HOTEL MARÍA VICTORIA

Escenario de memoria y reactivación urbana

Proyecto de restauración patrimonial y ampliación
contemporánea en el centro histórico de Cali



Ana María Unigarro Vela
Karla Isabella Ruiz Montenegro

Pontificia Universidad Javeriana Cali

Proyecto de Grado 2026


Pontificia Universidad
JAVERIANA
Cali

HOTEL MARÍA VICTORIA

Escenario de memoria y reactivación urbana

Proyecto de restauración patrimonial y ampliación contemporánea en el centro histórico de Cali

Ana María Unigarro Vela
Karla Isabella Ruiz Montenegro

Pontificia Universidad Javeriana Cali

Proyecto de Grado 2026

Recuperar el Majestic es permitir que la memoria vuelva a tener presencia en la ciudad. Cada muro, patio y fachada conserva una parte de la historia urbana de Cali, pero su valor no está solo en permanecer, sino en volver a activar relaciones, recorridos y encuentros. Este proyecto entiende el patrimonio como una arquitectura capaz de sostener el pasado mientras abre nuevas formas de habitar el presente.



CONTENIDO

1. Introducción

2. Problemática y oportunidad

3. Objetivos

4. Contexto urbano

5. Patrimonio y memoria

6. Estrategia de intervención

7. Proyecto arquitectónico

8. Sistema técnico y ambiental

9. Visualizaciones

10. Conclusiones

INTRODUCCIÓN

El centro histórico de Cali concentra una parte fundamental de la memoria urbana, arquitectónica y cultural de la ciudad. Sin embargo, los procesos de expansión urbana, transformación de usos y deterioro físico han provocado la pérdida progresiva de actividad en numerosos inmuebles patrimoniales.

Dentro de este contexto se encuentra el Hotel María Victoria, posteriormente conocido como Hotel Majestic, una edificación republicana catalogada como Bien de Interés Cultural de Conservación Integral. Su estado actual evidencia condiciones de abandono y subutilización que limitan su aporte a la vida urbana del sector.

La presente propuesta plantea la restauración patrimonial del inmueble y la incorporación de una ampliación contemporánea capaz de integrar hotelería, cultura, gastronomía y espacios de encuentro, consolidando un nuevo nodo de actividad para el centro histórico de Cali.


la tentación
del sabor

PROBLEMA

Del patrimonio al abandono

A pesar de su valor histórico, arquitectónico y urbano, el Hotel María Victoria presenta actualmente procesos de deterioro, abandono y pérdida de funcionalidad que han reducido su capacidad de participar activamente en las dinámicas contemporáneas del centro histórico de Cali.

Esta condición resulta particularmente significativa debido a su ubicación estratégica frente a la Calle del Sabor, corredor cultural que concentra actividades turísticas, gastronómicas y recreativas. Mientras el entorno mantiene una intensa actividad urbana, el edificio permanece parcialmente desconectado de la vida pública que lo rodea.

La intervención propone revertir esta situación mediante una estrategia de reutilización adaptativa que permita recuperar el inmueble, activar nuevos usos y fortalecer la memoria urbana de la ciudad.

OBJETIVOS

CONSERVAR
Preservar los valores históricos, arquitectónicos y espaciales del inmueble patrimonial.

REACTIVAR
Reintegrar el edificio a la dinámica urbana mediante nuevos usos culturales, turísticos y comerciales.

HABITAR
Incorporar nuevas formas de ocupación que garanticen la permanencia, sostenibilidad y apropiación del patrimonio.

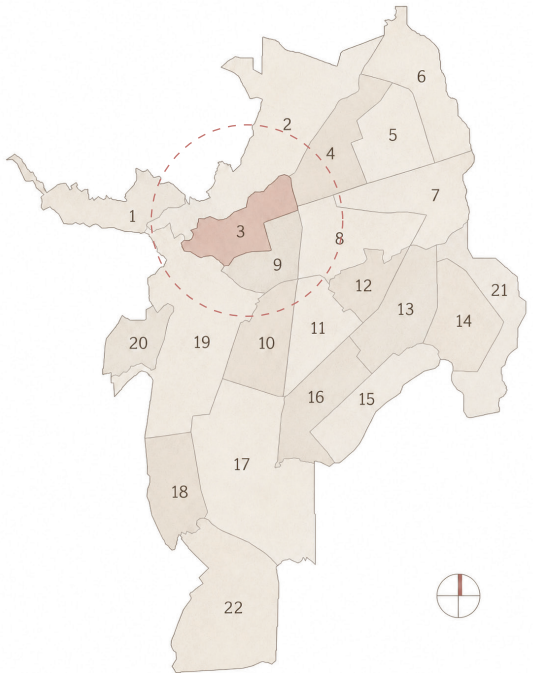
LOCALIZACIÓN

El Hotel María Victoria se localiza en el centro histórico de Cali, dentro del corredor cultural conocido como la Calle del Sabor. Su ubicación privilegiada le permite establecer relaciones directas con espacios emblemáticos de la ciudad como el Boulevard del Río, la Plaza de Cayzedo, el Teatro Jorge Isaacs y diversos equipamientos culturales, comerciales y turísticos.

Esta condición estratégica convierte al inmueble en un punto de articulación entre la memoria histórica de la ciudad y las dinámicas urbanas contemporáneas.

CALI

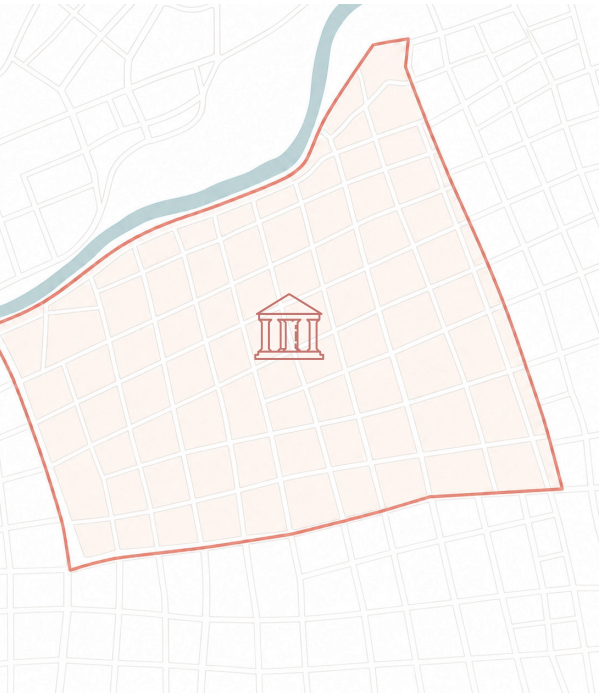
Comuna 3



CENTRO HISTÓRICO

Delimitación del centro histórico de Cali, corazón patrimonial y cultural de la ciudad





ENTORNO INMEDIATO

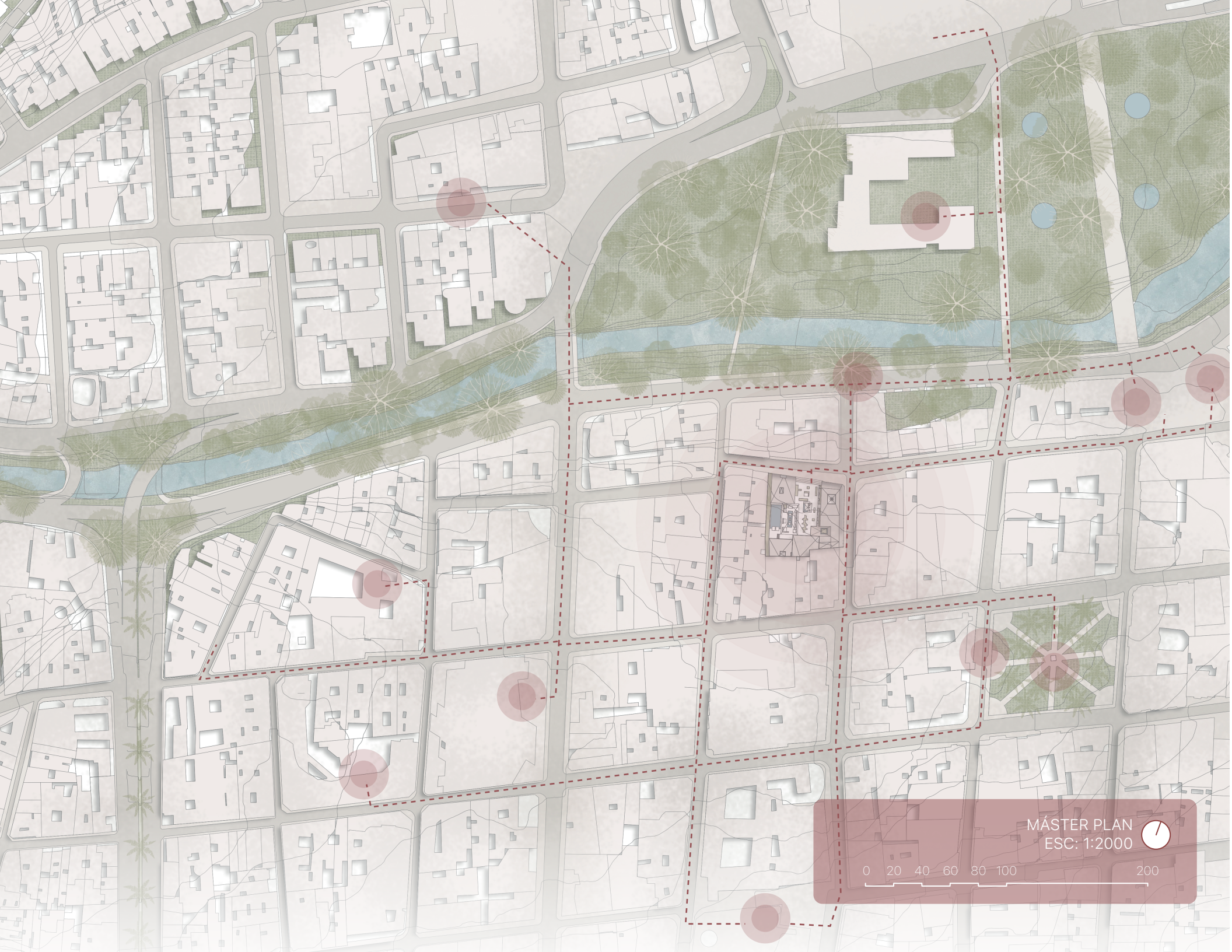


CONTEXTO URBANO

El proyecto se inserta en un sector caracterizado por una alta concentración de actividades culturales, comerciales y turísticas. La proximidad a equipamientos patrimoniales, espacios públicos y corredores peatonales fortalece las posibilidades de reactivación del inmueble y favorece su integración a la vida urbana del centro histórico.

La intervención aprovecha estas condiciones para consolidar un nuevo nodo de encuentro, cultura y hospedaje dentro de uno de los sectores con mayor valor simbólico de la ciudad.




MÁSTER PLAN
ESC: 1:2000
0 20 40 60 80 100 200

CALLE DEL SABOR

La Calle del Sabor constituye uno de los corredores gastronómicos y culturales más representativos del centro histórico de Cali. Su identidad se ha consolidado a través de la relación entre tradición culinaria, encuentro ciudadano y manifestaciones asociadas a la cultura salsera de la ciudad.

La presencia del Hotel María Victoria sobre este corredor permite fortalecer las dinámicas existentes mediante la incorporación de nuevos espacios de hospedaje, cultura y gastronomía, consolidando un proyecto que dialoga con la memoria colectiva y la actividad urbana contemporánea.



En licores Arnober, en la calle 10 entre carreras 3 y 4, comenzaron a reunirse melómanos, percusionistas, bailadores y vecinos alrededor de la salsa



Las reuniones de fin de semana consolidaron una tradición barrial ligada a la salsa, el baile y la escucha musical

Comerciantes del sector impulsaron la reorganización de la rumba y crearon Asocalle del sabor para fortalecer la actividad y darle estructura



La vía pasó de ser una calle de tránsito cotidiano a convertirse en un espacio nocturno de encuentro y baile al aire libre.



La calle del sabor se consolidó como un corredor turístico, cultural y gastronómico asociado a la salsa y a la memoria urbana del centro histórico de Cali, sin embargo fue trasladada por las malas condiciones del hotel Majestic


POKER
POKER
POKER
POKER
POKER
POKER
alle 9
Barrio
Antonio

PATRIMONIO



Valor histórico, arquitectónico y cultural.

ABANDONO



Falta de mantenimiento e interés en el inmueble.

DESUSO



Pérdida de funciones originales y desconexión con la ciudad.

PÉRDIDA DE ACTIVIDAD URBANA



Disminución de la vida urbana no comercial en el sector

PÉRDIDA DE MEMORIA COLECTIVA



Se debilita la identidad y el valor simbólico del lugar

REACTIVACIÓN CULTURAL Y TURÍSTICA



Recuperación del patrimonio, nuevos usos y conexión con la ciudad

DIAGNÓSTICO URBANO

El deterioro físico y la pérdida progresiva de usos han generado una desconexión entre el inmueble y las dinámicas urbanas contemporáneas. Como consecuencia, el edificio ha disminuido su capacidad de aportar actividad, permanencia y valor simbólico al sector.

