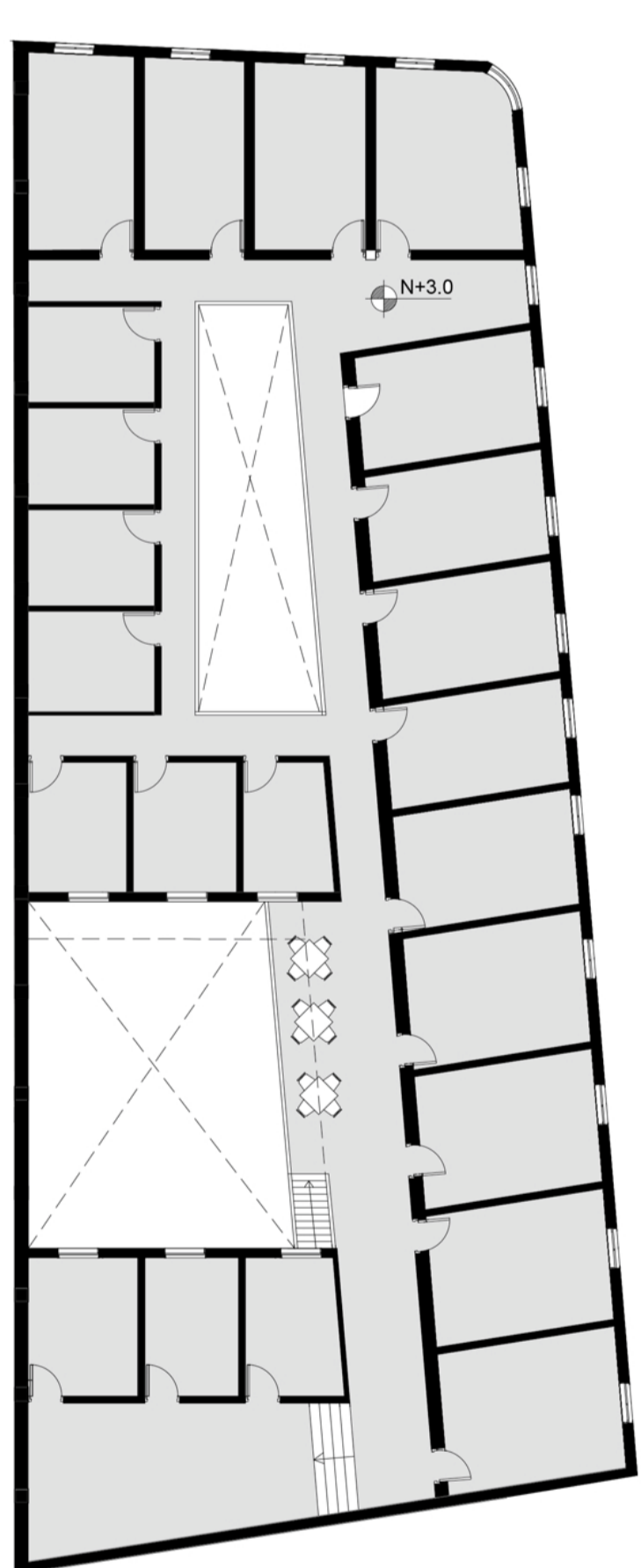
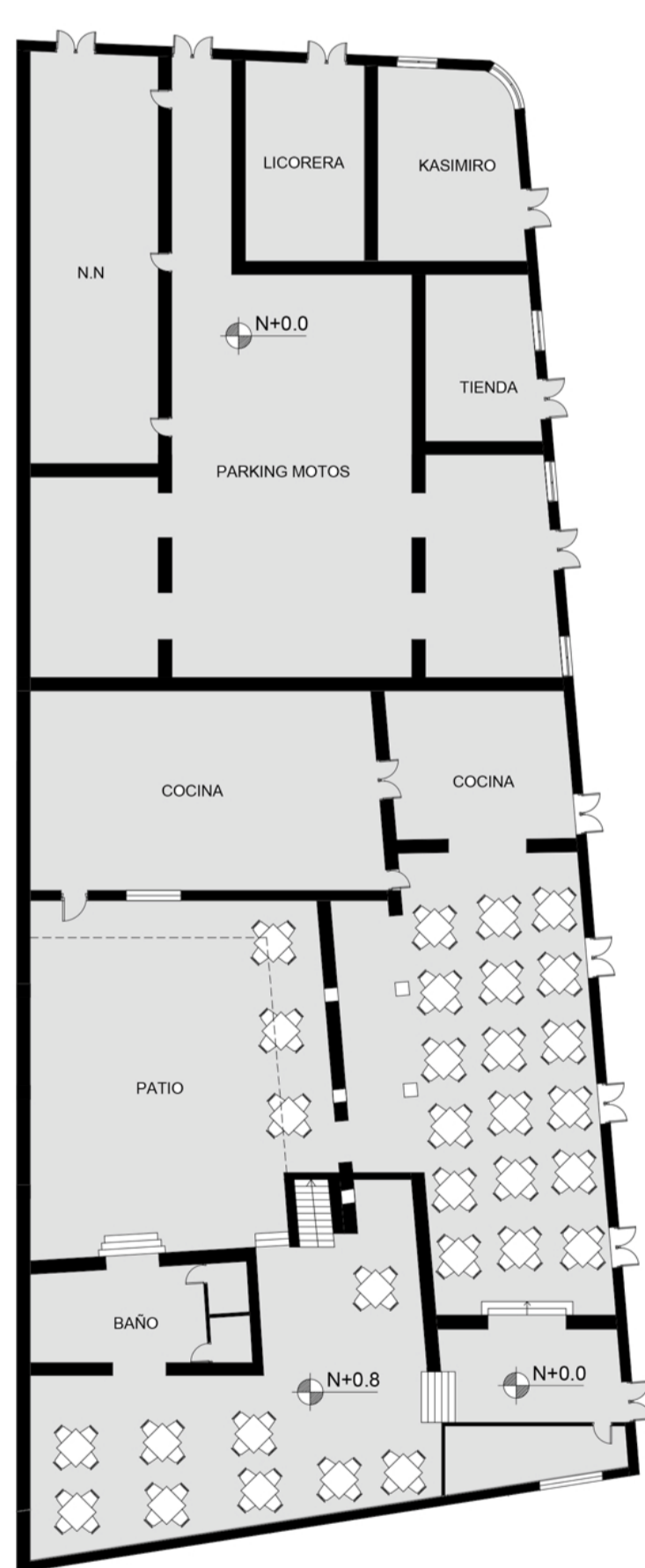


-Introversión

Fachada principal se abre buscando permeabilidad e introversión



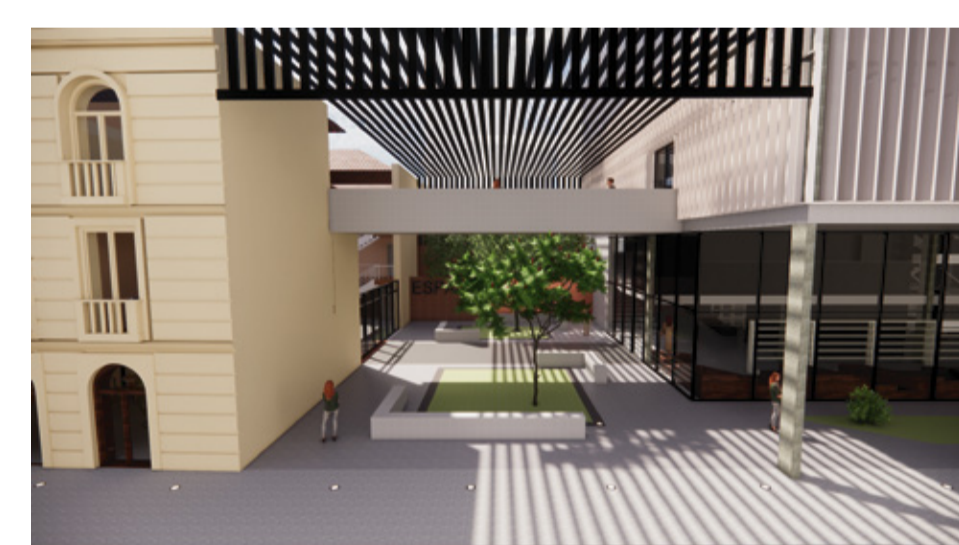
Planta actual Majestic



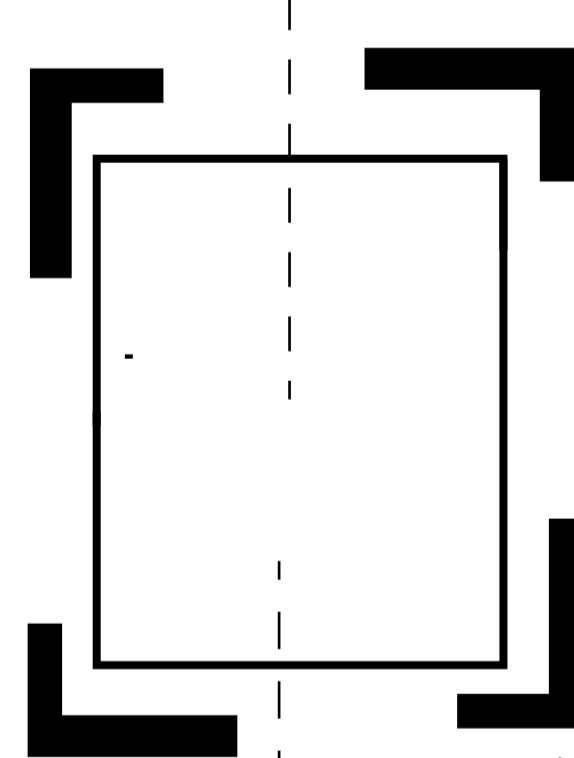
Escala 1:200

El patio

El patio urbano se abre como un Lobby para los dos edificios significando un encuentro para los usuarios



