

FICHA DE VALORACIÓN INDIVIDUAL DE BIENES INMUEBLES

USO EXCLUSIVO DEL IDPC

Código Nacional

INMUEBLE No.

MZ

009

PR

013

1. DENOMINACIÓN

1.1. Nombre del Bien	Casa Martínez Avendaño	1.2. Otros nombres	Edificio de apartamentos Avemar
1.3. Pertenece a valoración colectiva	N. A.	1.4. Nombre valoración colectiva	N. A.

2. CLASIFICACIÓN POR USO DE ORIGEN

2.1. Grupo Patrimonial	Material	2.2. Subgrupo Patrimonial	Inmueble
2.3. Grupo	Arquitectónico	2.4. Subgrupo	Arquitectura habitacional
2.5. Categoría	Vivienda urbana	2.6. Subcategoría	Vivienda multifamiliar

3. LOCALIZACIÓN

3.1. Departamento	Bogotá D. C.	3.2. Municipio	Bogotá D. C.
3.3. Dirección oficial	Carrera 1 No. 77 - 91	3.4. Otras direcciones	N.A.
3.5. Direcciones anteriores	N.A.	3.6. Dirección de declaratoria	Carrera 1 No. 77 - 89/91
3.7. Código de sector	008304	3.8. Nombre sector	Los Rosales
3.9. Barrio	Los Rosales	3.10. No. de manzana	009
3.11. CHIP	AAA0093MJUH (varios)	3.12. No. de predio	013
3.13. Tipo de suelo	Urbano	3.14. Localidad	02 - Chapinero
3.15. Nombre UPL	24 - Chapinero	3.16. Sector de Interés Urbanístico	N.A.

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

4.1. Cédula catastral	76A 1 23 3
4.2. Clase de predio	Propiedad horizontal
4.3. Tipo de propiedad	Particular
4.4 Destino económico	01 Residencial

5. NORMATIVIDAD VIGENTE

5.1. POT	Decreto distrital No. 555 del 29 de Diciembre del 2021	5.2. Normativa distrital BIC	Decreto distrital No. 555 del 29 de Diciembre del 2021
5.3. Otras reglamentaciones	Decreto Distrital No. 574 del 29 de Noviembre del 2023 por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL del Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero		
5.4. Acto adtivo. Distrital que declara	Listado anexo del Decreto Distrital 606 de 2001	5.5. Nivel de Intervención	Nivel 1 (N1) Conservación Integral
5.6. Acto adtivo. Nacional que declara	N.A.	5.7. Nivel de Intervención Nacional	N.A.
5.8. Otros actos administrativos	.		

6. NORMATIVAS ANTERIORES DE DECLARATORIA DISTRITAL

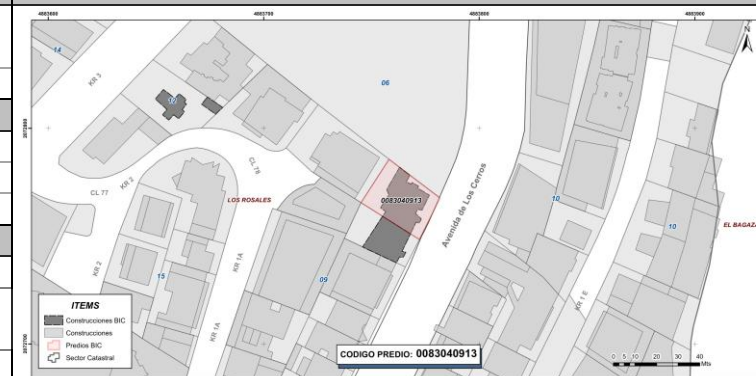
Decreto Distrital No. 215 del 31 de marzo de 1997 por el cual se reglamentó el Acuerdo 6 de 1990, se asignó el tratamiento de conservación arquitectónica en las áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital y se dictaron otras disposiciones

7. NORMATIVAS ANTERIORES DE DECLARATORIA NACIONAL

N.A.