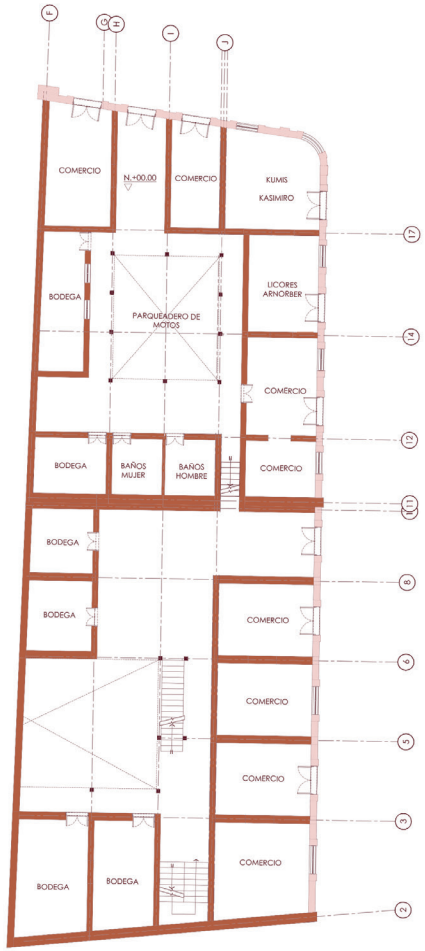
La propuesta plantea revertir este proceso mediante una estrategia de reutilización adaptativa capaz de recuperar el patrimonio construido e incorporar nuevos usos que reactiven la vida urbana y fortalezcan la memoria colectiva.

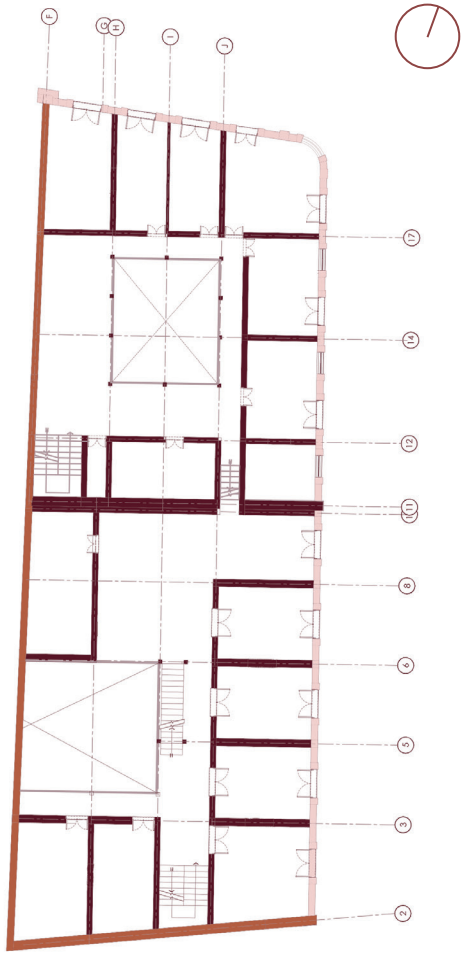
ESTADO ACTUAL

A pesar de su valor histórico, arquitectónicc y urbano, el Hotel María Victoria presenta actualmente procesos de deterioro, abandono y pérdida de funcionalidad que han reducido su capacidad de participar activamente en las dinámicas contemporáneas del centro histórico de Ca

Esta condición resulta particularmente significativa debido a su ubicación estratégica frente a la Calle del Sabor, corredor cultural que concentra actividades turísticas, gastronómicas y recreativas. Mientras el entorno mantiene una intensa actividad urbana, el edificio permanece parcialmente desconectado de la vida pública que lo rodea.

La intervención propone revertir esta situación mediante una estrategia de reutilización adaptativa que permita recuperar el inmueble, activar nuevos usos y fortalecer la memoria urbana de la ciudad.





Conservado

Requiere recuperación

Requiere restauración integral

0 5 10 15 20



Cubierta colapsada



Cubierta colapsada



Cubierta colapsada



Cubierta colapsada



Cubierta colapsada



Cubierta colapsada

VALOR HISTÓRICO

1867
Etapa pre-urbana

Borde urbano-rural junto al río.
Existía una casona de un piso tipo hostal sobre la Calle de la Gallera.



*Reconstrucción interpretativa de una casa colonial de esquina en Cali, como aproximación al estado previo del predio.

1920
Aparece el hotel

Nace el edificio actual
Se demuele el hostal anterior y se construye el edificio de 3 pisos.



HOTEL MAJESTIC

Carrera 3a, y Calle 10. [Edificio Estela. — CALI]

Pronto se inaugurará este nuevo hotel cuyo edificio de cemento, de tres pisos, ha sido construido especialmente para este fin. Reúne todas las condiciones del verdadero confort. Plan Europeo, para lo cual contamos con un experto cocinero y un servicio esmerado.

Habitaciones amplias y muy bien ventiladas; agua corriente en cada pieza; baños y teléfono en cada piso; delicioso baño de sol en la azotea. Espacioso «Roof Garden», donde los pasajeros disfrutarán del hermoso panorama del Valle.

La oficina suministrará toda clase de informes relativos a itinerarios y tarifas de ferrocarriles, vapores, tranvías, líneas de automóviles, etc., de toda la República. Los pasajeros que deseen proporcionarse verdadera comodidad deberán hospedarse en el Hotel Majestic.

Propietarios: ESTELA, CAICEDO & CORREDOR

*Aviso de prensa del Hotel Majestic en Cali, que evidencia su inauguración y las condiciones modernas de confort ofrecidas para la época

1921
Consolidación del sector

El hotel se amplía y el entorno gana actividad con teatro, comercio (Kazimiro) y río.
Se consolida como nodo urbano activo.

*Edificio del Hotel Majestic en Cali, registro en prensa de inicios del siglo XX



Edificio del Hotel Majestic, en Cali.

1927
Hito histórico

El piloto del primer avión que llega a Cali se hospeda en el hotel.
El edificio entra en la historia de la aviación local.



El Hotel María Victoria es un inmueble representativo del centro histórico de Cali, asociado a la consolidación urbana y comercial de la ciudad durante la primera mitad del siglo XX. Su valor arquitectónico y simbólico lo convierte en un testimonio de la memoria colectiva caleña.

Su recuperación busca preservar este legado patrimonial y reactivarlo mediante nuevos usos culturales, turísticos y comerciales, proyectándolo hacia una apropiación contemporánea.

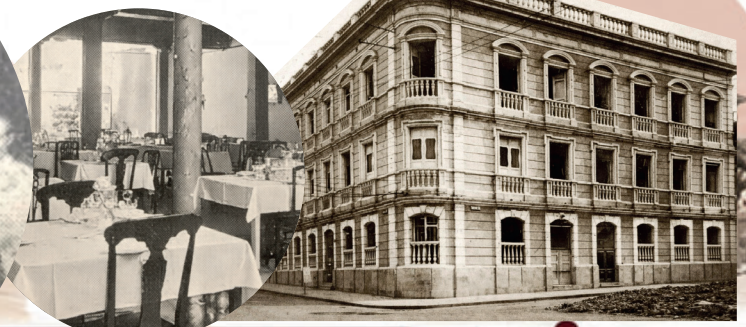
1952
Cambio de propietarios

La familia Fidalgo compra el hotel. Empieza una lógica de expansión inmobiliaria familiar en el sector.

*Edificio del Hotel Majestic en Cali con ampliación, registro en prensa



*Fotografía espacio comedor interior del hotel



Años 60–70
Declive

Pierde su función hotelera. Comienza el deterioro y la subutilización del inmueble.

Años 60
Cambio de nombre

El Hotel Majestic pasa a llamarse Hotel María Victoria.



Actualidad
Oportunidad de reactivación

Edificio abandonado, con deterioro físico visible y amenaza de demolición. Permanece como una pieza histórica de más de 100 años.



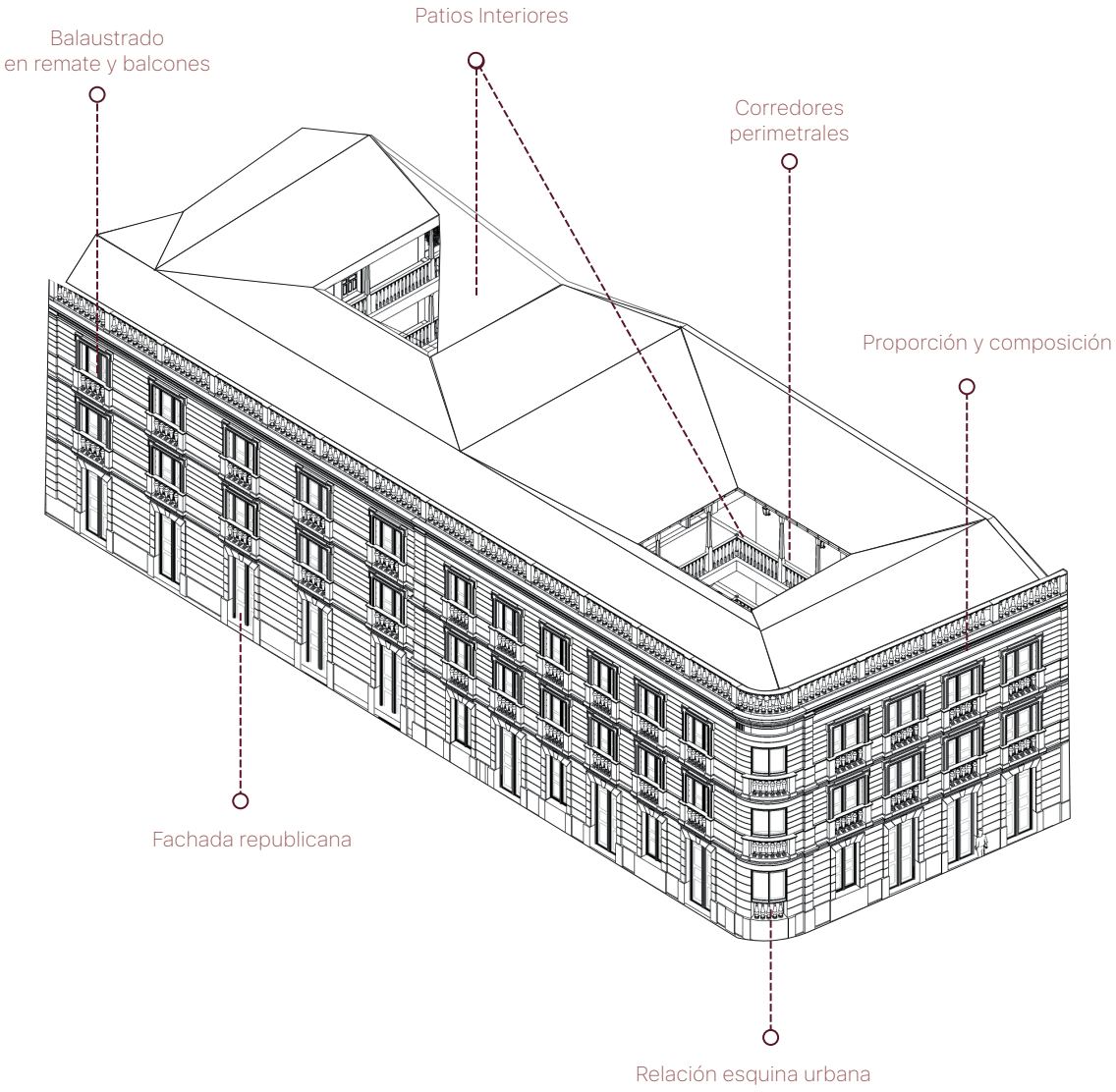
VALOR ARQUITECTÓNICO

Una tipología patrimonial representativa

El inmueble conserva elementos arquitectónicos característicos de la arquitectura republicana presentes en el centro histórico de Cali. Su composición formal, la organización espacial mediante patios interiores, la modulación de vanos, la presencia de corredores perimetrales y el tratamiento ornamental de la fachada constituyen valores fundamentales para su conservación.

La estructura espacial original permite comprender las formas de habitar y construir propias de su época, mientras que sus proporciones, ritmos y elementos compositivos aportan identidad al paisaje urbano del sector.

Estos atributos convierten al edificio en un ejemplo significativo de patrimonio arquitectónico, justificando su preservación y adaptación a nuevos usos.



Potencialidad	Qué se rescata / potencia	Estrategia de intervención	Prioridad
Valor patrimonial	Memoria histórica del antiguo Hotel Majestic y su presencia urbana.	Conservar elementos originales y reforzar su lectura arquitectónica.	Alta
Fachada histórica	Imagen reconocible hacia el centro y la Calle del Sabor.	Restaurar acabados, limpiar, reforzar y mantener su composición.	Alta
Patios interiores	Vacíos con luz, ventilación, encuentro y carácter tipológico.	Reactivar como espacios de estancia, circulación, agua y vegetación controlada.	Alta
Corredores y balcones	Recorridos perimetrales que conectan habitaciones y patios.	Restaurar barandas, pisos y piezas de madera deterioradas.	Alta
Estructura y materialidad	Madera, muros gruesos, revoques y huellas constructivas existentes.	Consolidar, reforzar y conservar fragmentos significativos como memoria material.	Alta
Ubicación estratégica	Esquina turística, cultural y comercial del centro histórico de Cali.	Abrir la planta baja con usos activos: cultura, gastronomía e información turística.	Alta
Calle del Sabor	Relación con salsa, memoria popular, comercio y vida nocturna.	Integrar bar, galería de memoria y actividades culturales vinculadas al entorno.	Alta
Nuevo uso hotelero-cultural	Capacidad de recibir hotel boutique, estancia corta y espacios públicos interiores.	Insertar programa contemporáneo respetando patios, fachada y estructura espacial.	Media-Alta



Recuperar Patrimonio
Conservar y poner en valor el BIC



Activar usos culturales
Incorporar cultura, arte y gastronomía



Incorporar uso hotelero
Impulsar turismo y economía local



Activar patios
Generar espacios de encuentro interior y naturaleza



Abrir primer piso
Permeabilidad y conexión visual con la vida urbana



Fomentar movilidad peatonal
Mejorar la conexión urbana sostenible

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

BIC M1-48 Hotel María Victoria

El inmueble se reconoce como Bien de Interés Cultural BIC en el ámbito del PEMP del Centro Histórico de Cali. Su intervención debe orientarse a la protección, conservación y sostenibilidad de los valores patrimoniales que definen su importancia histórica, arquitectónica y urbana.