El corte como representación de la contraposición



El contraste evidenciado en la materialidad /



El patio eje central

Mobiliario representando la unión de conceptos clásico vs moderno

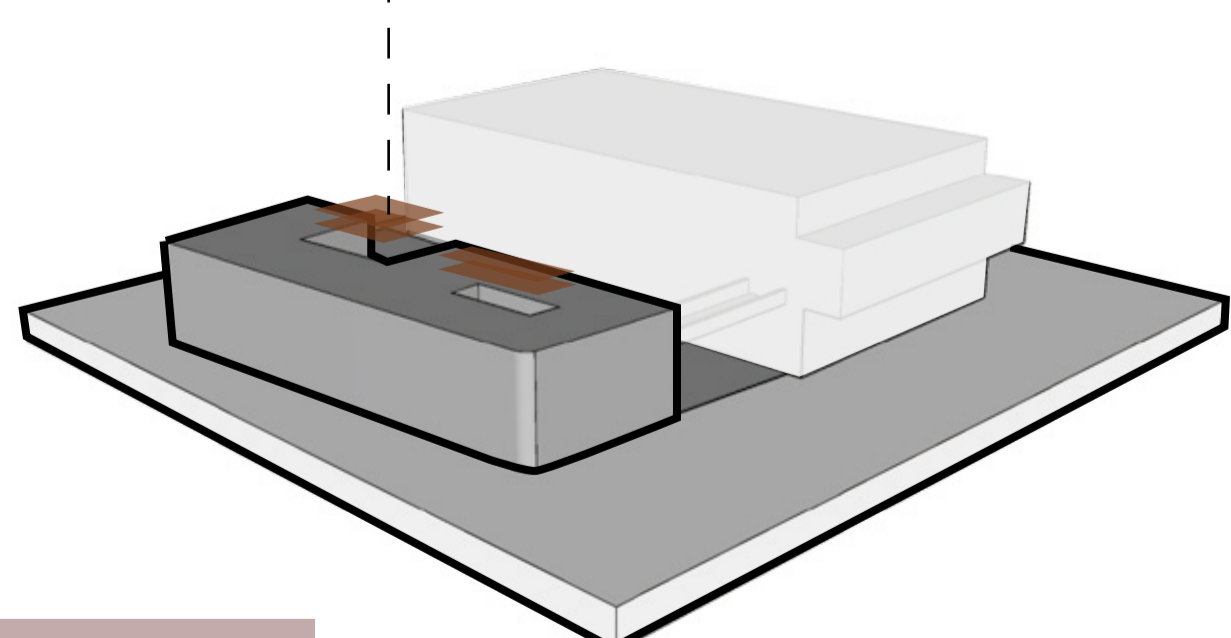
Lo clásico

Lo contemporáneo