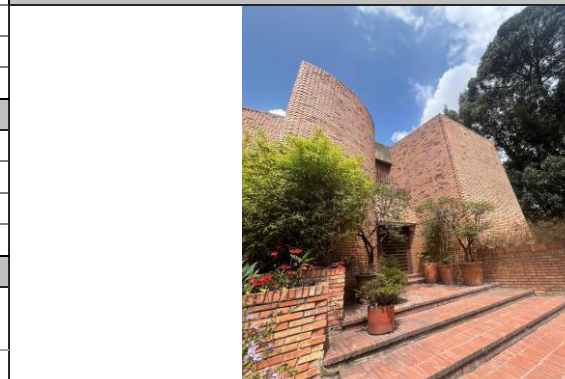
8. SOLICITUDES DE CAMBIOS DE CATEGORÍA, INCLUSIONES Y EXCLUSIONES

9. LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración de la consultoría CONSORCIO NVP en SIG a partir de Geodatabase entregada por el IDPC.

10. FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



Fuente:	Fotografía de la consultoría CONSORCIO NVP durante el trabajo de campo del 13 de febrero de 2025.
---------	---

11. FOTOGRAFÍA DEL CONTEXTO



Fuente: CONSORCIO NVP. 13 de febrero de 2025

12. FOTOGRAFÍA ANTIGUA



Fuente: Fernando Martinez Sanabria, trabajos de Arquitectura.
Paolo Gagarini, 1962

SUBDIRECCIÓN DE
PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN
DEL PATRIMONIO
Grupo de valoración
e inventario

Diligencio:

Consultoría Consorcio NVP	
---------------------------	--

Fecha.