Intervenir el edificio implica actuar con cuidado, compatibilidad y respeto por sus valores formales, espaciales y urbanos, permitiendo su reactivación mediante nuevos usos compatibles que garanticen su permanencia en el tiempo.

Conservar

Mantener los elementos que definen el valor patrimonial del inmueble: fachada, composición, patios, corredores, balcones y relación urbana.

Restaurar

Recuperar piezas, acabados y elementos deteriorados para restituir la integridad arquitectónica del edificio, respetando su materialidad, proporción y lenguaje original.

Liberar

Retirar añadidos, cierres o elementos que impidan la lectura espacial, la ventilación natural, la entrada de luz y la relación entre patios y recorridos.

Insertar

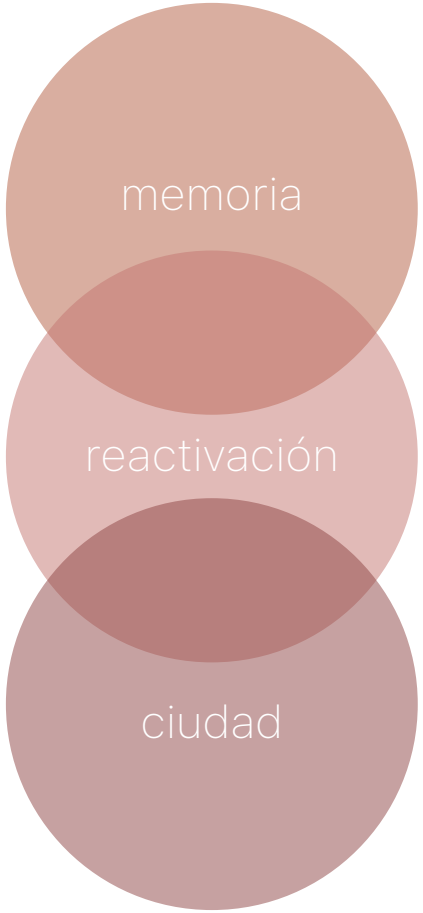
Incorporar nuevos usos, adecuaciones técnicas, accesibilidad, estructura e instalaciones contemporáneas de forma compatible, diferenciable y respetuosa con el BIC.



CONCEPTO

Reactivar la memoria urbana

El proyecto recupera el antiguo Hotel María Victoria como pieza patrimonial activa, capaz de conectar memoria, cultura, turismo y vida urbana en el centro histórico de Cali.



Re habilitación del edificio patrimonial

Nuevos usos

Calle del sabor
+
Centro histórico

MEMORIA
Urbana

CULTURA
Identidad

REUSO
Adaptativo

TURISMO
Experiencia

PATRIMONIO
Conservación

REACTIVACIÓN
Urbana

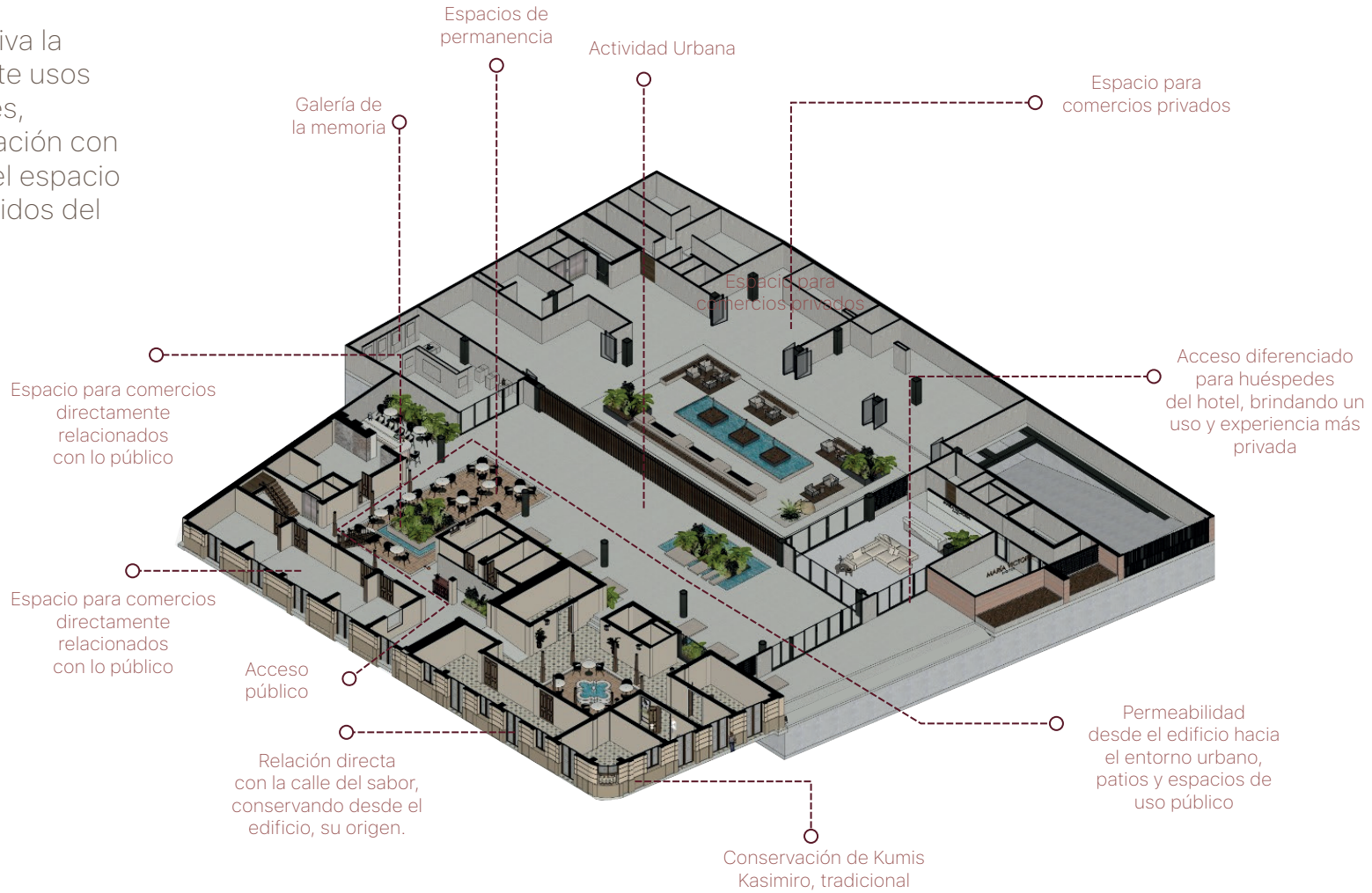
MEMORIA edificio patrimonial



Estrategia Urbana

Abrir el edificio a la ciudad

La intervención activa la planta baja mediante usos públicos y culturales, fortaleciendo la relación con la Calle del Sabor, el espacio público y los recorridos del centro.

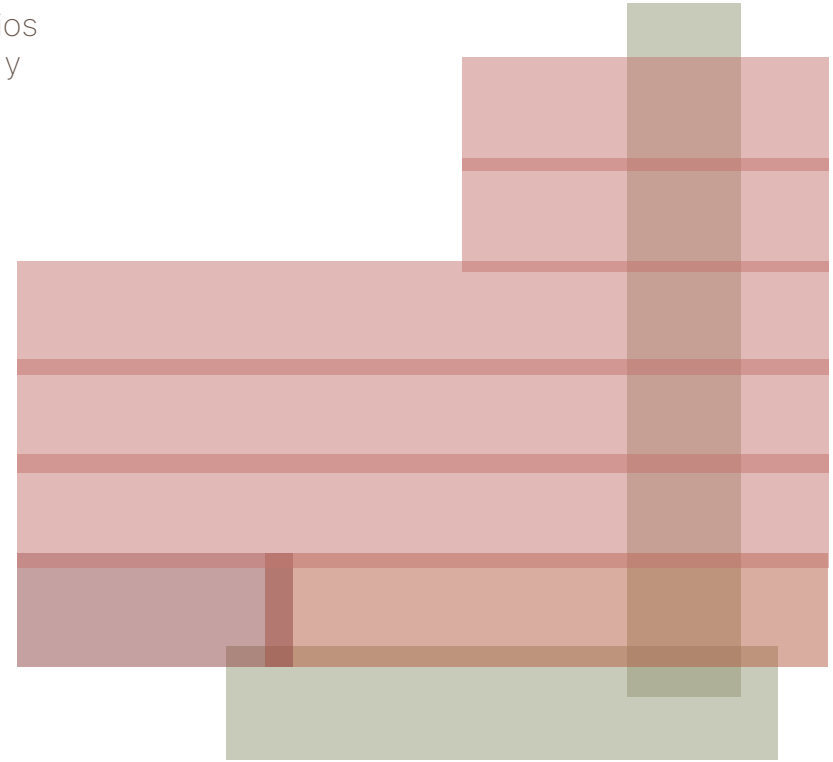


Axonomería Planta Pública

Organigrama Funcional

Gradiente público–privado

El programa se organiza desde usos abiertos en primer nivel hacia espacios de estancia, alojamiento y servicios en los niveles superiores.centro.



Público
Cultura · comercio · gastronomía

Semipúblico
Recepción · patios · café · bienestar

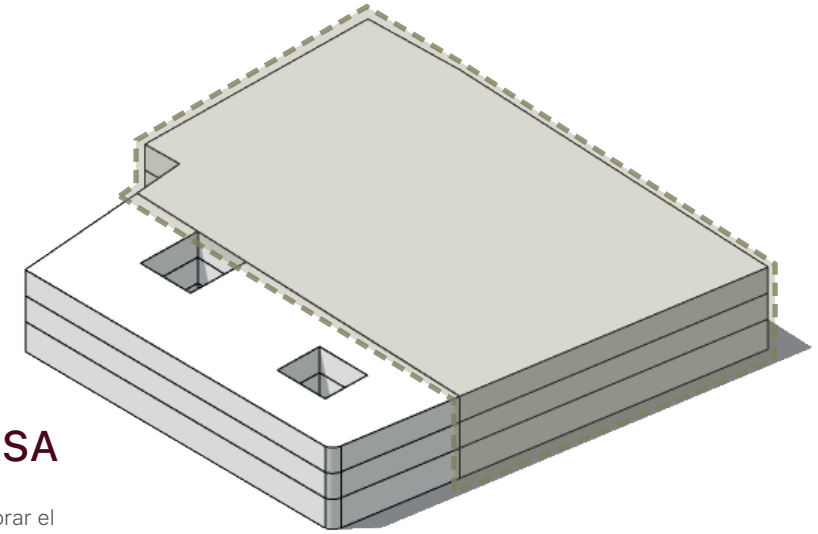
Privado
Hotel · apartamentos · habitaciones

Servicio
Circulaciones técnicas · lavandería · apoyo operativo

Estrategia Arquitectónica

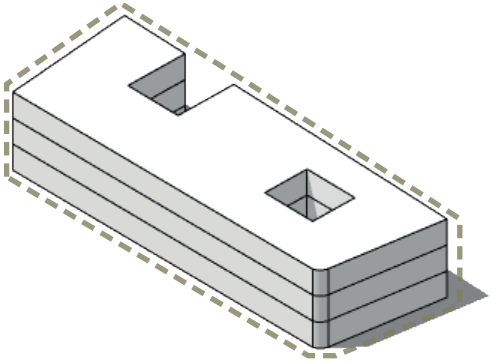
Conservar, insertar y conectar

La propuesta conserva la estructura espacial patrimonial, incorpora un nuevo volumen complementario y articula ambos cuerpos mediante patios, recorridos y usos mixtos.



2 DEFINICIÓN DE MASA

Se consolida una nueva masa de ampliación que completa la ocupación del lote y permite incorporar el programa contemporáneo requerido para el funcionamiento del hotel.

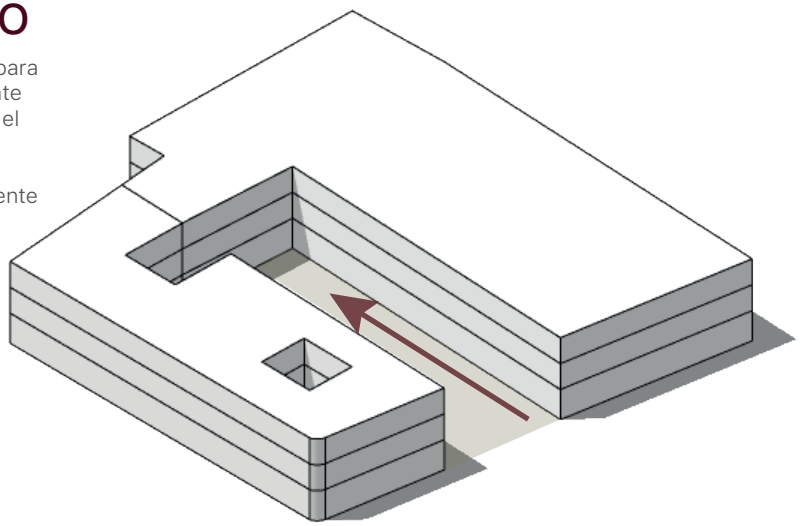


1 PREEXISTENCIA

La propuesta reconoce el inmueble patrimonial como punto de partida, conservando su valor arquitectónico, su escala y su presencia dentro del tejido urbano.