Volumetría Majestic

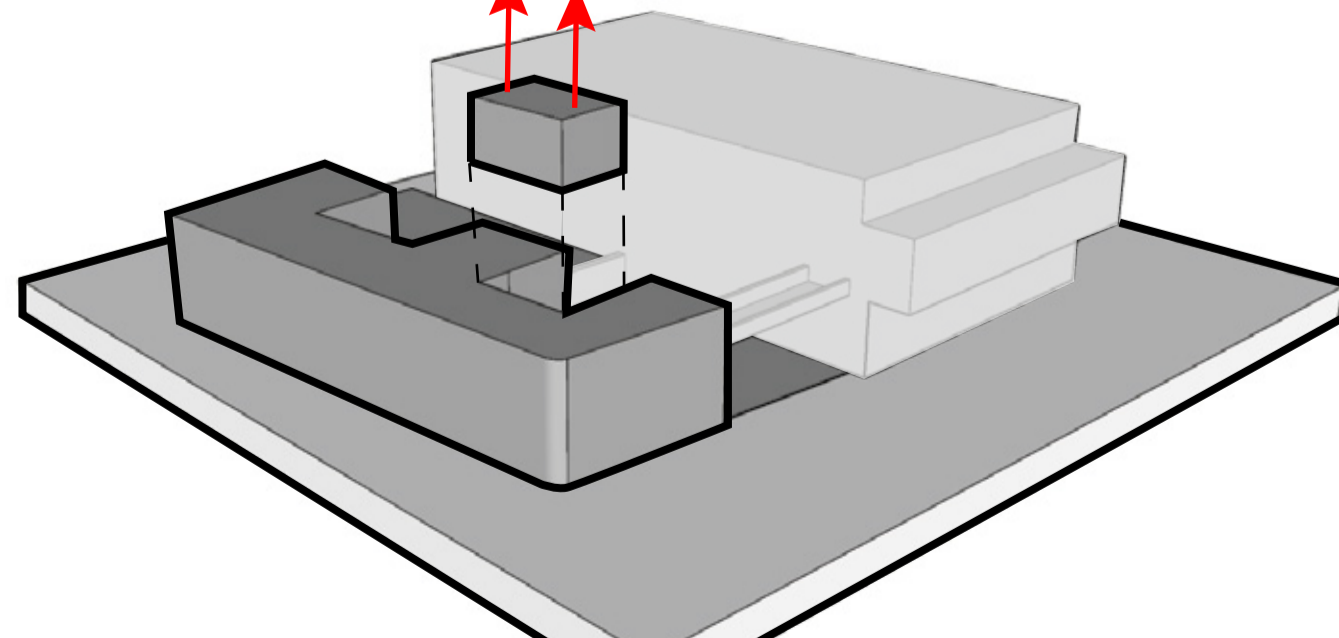
-Recordar

Apreciación de traga luz y patio para utilidad



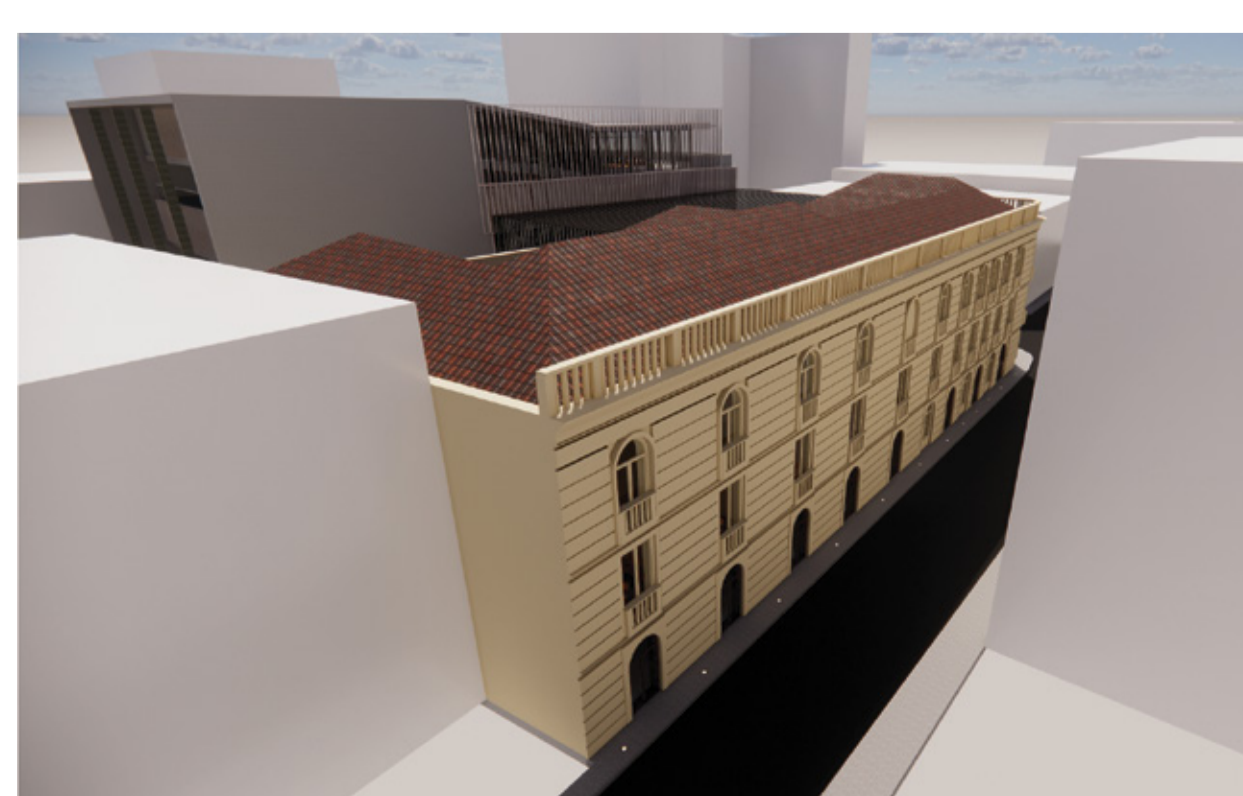
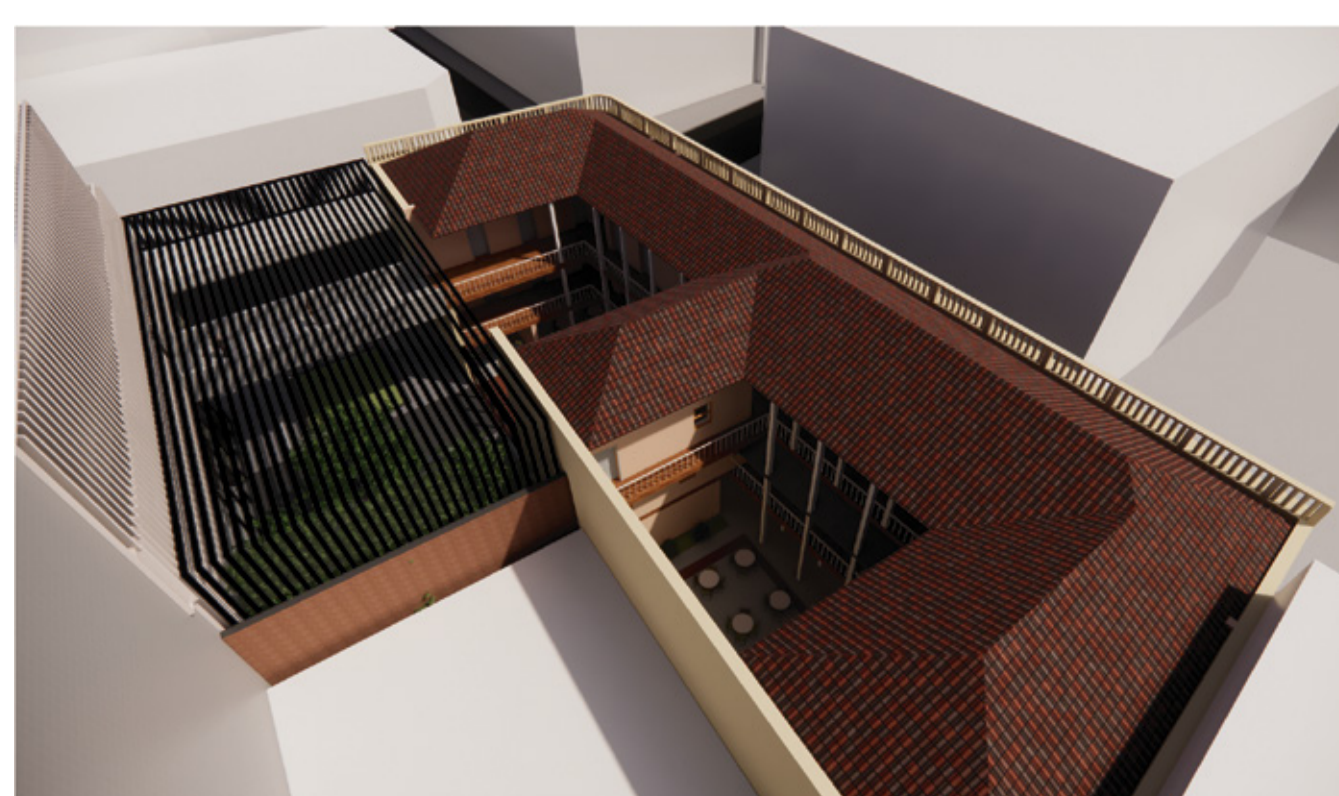
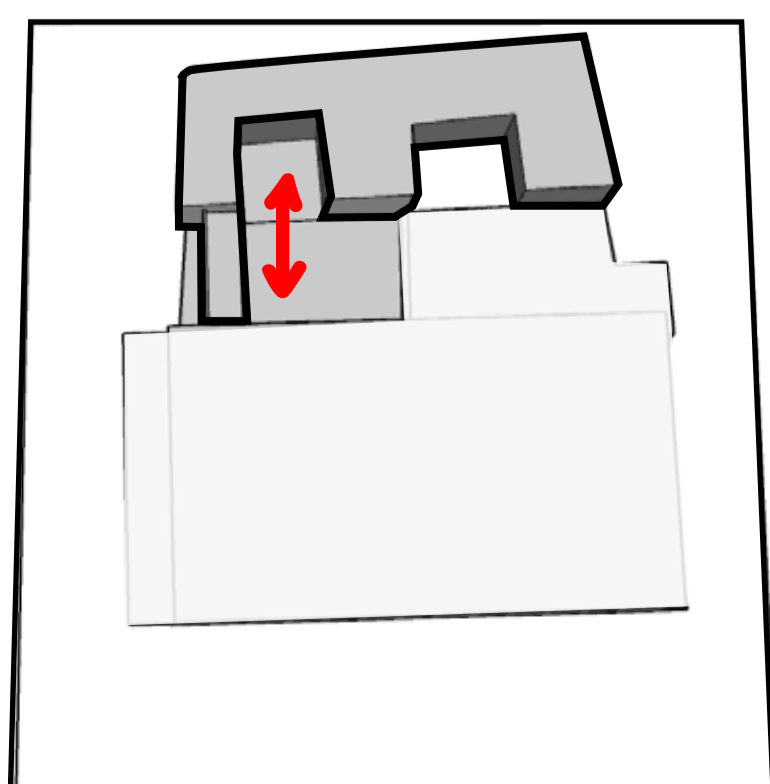
-Abrir

Apreciación de traga luz y patio para utilidad



-Apertura

Patio se complementa al lobby interior



Planimetría

Planta pública - Planta piso 1



Fachadas

Escala 1:200

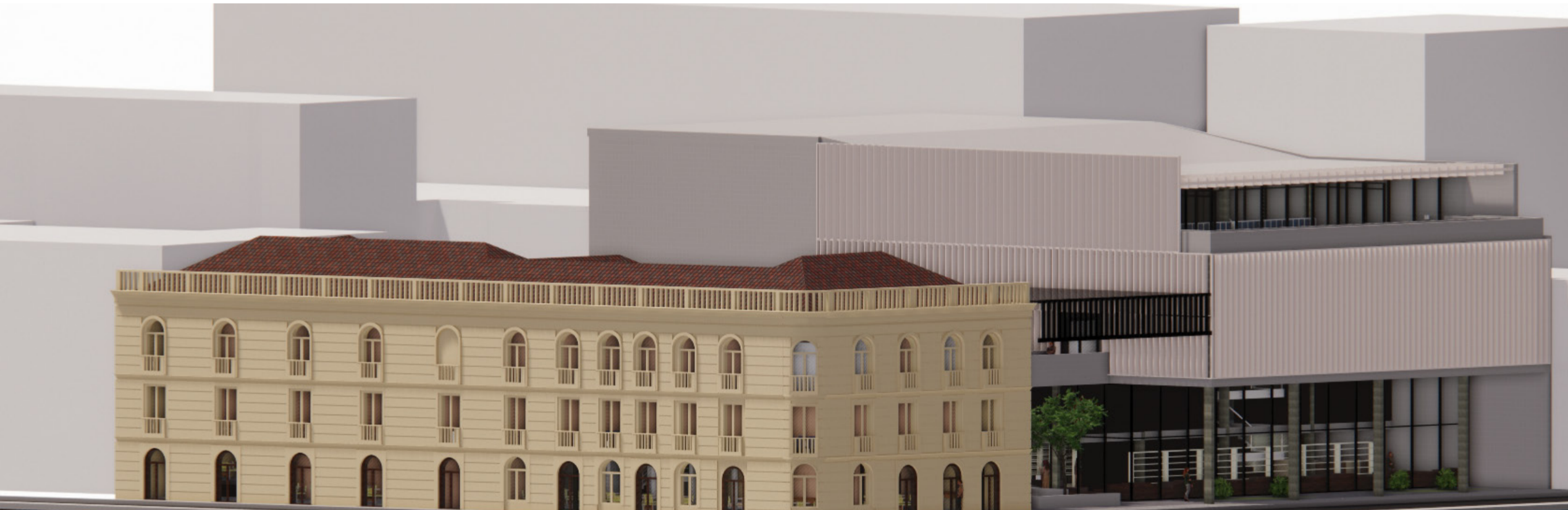
Fachada F1 Carrera 3

Fachada F2 Calle 10



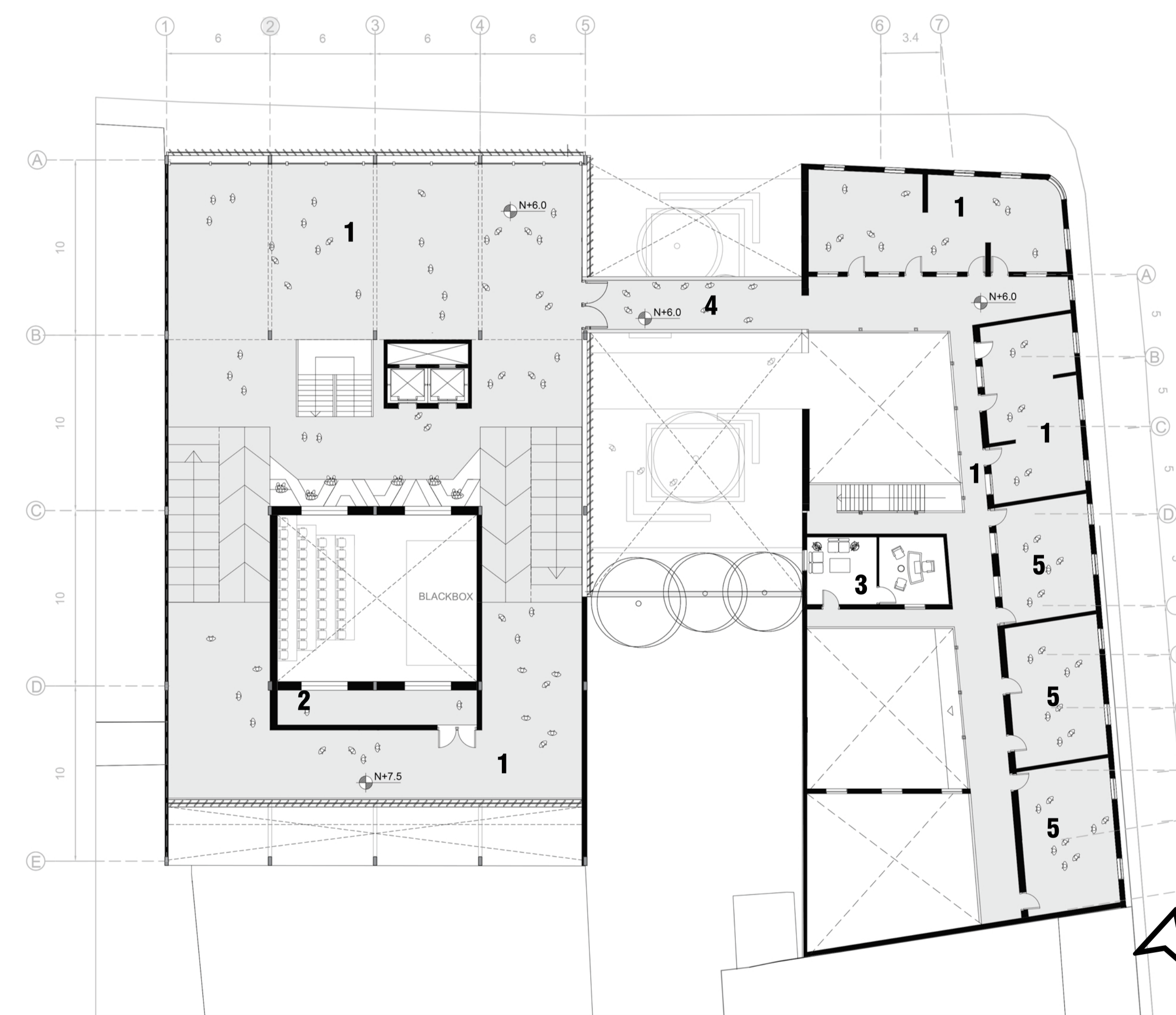
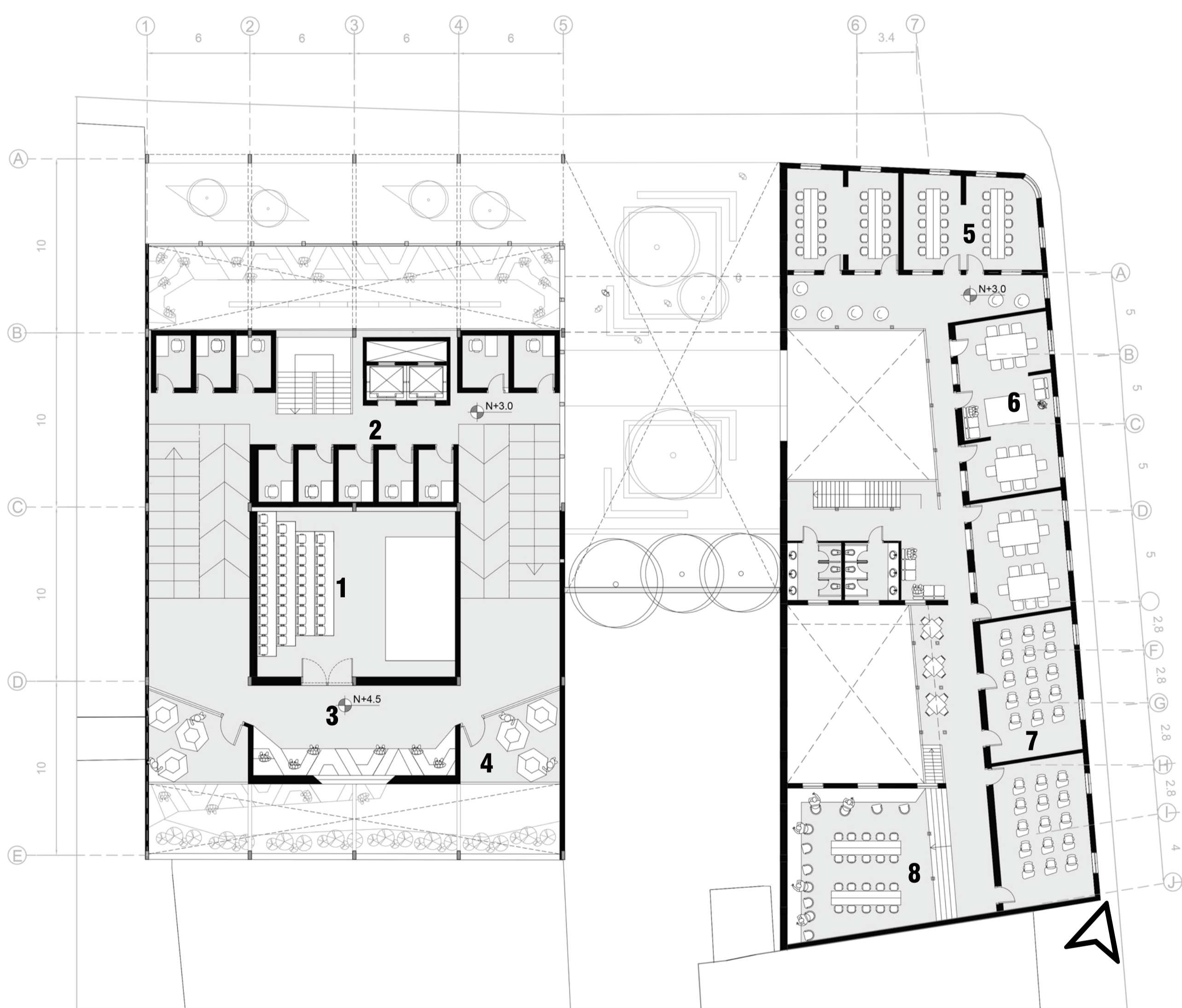
Fachada F3