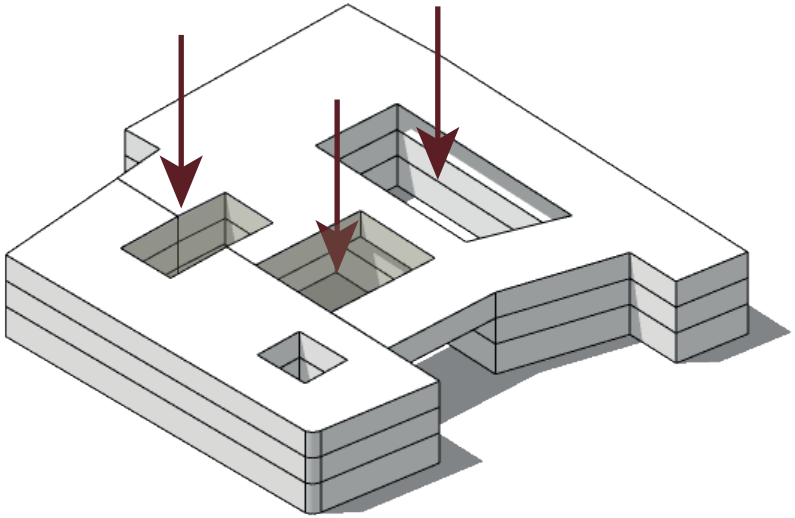
3 RETRANQUEO

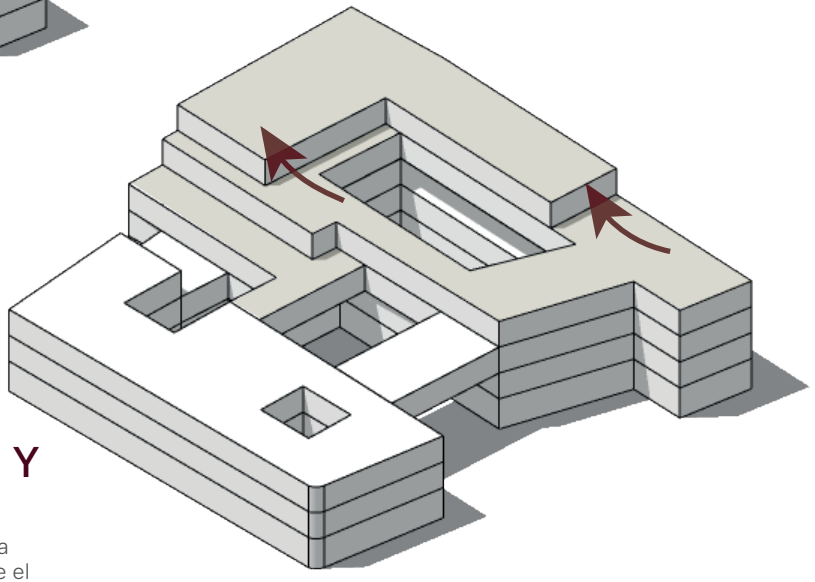
La nueva volumetría se separa de la preexistencia mediante un retranqueo que reduce el impacto sobre el bien patrimonial y permite una lectura clara entre lo existente y lo nuevo.



4 GENERACIÓN DE VACÍOS

La masa construida se perfora estratégicamente para introducir patios y vacíos interiores que mejoran la iluminación, la ventilación y la relación espacial entre ambas piezas.



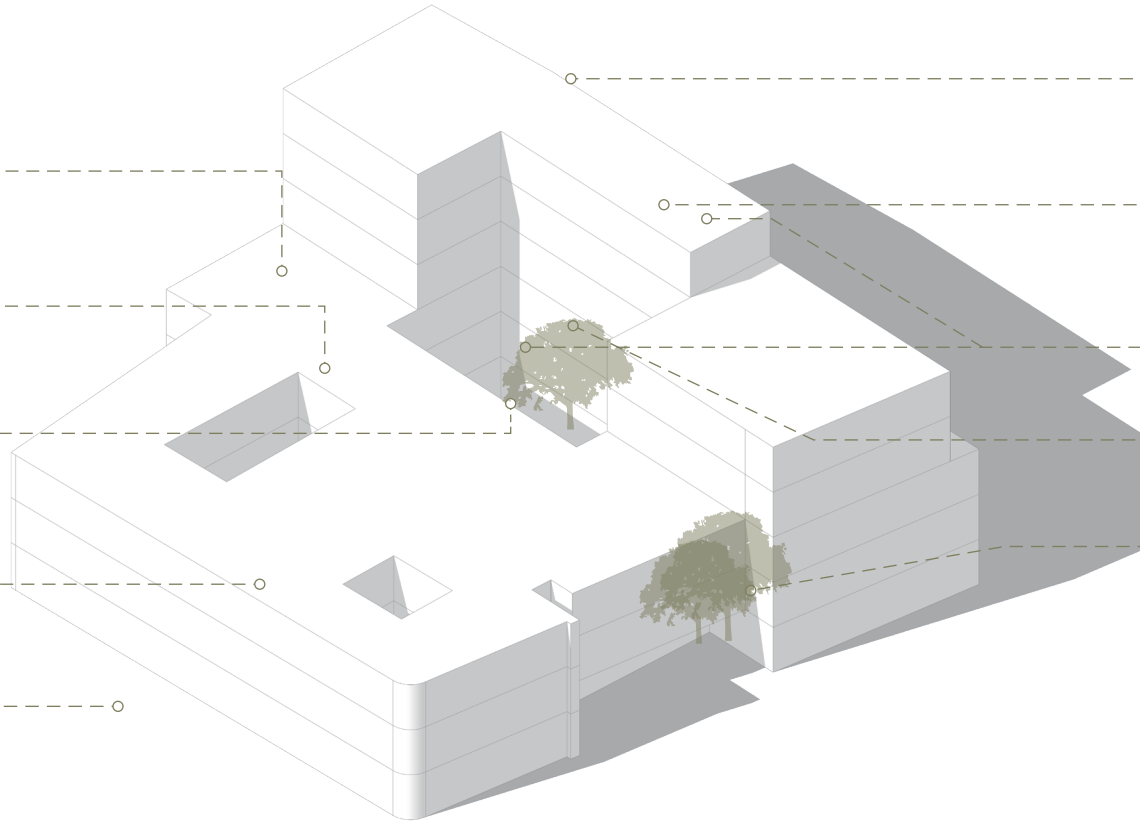


5 ESCALONAMIENTO Y QUINTA FACHADA

Los niveles superiores se escalonan para disminuir la presencia del volumen sobre el contexto inmediato, suavizar la transición de alturas y configurar una cubierta activa entendida como quinta fachada.



ESTRATEGIAS DE DISEÑO Y RESPUESTAS AL ENTORNO



1. AMPLIACIÓN - BASAMENTO

Respeta alturas y escala del entorno inmediato.

Altura: 3-4 Niveles

2. JUNTA PATRIMONIAL

Franja de transición que separa lo existente de lo nuevo.
Un vacío habitable: galería, patio lineal, mirador.

3. PATIO PRINCIPAL

Corazón del proyecto.
Organiza circulaciones, ventilación, paisaje y relación entre lo anitguo y lo nuevo.

4. HOTEL EXISTENTE (PATRIMONIO)

Se conserva y se pone en valor como pieza protagonista.

Altura: 3 Niveles

5. PERMEABILIDAD CULTURAL

El edificio se relaciona directamente con la memoria de la ciudad y la cultura, La Calle del sabor

6. TERRAZAS ACTIVAS

Cubiertas transitables con actividades de ocio y contemplativas.

Altura: Último nivel.

7. VOLUMEN SUPERIOR

La mayor altura se ubica al fondo, alejada del frente patrimonial y del espacio público.

Altura: 5 - 6 Niveles

8. PASILLOS CONECTORES

Circulación horizontal conectora entre los bloques

9. PATIOS SECUNDARIOS

Patios de luz y ventilación para habitaciones y circulaciones.
Menor escala, función especifica.

10. BORDE ACTIVO EN PRIMER PISO

Más permeable hacía la calle.
Accesos, comercio, restaurantes, espacio público.