Fachada F2 Calle 10



Planta piso 2 - Musica -Co working

Planta piso 3 -Museo - Uso variado

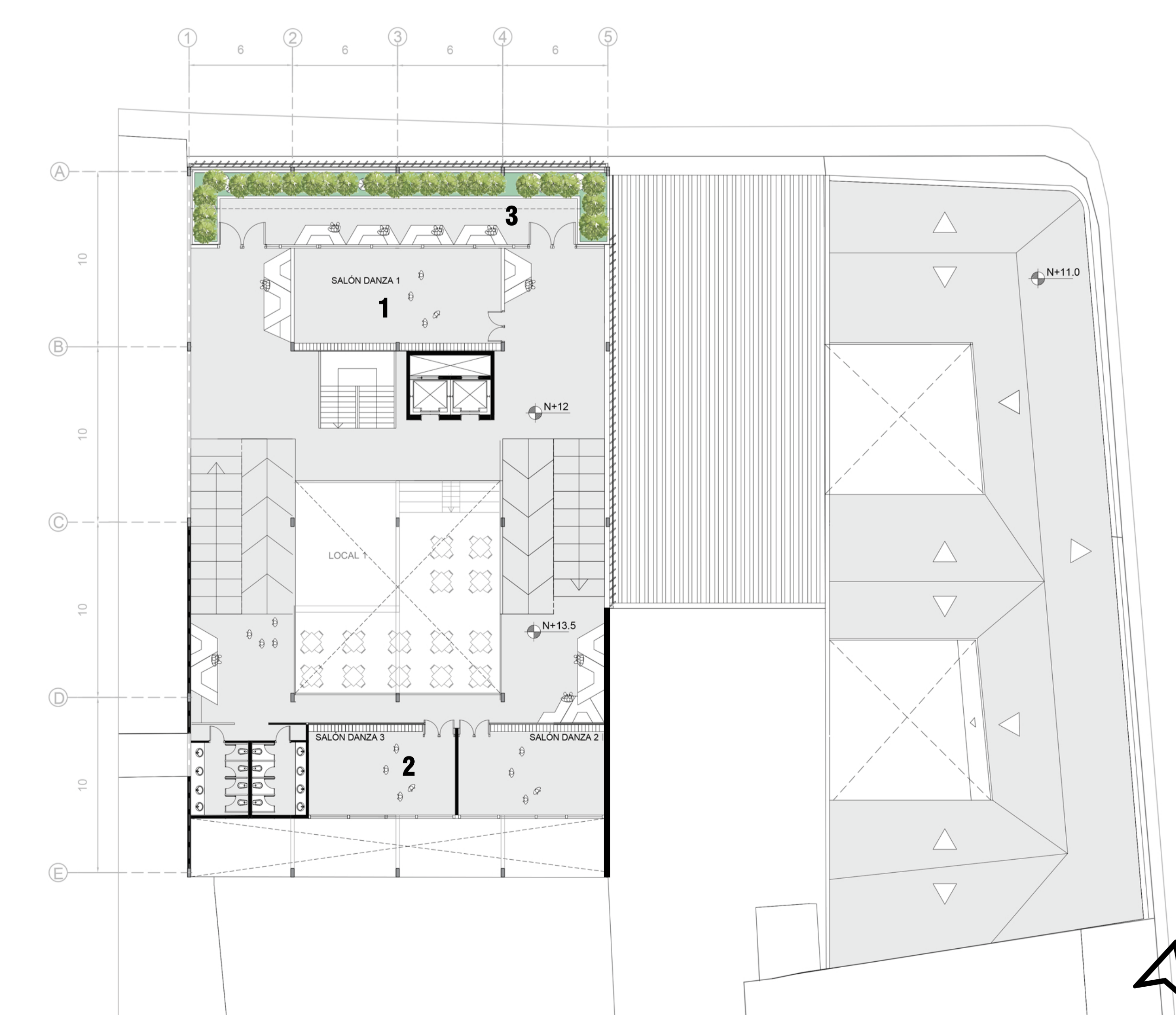
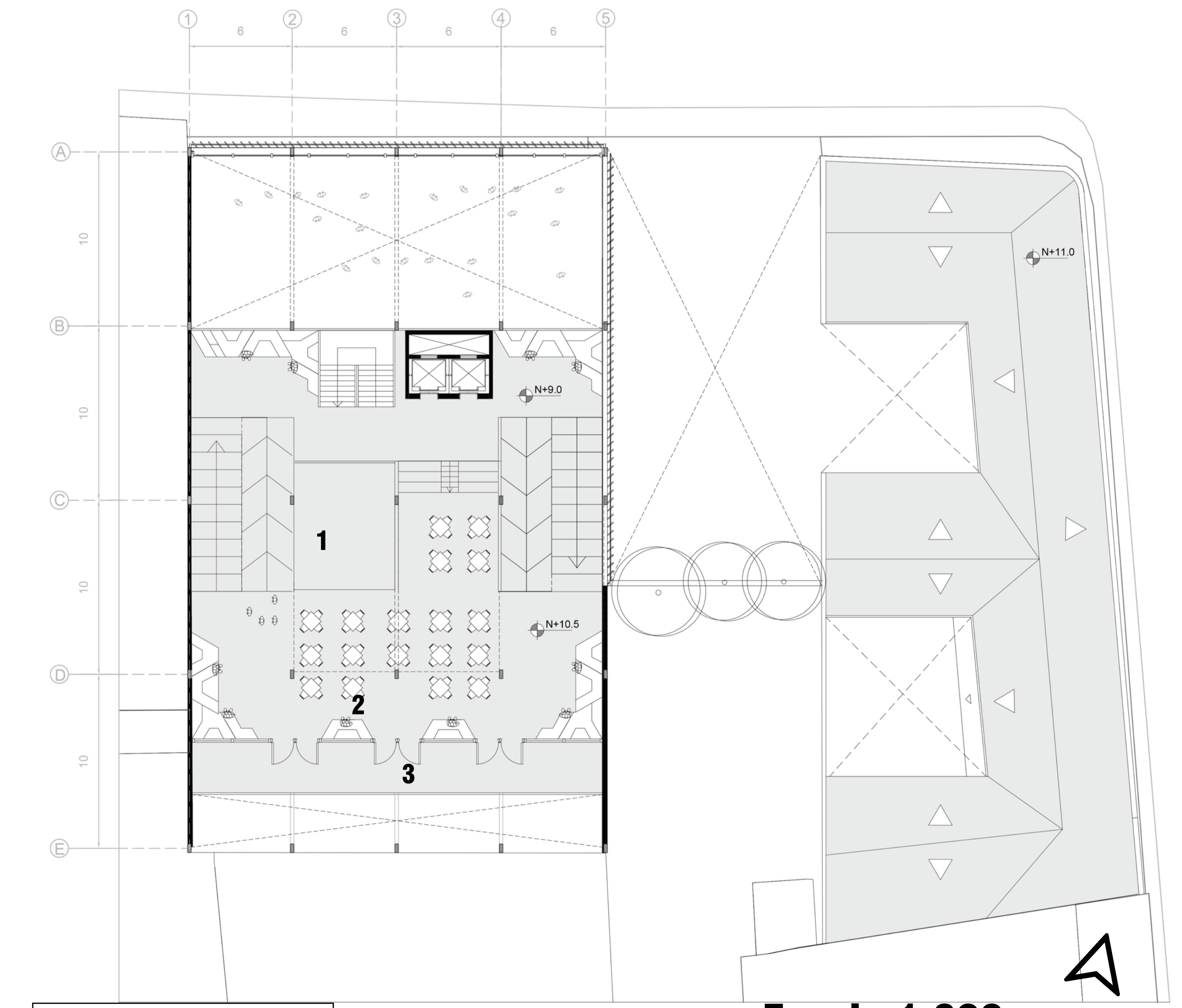


Escala 1:200

Escala 1:200

Planta piso 4 - Restaurante -Cubierta

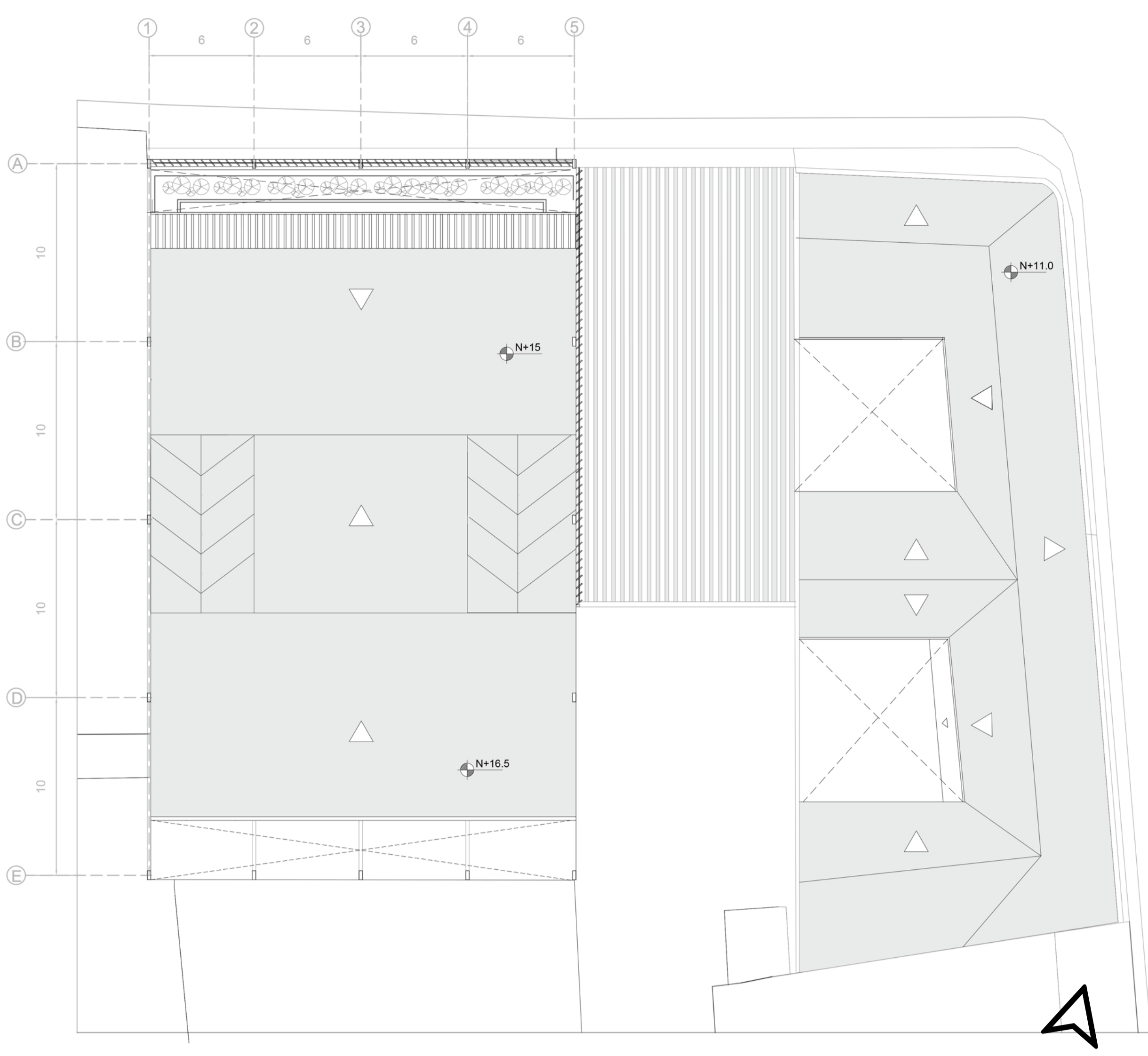
Planta piso 5 - Danza



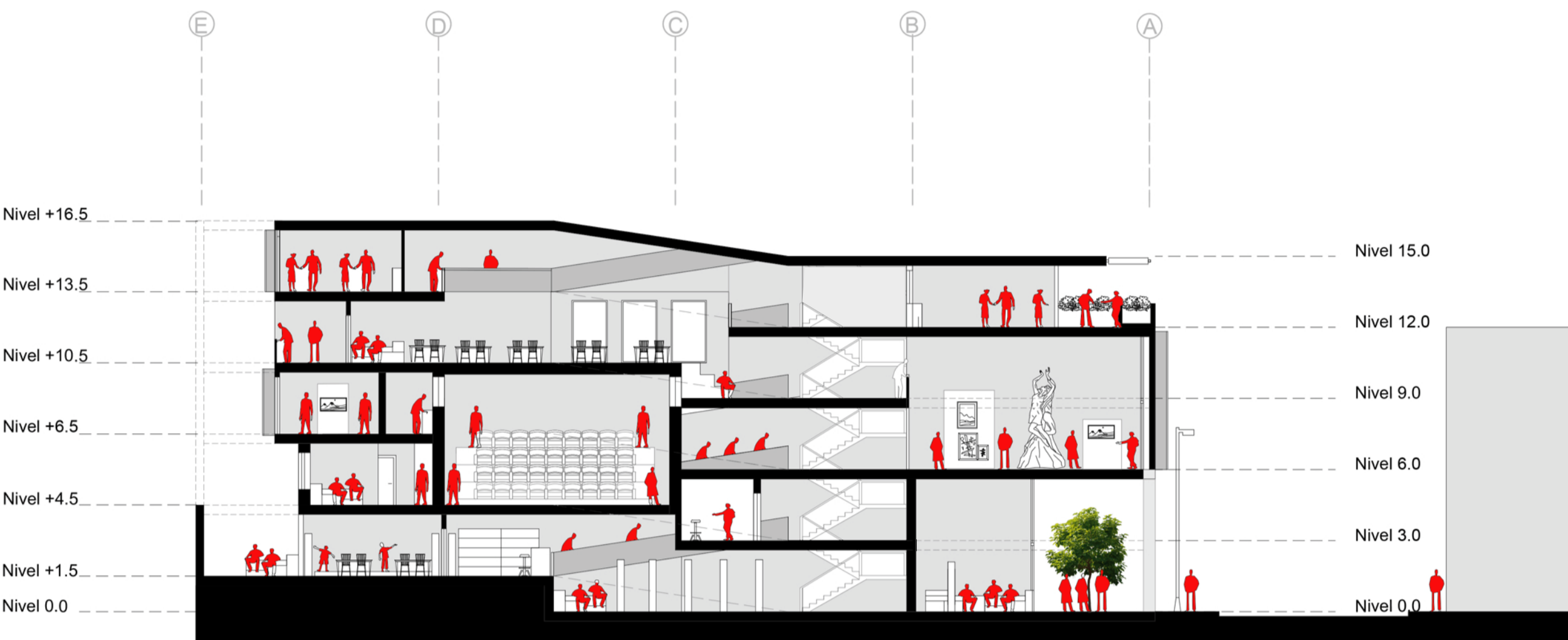
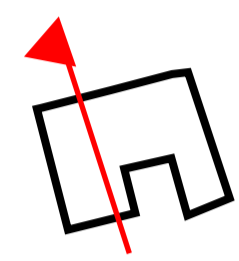
Escala 1:200

Escala 1:200

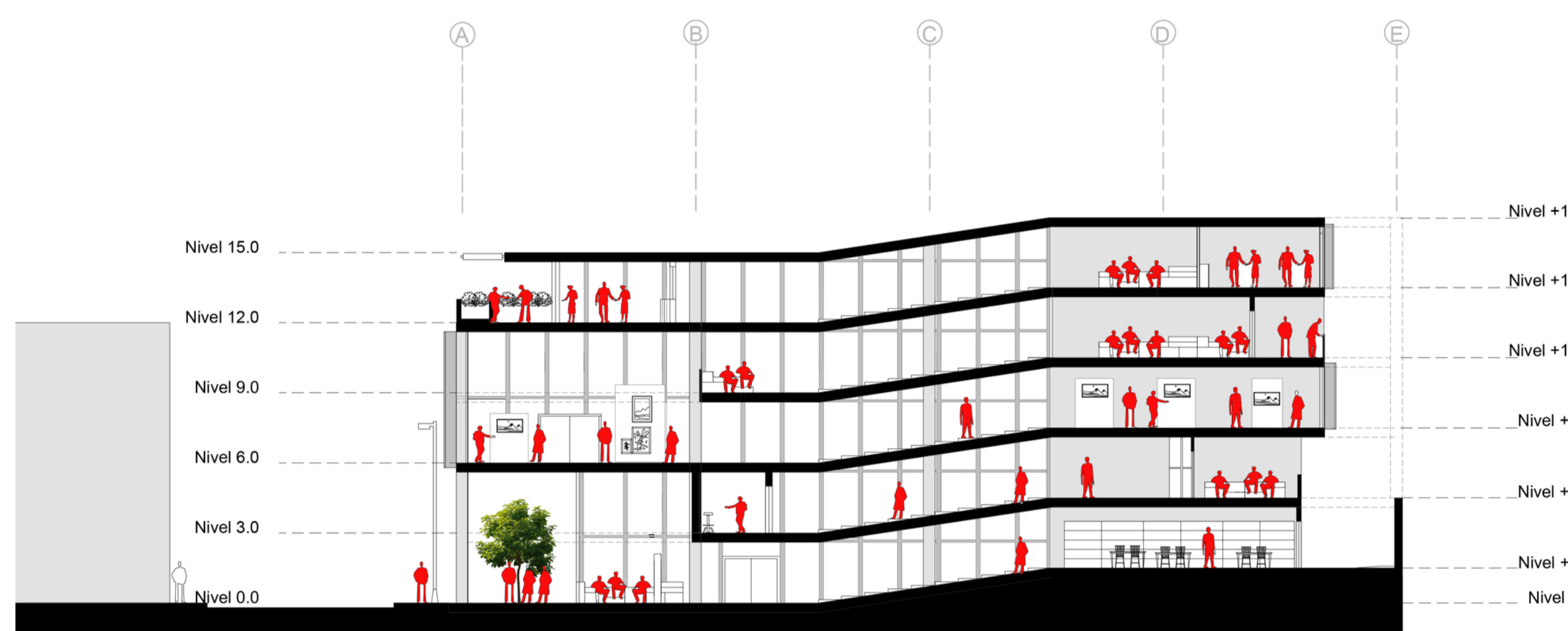
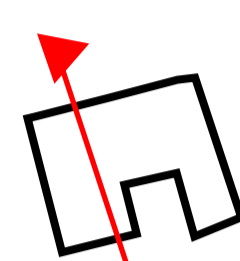
Planta cubierta total