Altura: Primer nivel

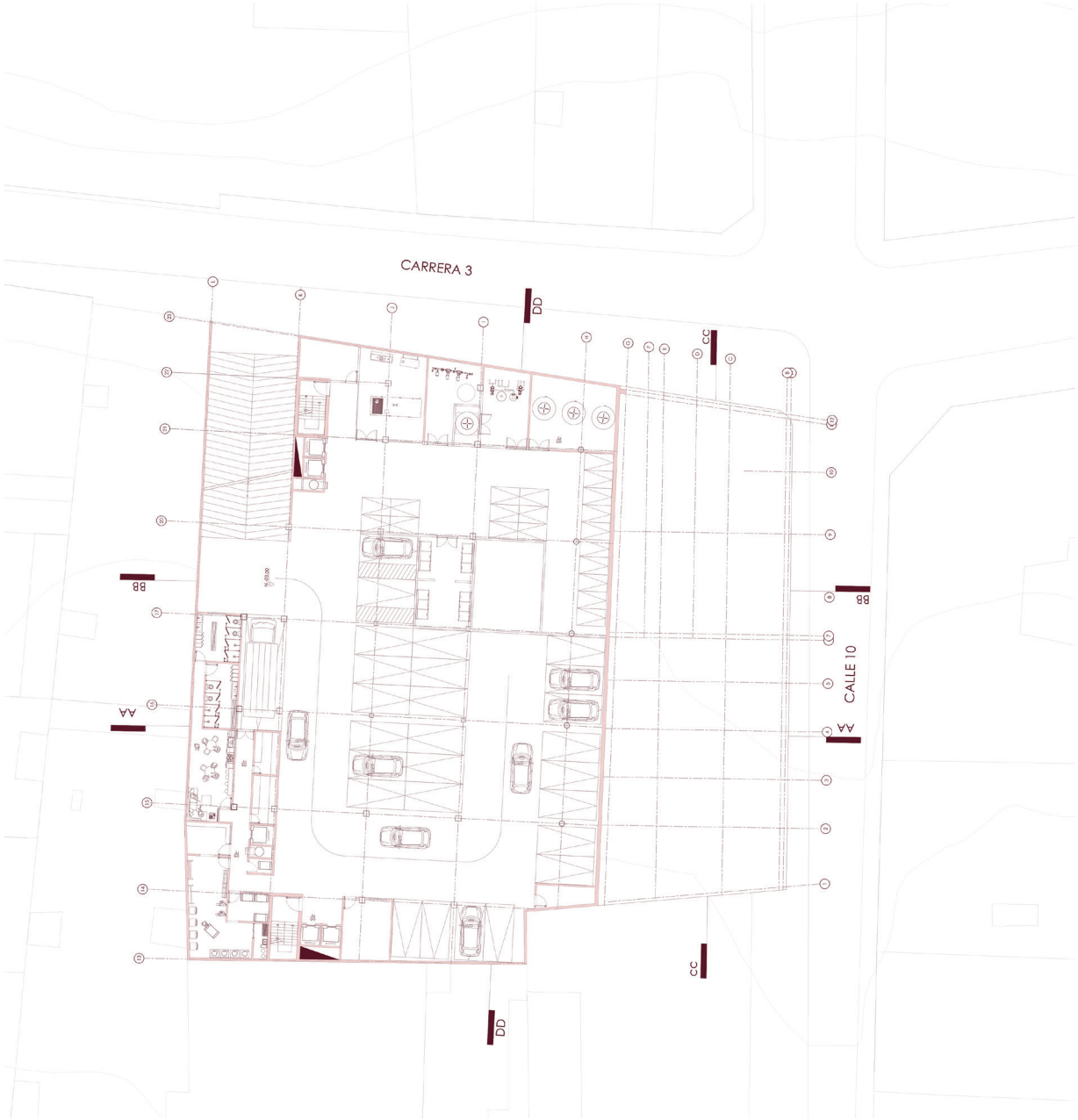
11. CONSERVACIÓN VEGETACIÓN EXISTENTE

Respeto y conservación por vegetación existente en centro de manzana

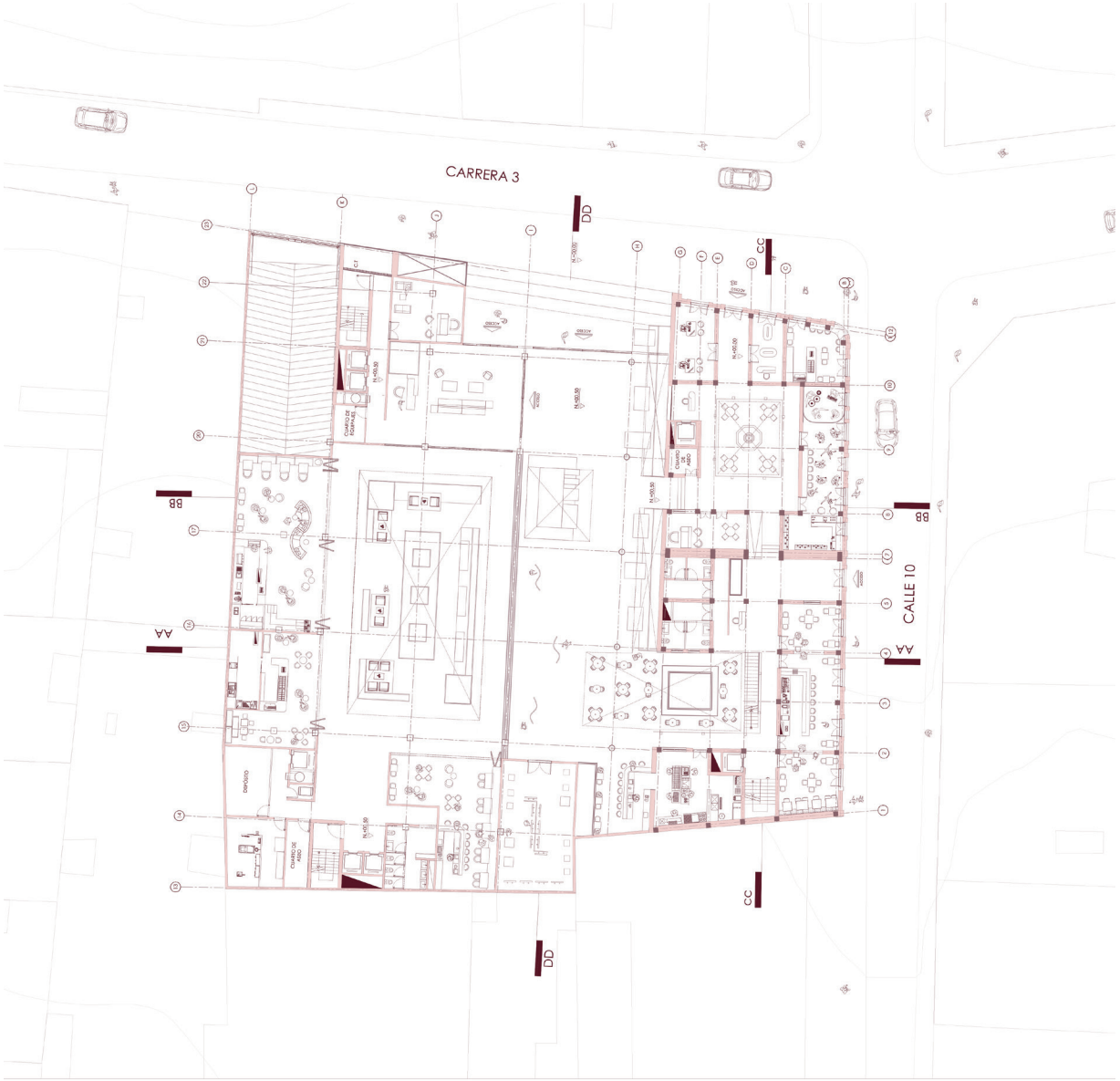
PROGRAMA


ROOFTOP
BAÑOS
LENCERÍA
ÁREA DESAYUNO
PUNTO FIJO
GALERÍA DE MEMORIA
BAÑOS
OFICINA
PATIO CULTURAL CONECTOR
CORREDOR
PATIO INTERIOR PRIVADO
ZONA HUMEDA
HOSPEDAJE HOTEL SUPERIOR
HOSPEDAJE HOTEL SUPERIOR
HOSPEDAJE HOTEL SUPERIOR
CO-WORKING
PARQUEADERO