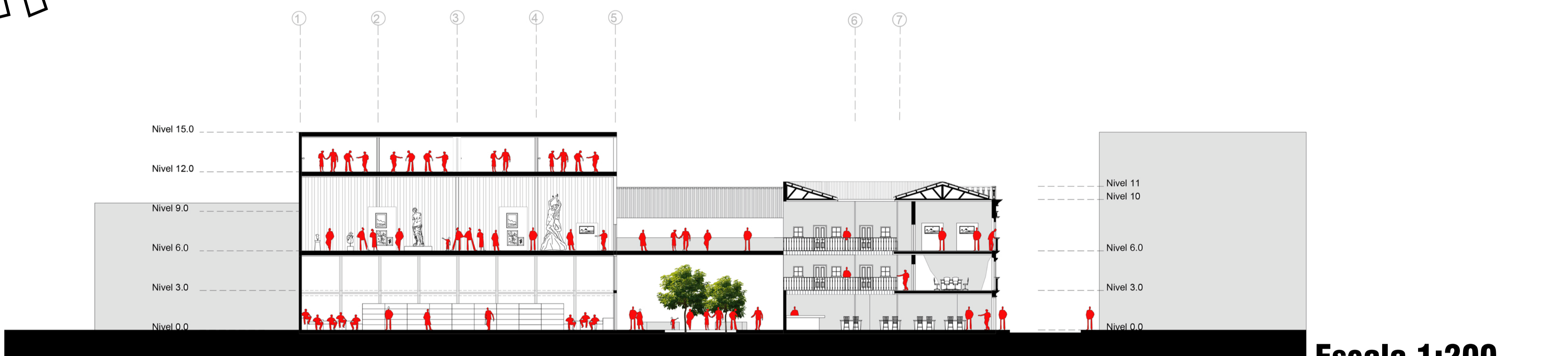
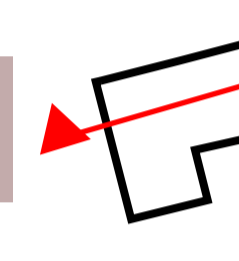
Corte C1



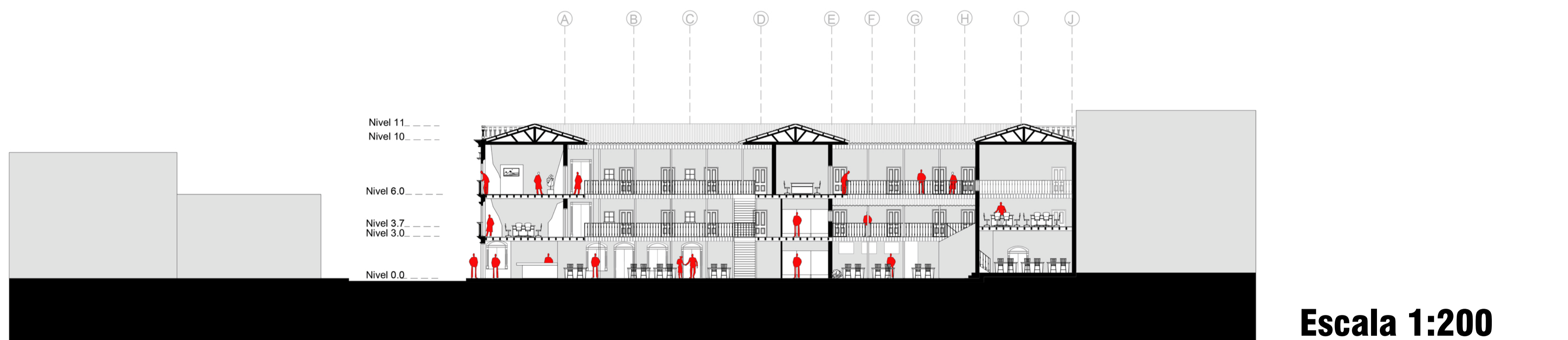
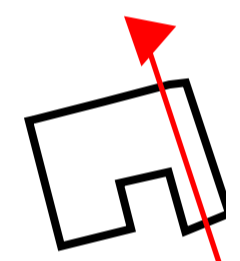
Corte C2