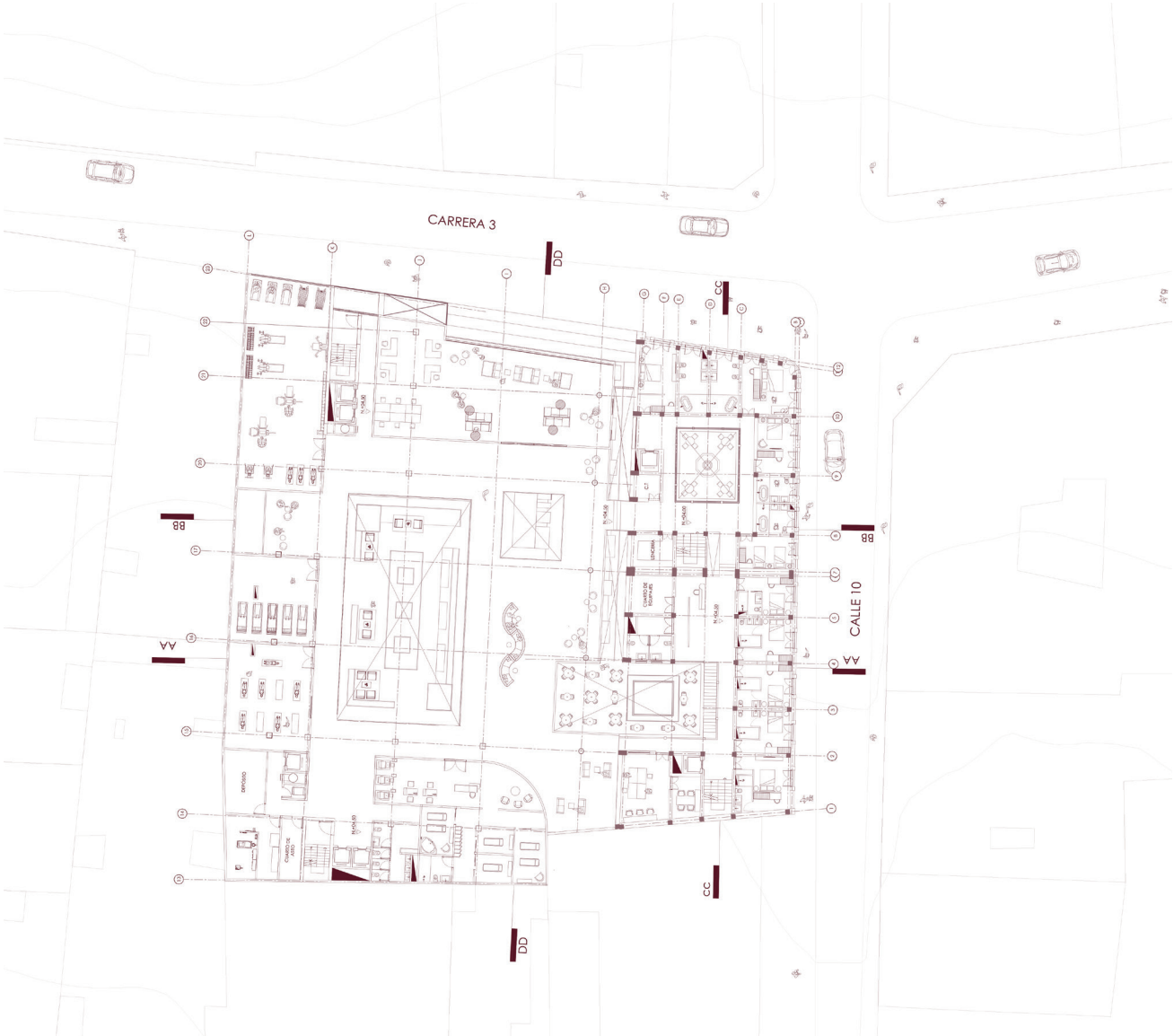




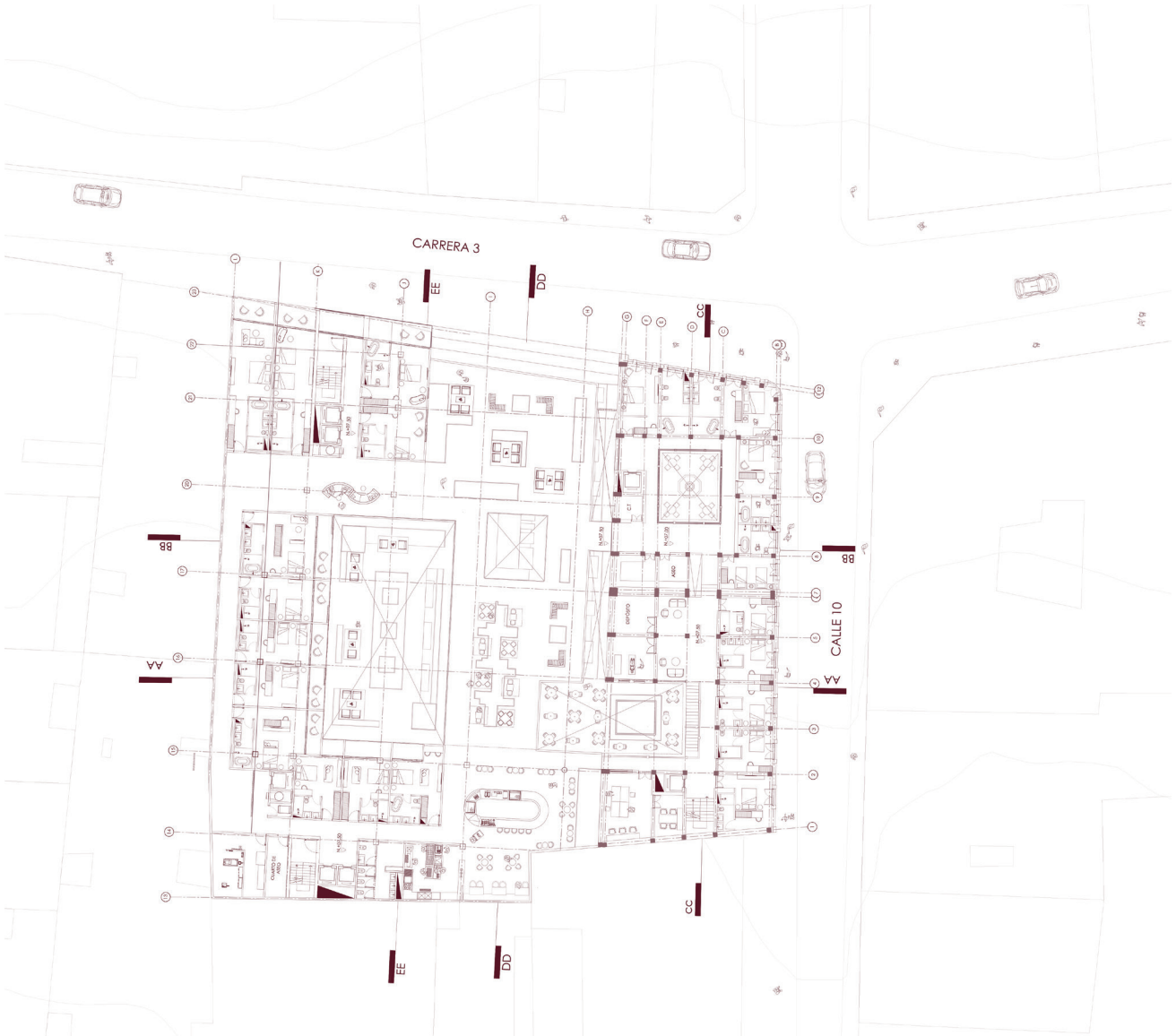
PLANTA DE SÓTANOS
N -03.00
ESC: 250



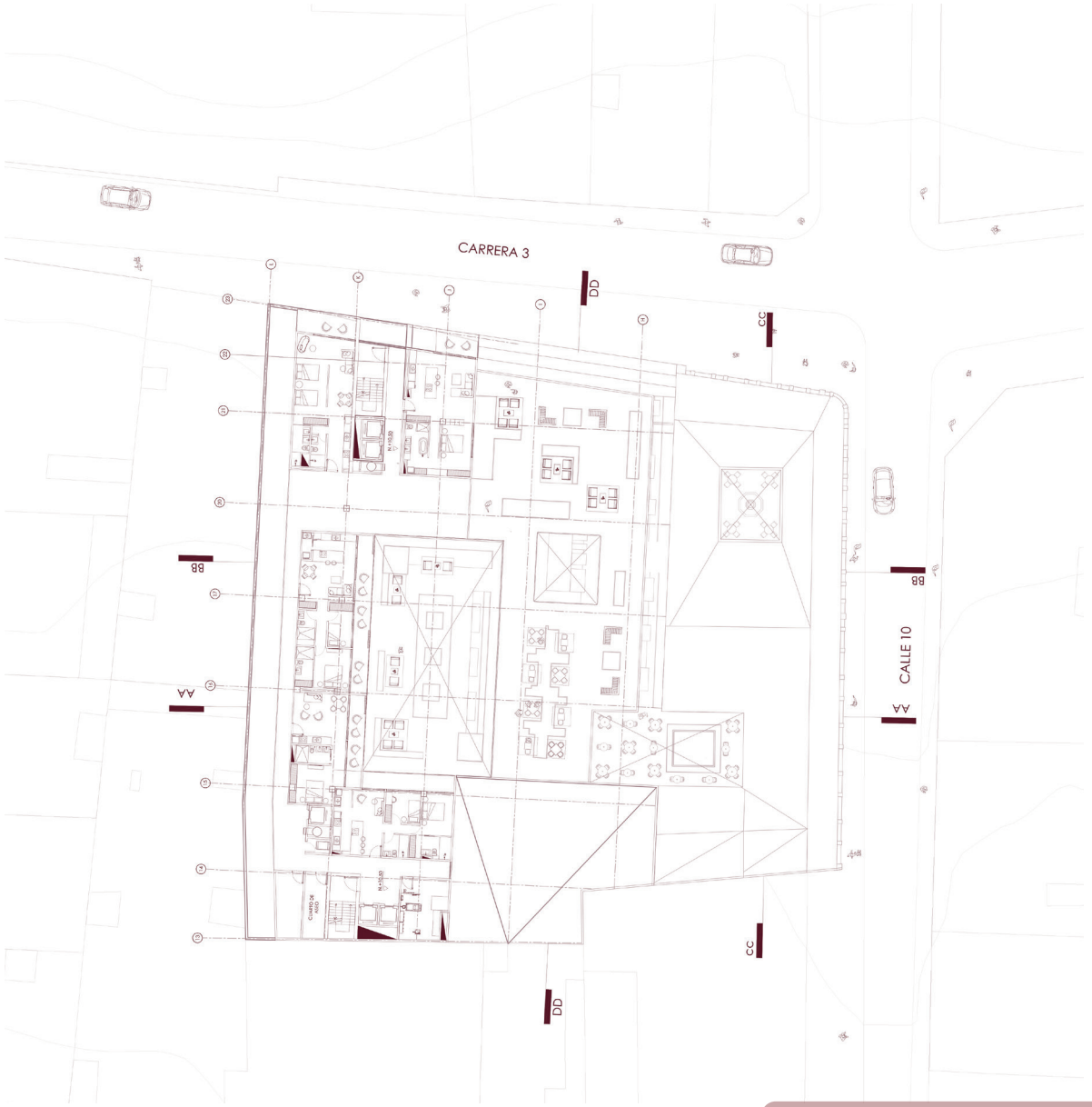
PLANTA PÚBLICA
N+00.00
ESC: 250



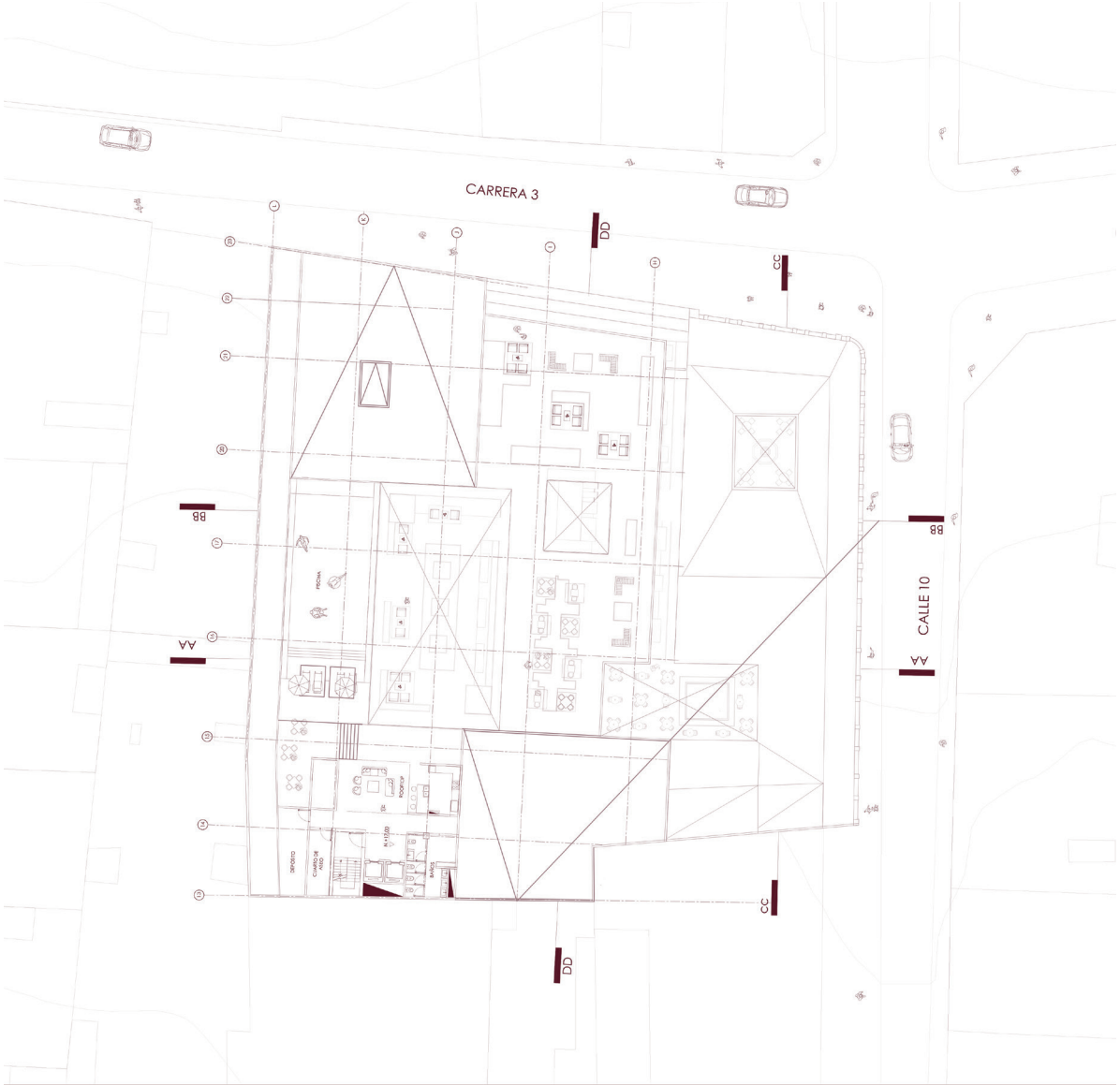
PLANTA SEGUNDA
N+07.00
ESC: 250



PLANTA TERCERA
N+10.00
ESC: 250



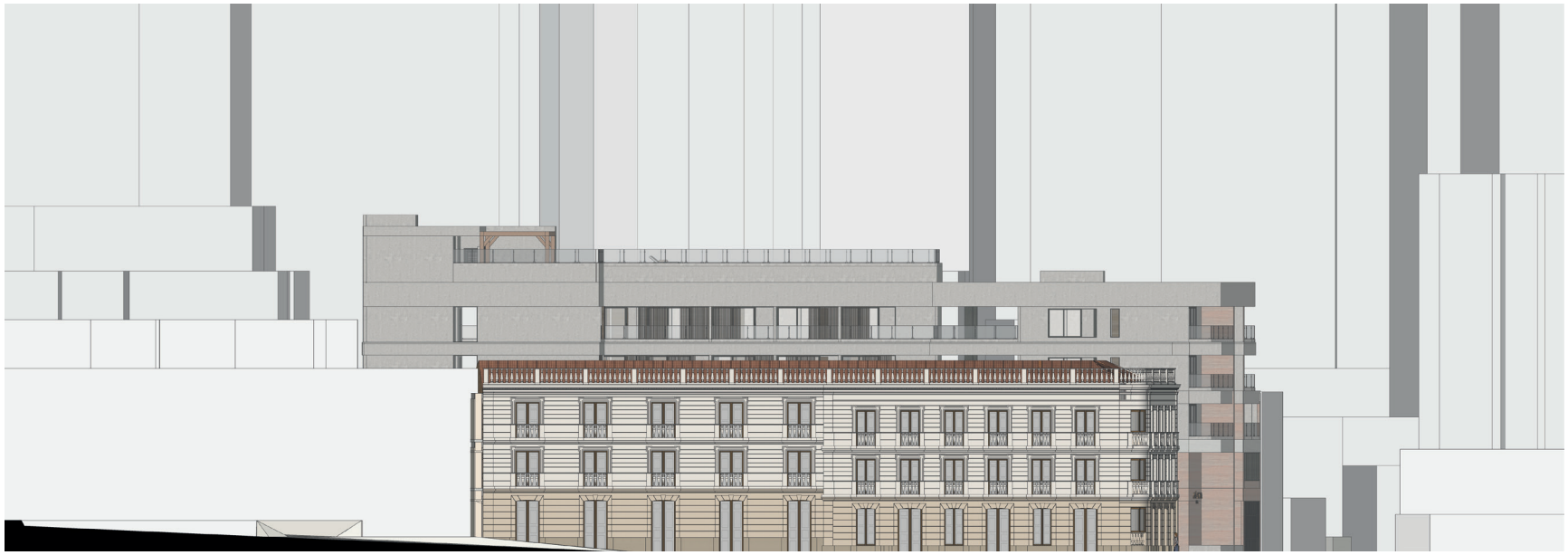
PLANTA TIPO 4 Y 5
N+13.00
ESC: 250



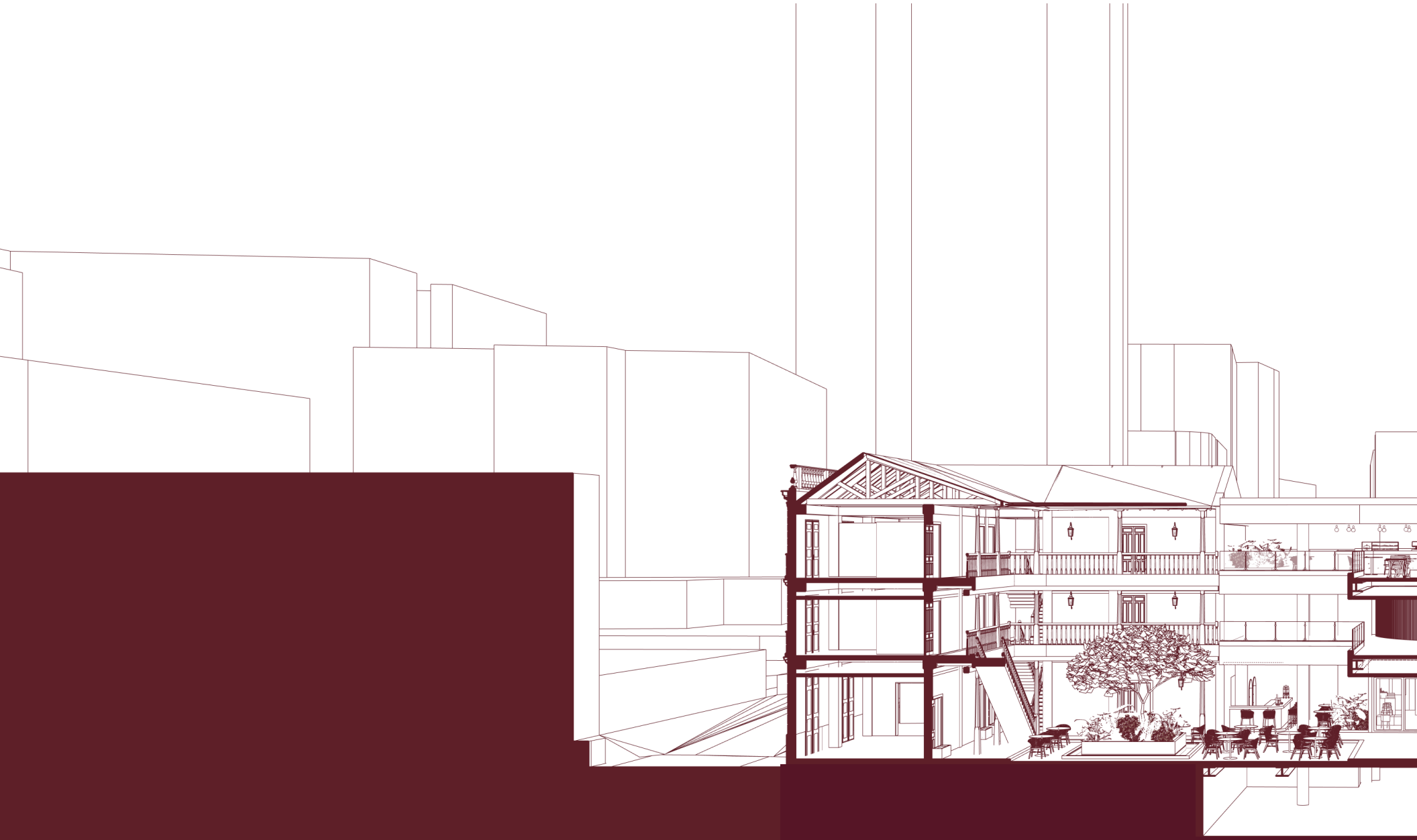
PLANTA TERRAZA
N+19.00
ESC: 250

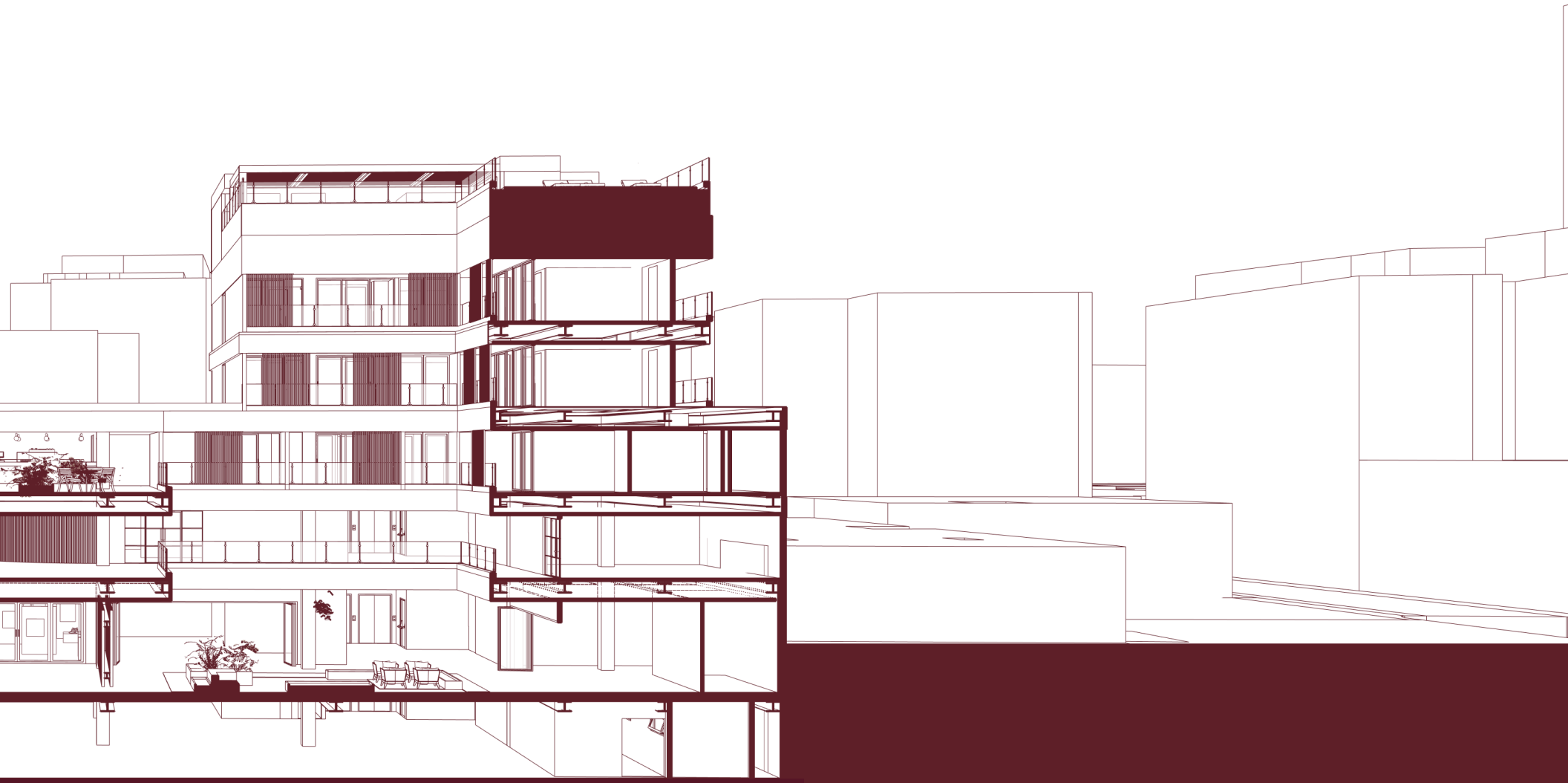


ALZADO CARRERA 3

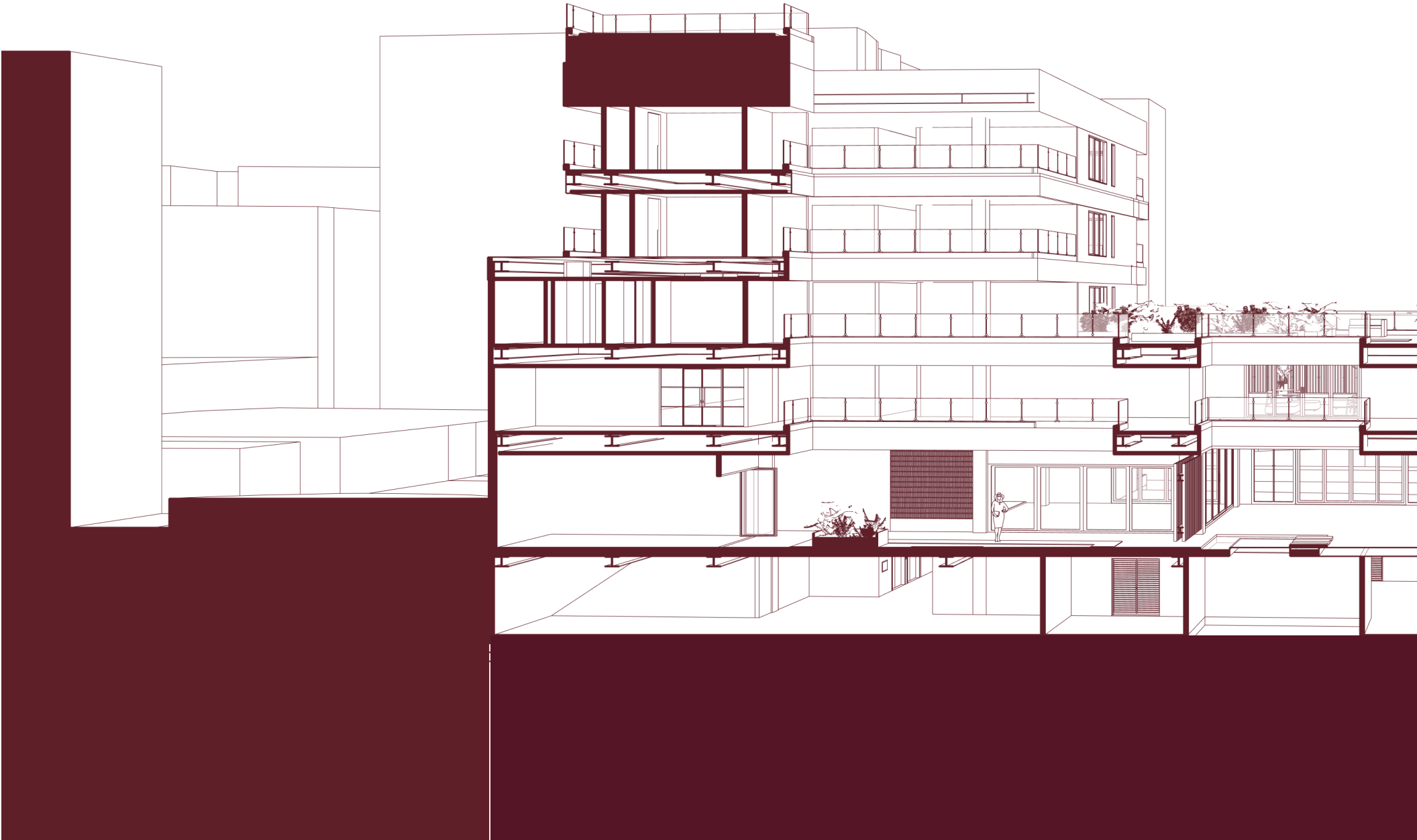


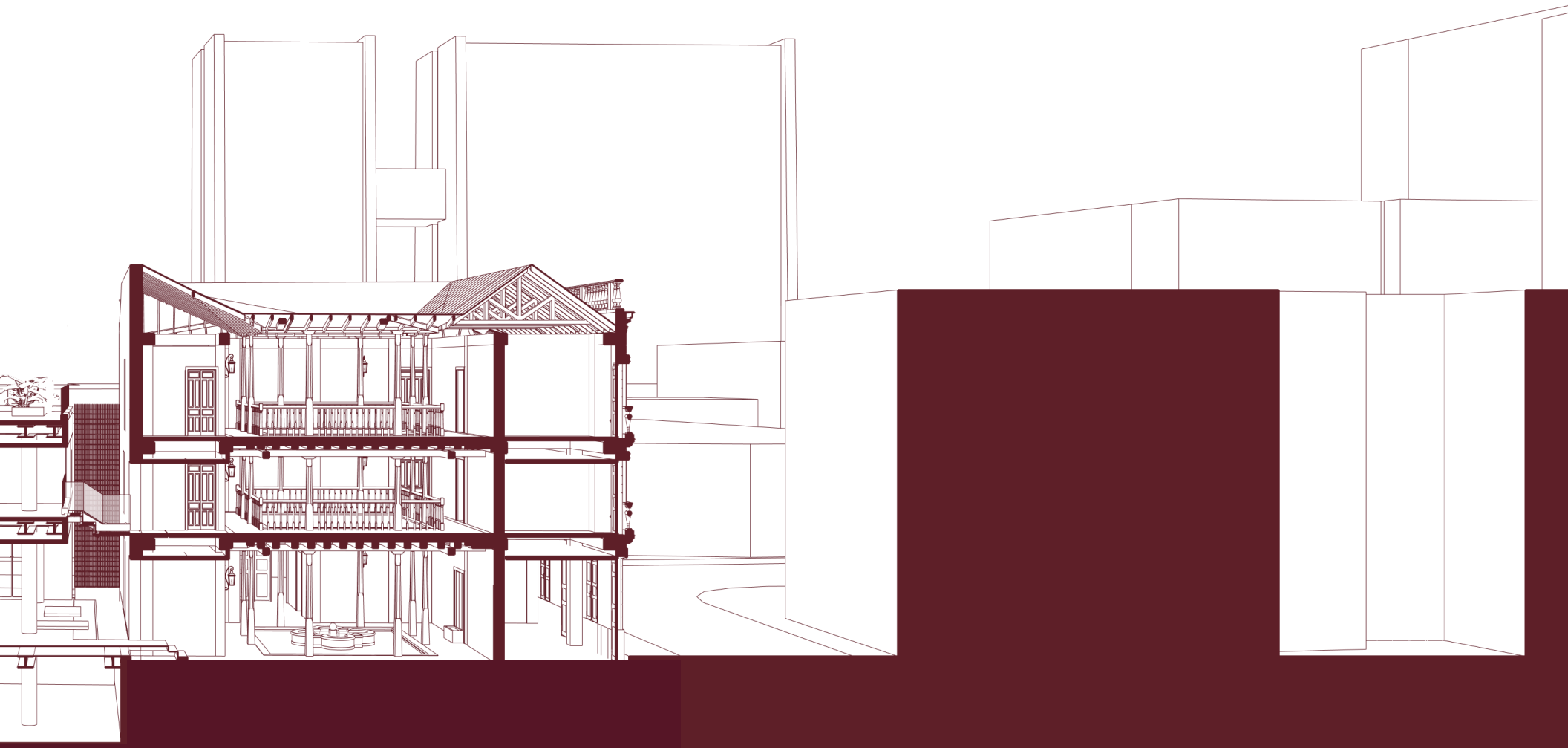
ALZADO CALLE 10



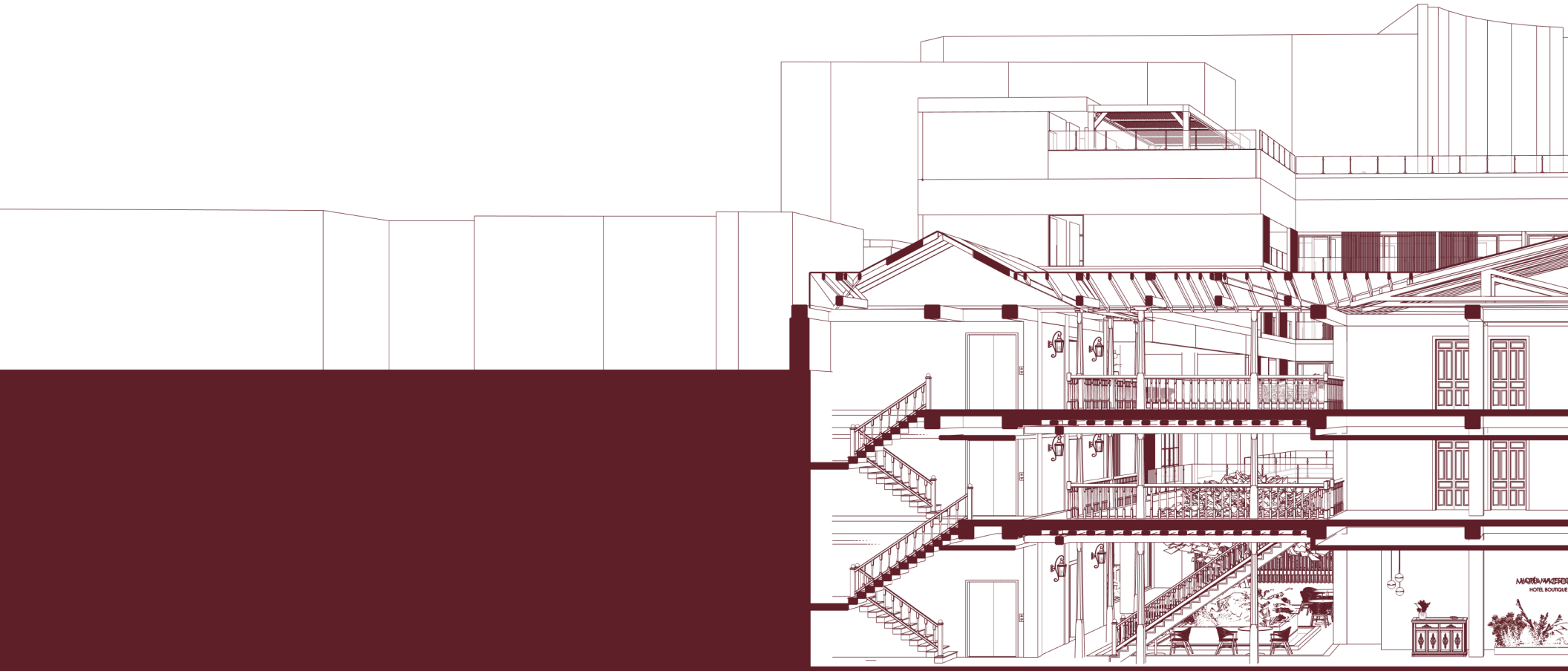


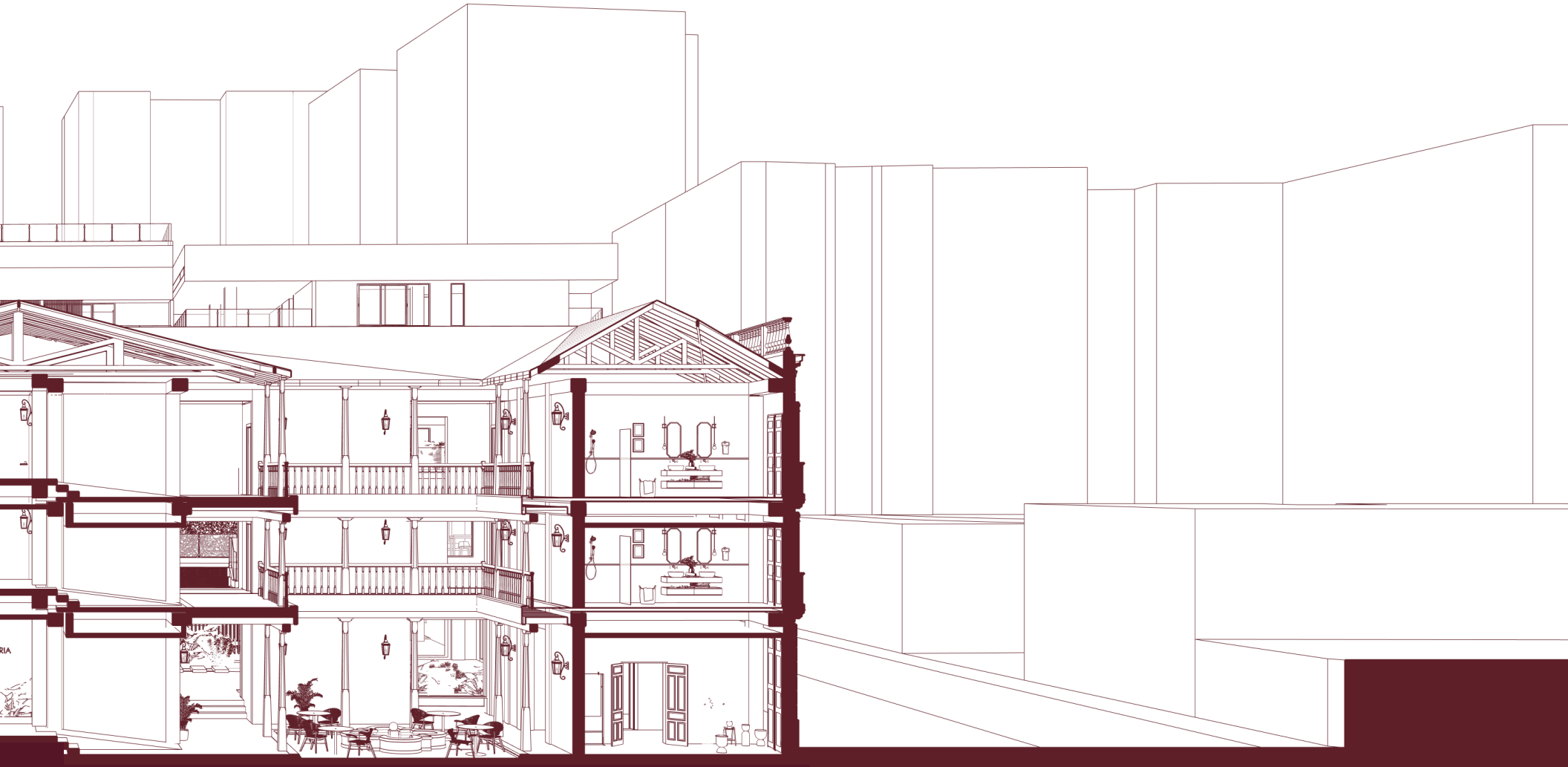
SECCIÓN LONGITUDINAL AA



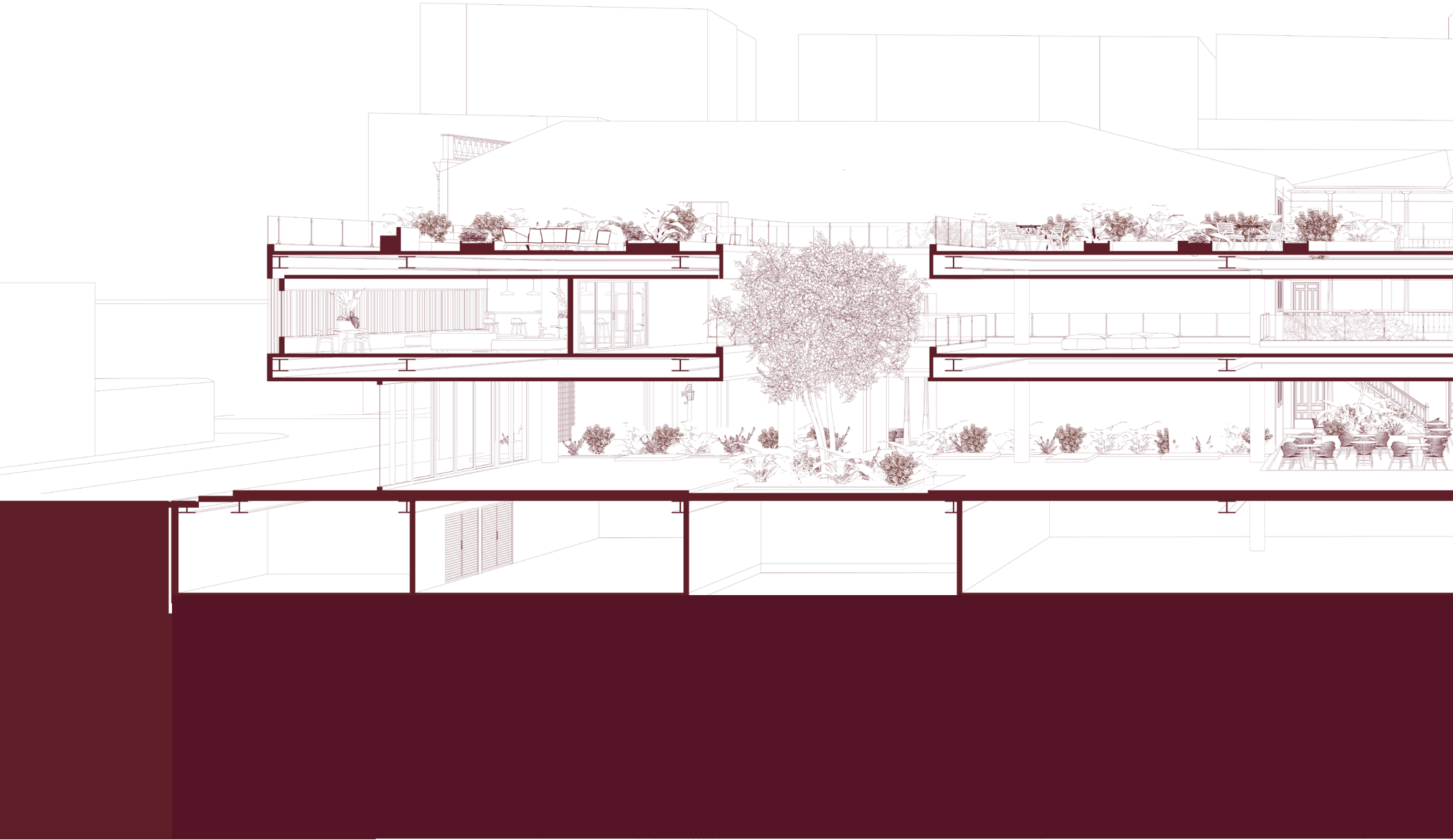


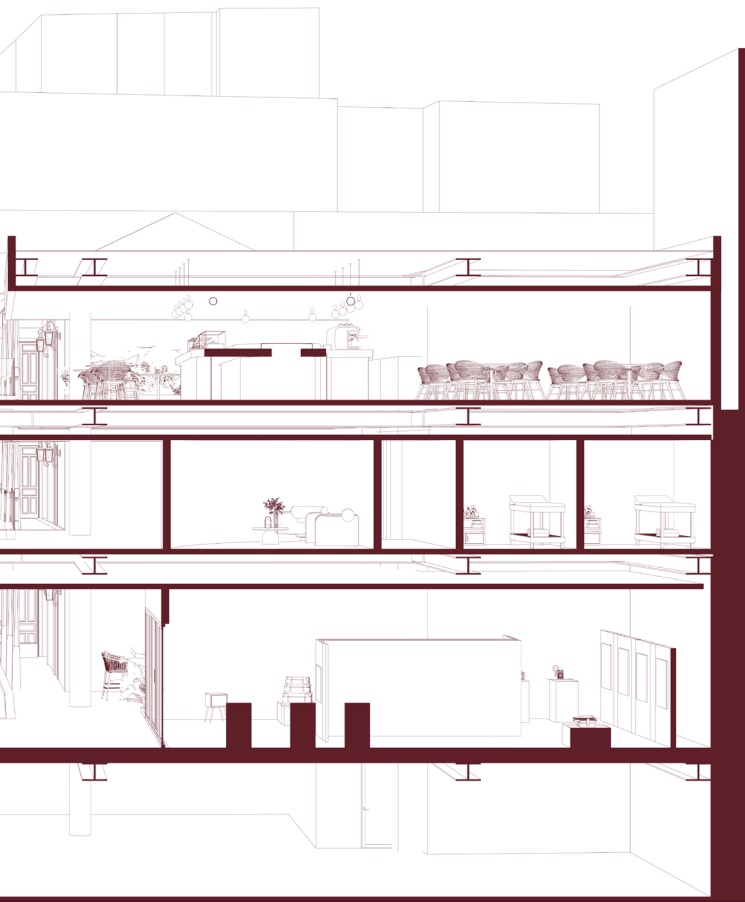
SECCIÓN LONGITUDINAL BB



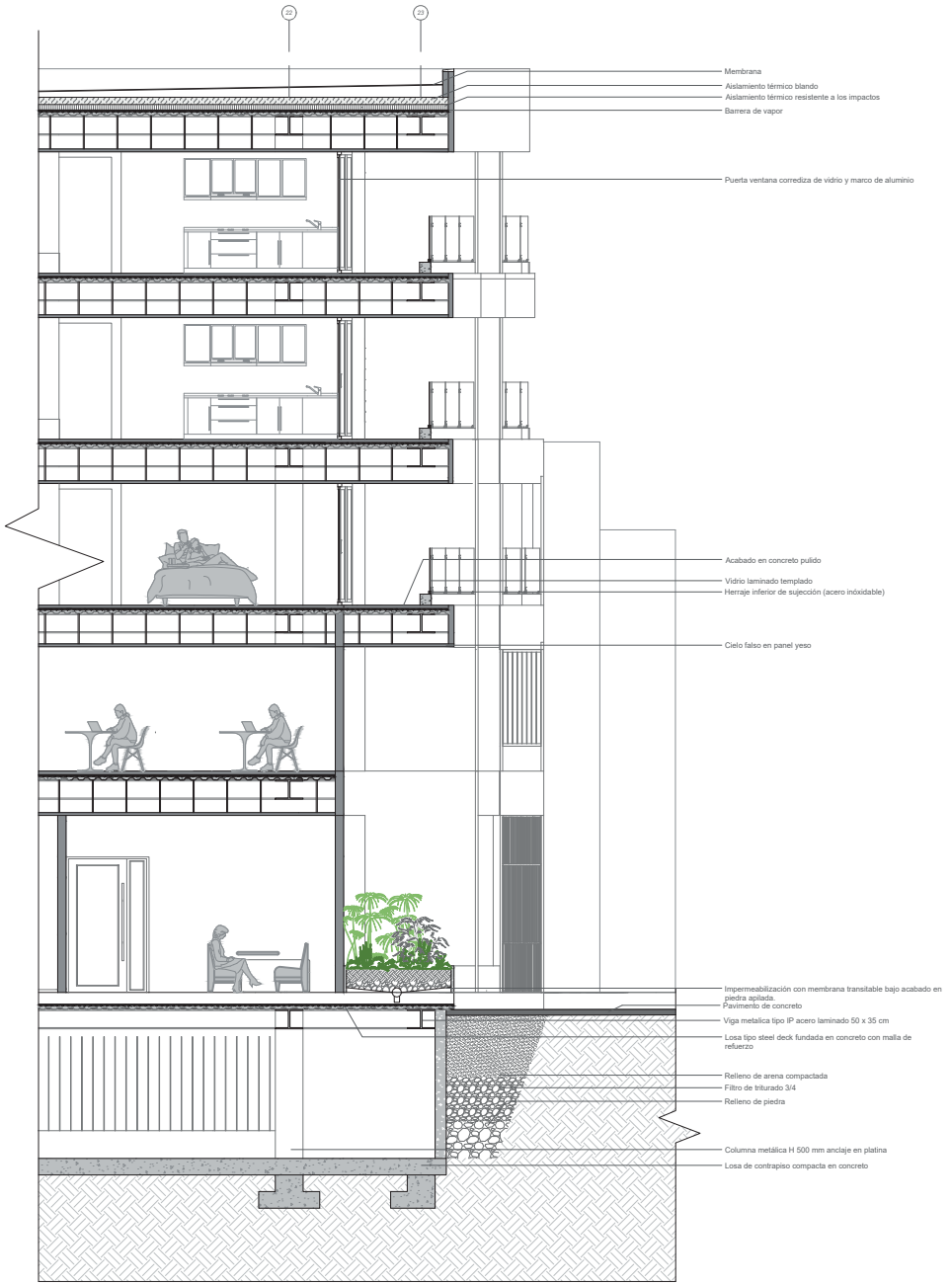


SECCIÓN TRANSVERSAL CC





SECCIÓN TRANSVERSAL DD


22
23
Membrana
Aislamiento térmico blando
Aislamiento térmico resistente a los impactos
Barrera de vapor
Puerta ventana corrediza de vidrio y marco de aluminio
Acabado en concreto pulido
Vidrio laminado templado
Herraje inferior de sujección (acero inóxidable)
Cielo falso en panel yeso
Impermeabilización con membrana transitable bajo acabado en piedra apilada
Pavimento de concreto
Viga metalica tipo IP acero laminado 50 x 35 cm
Losa tipo steel deck fundada en concreto con malla de refuerzo
Relleno de arena compactada
Filtro de triturado 3/4
Relleno de piedra
Columna metálica H 500 mm anclaje en platina
Losa de contrapiso compacta en concreto



El patrimonio permanece vivo cuando continúa siendo habitado, recorrido y apropiado por la ciudad.

El Hotel María Victoria representa una oportunidad para reconectar la memoria arquitectónica del centro histórico de Cali con nuevas dinámicas culturales, turísticas y urbanas. A través de la restauración patrimonial y la reutilización adaptativa, el proyecto propone transformar un inmueble en desuso en un nuevo escenario de encuentro, cultura y permanencia urbana.

Pontificia Universidad
JAVERIANA
Cali