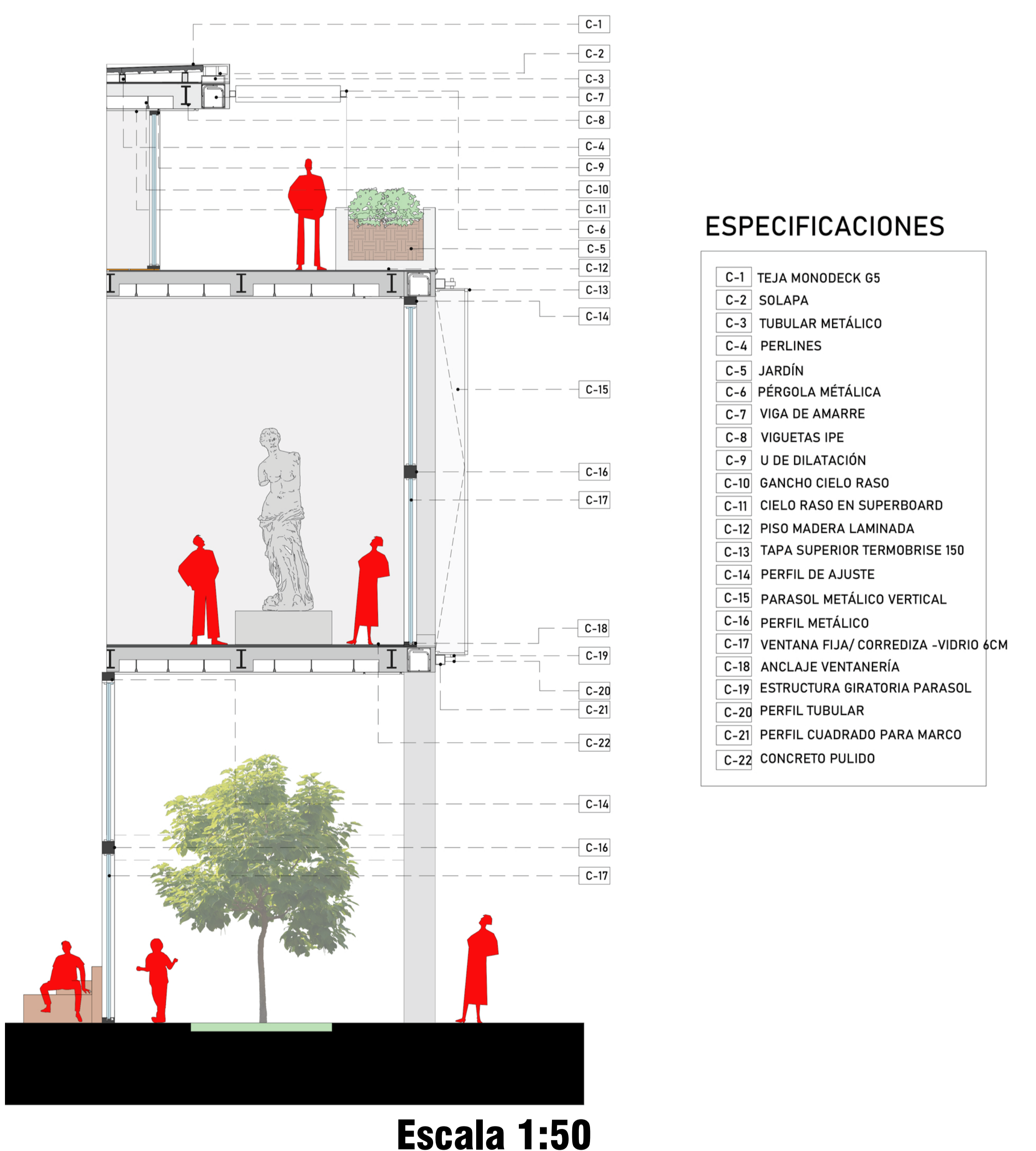
Corte C3



Corte C4

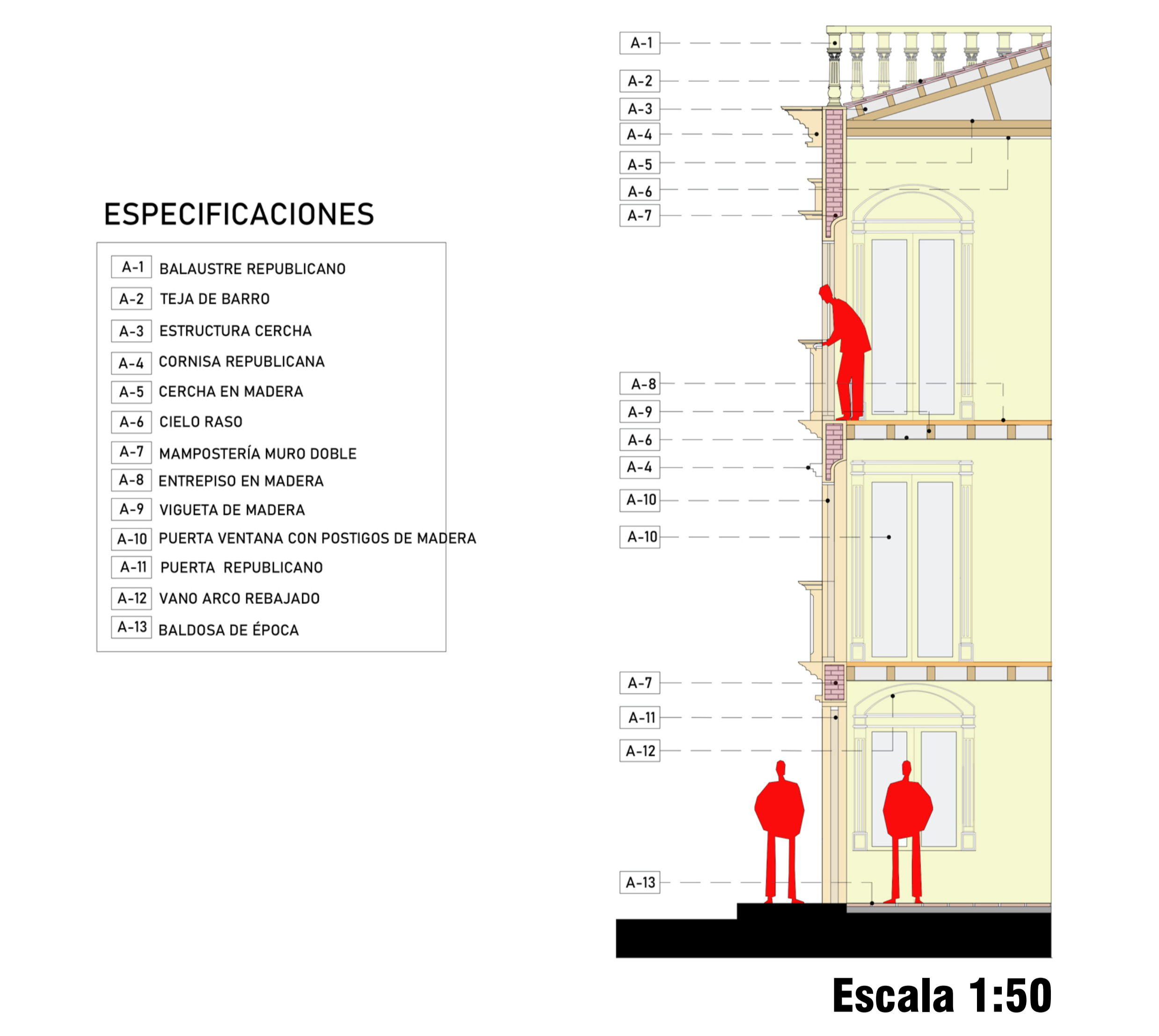


Corte Fachada



Escala 1:50

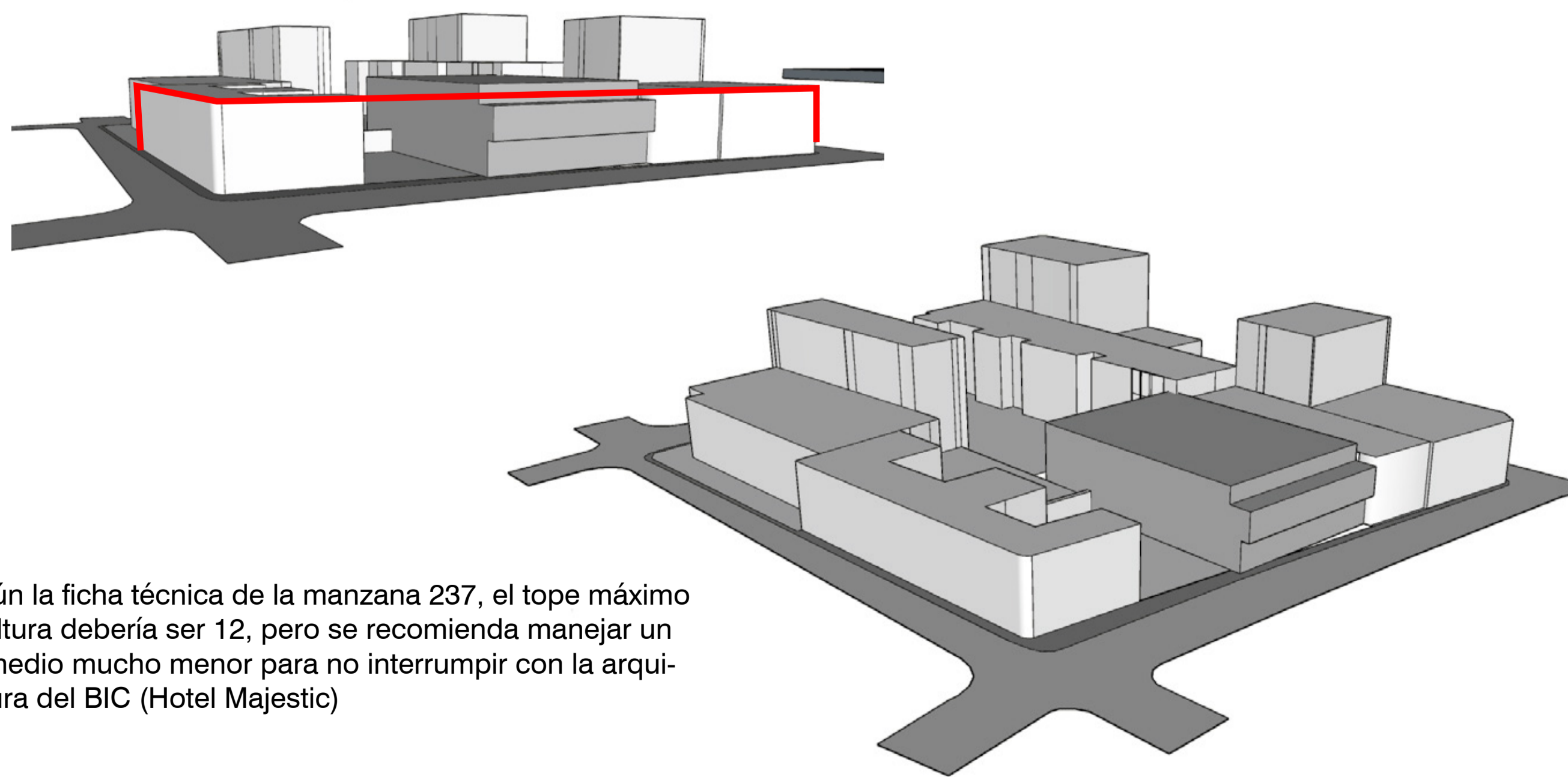
Corte Fachada Majestic



Escala 1:50

-Paramento

Mantener el paramento a un nivel del BIC



La manzana

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CALI Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

FICHA INDIVIDUAL*

MZ 237

DESARROLLO PERMITIDO		POR MANZANA	
BASE (m)	MAXIMA (m)	BASE (m)	MAXIMA (m)
3	8	3	12

ALINEAMIENTOS DE MANZANA

- Definición existente
- Desarrollo permitido
- Plano base

PERFILES DE LA MANZANA