Subdirección de Protección e

114

	Abril de 2025
--	---------------

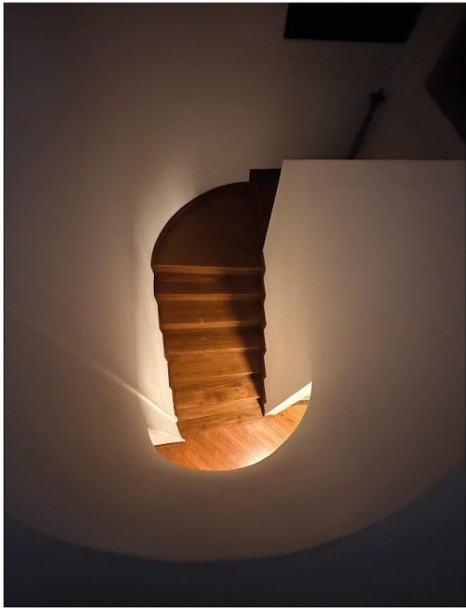
Código de identificación

Hoja	1
------	---

008304009013

de 8

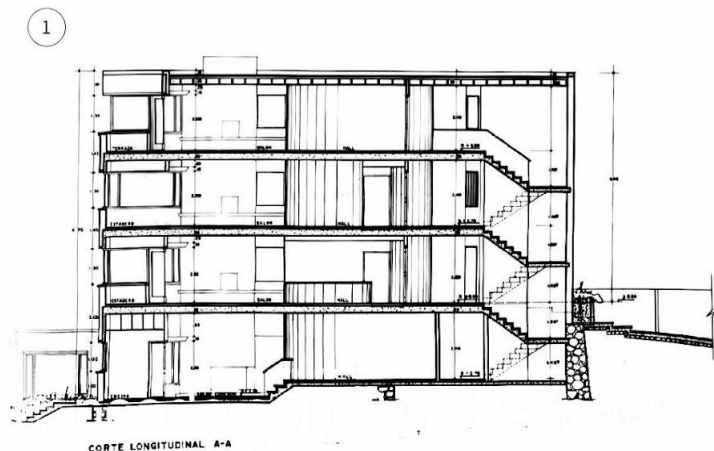
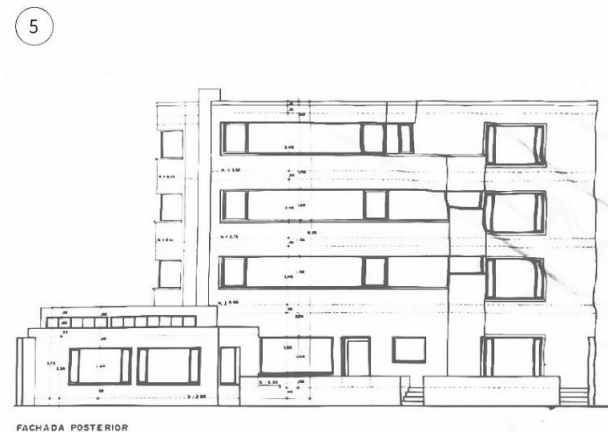
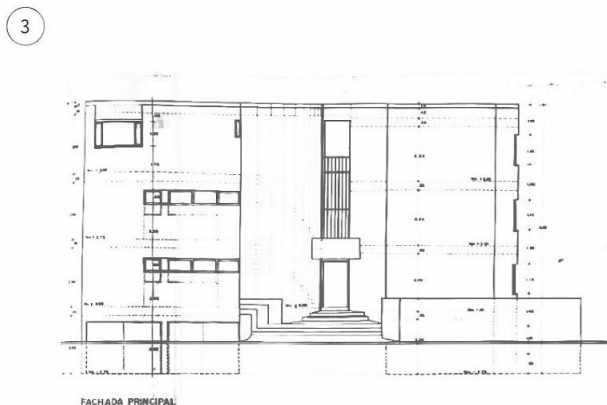
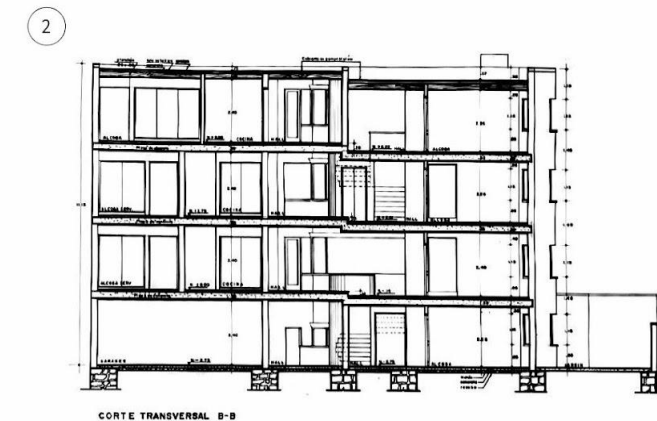
13. ORIGEN				16. RESEÑA HISTÓRICA												
13.1. Fecha		1961		<p>El Edificio Martínez Avendaño se encuentra ubicado en el barrio Los Rosales, uno de los primeros desarrollos urbanísticos planificados de Bogotá. En 1935 se protocolizó el plano de esta urbanización en la Secretaría de Obras Públicas, diseñado por la firma norteamericana Fred T. Ley & Co. en terrenos que habían sido parte de una finca adquirida por la familia Koopel.</p> <p>Diseñado por Fernando Martínez Sanabria en el año 1961 en sociedad con Guillermo Avendaño, quien compartió la propiedad original. El último piso albergó el estudio del propio Martínez Sanabria y se comunicaba con el edificio contiguo, el Martínez Dorrien (1957), donde residía el arquitecto, ya que lo había construido para su familia cuatro años antes.</p> <p>Fernando Martínez Sanabria (1925–1991), nacido en España, llegó a Colombia con sus padres en 1938 y adquirió la nacionalidad colombiana por adopción. Fue una figura clave en la arquitectura y la cultura colombiana del siglo XX, reconocido por su enfoque contextual y su búsqueda de una identidad arquitectónica propia. Graduado en 1947 en la Universidad Nacional de Colombia, trabajó inicialmente con Wiener y Sert en el plan de reconstrucción de Tumaco, influenciado por el urbanismo de Le Corbusier. Sin embargo, reinterpretó estas influencias con una visión que combinaba el racionalismo moderno con un profundo respeto por el contexto, logrando una expresión personal donde incorporó influencias organicistas de Alvar Aalto y Frank Lloyd Wright. Como profesor de la Universidad Nacional, desde su graduación hasta su muerte, formó a varias generaciones de arquitectos.</p>												
13.2. Siglo		XX13.3. Periodo históricoModerno. Desde 1945 a 1970.														
13.4. Diseñadores		Arquitecto colombiano nacido en España: Fernando Martínez Sanabria, conocido como El Mono o El Chuli														
13.5. Constructores		Arquitecto colombiano nacido en España: Fernando Martínez Sanabria, conocido como El Mono o El Chuli														
13.6. Promotores		Información no disponible														
13.7. Influencias arquitectónicas de origen		Movimiento moderno														
13.8. Influencias arquitectónicas posteriores		Información no disponible														
13.9. Uso original		Habitacional														
14. INTERVENCIONES DEL BIC																
<p>El edificio fue concebido con cuatro apartamentos, uno por nivel, siendo el del primer piso más pequeño debido al parqueadero en semisótano. A lo largo del tiempo, ha sufrido importantes modificaciones. Uno de los cambios más relevantes ocurrió cuando el escritor Gabriel García Márquez ocupó el nivel inferior, para lo cual se construyó un pequeño volumen exento en el patio posterior destinado a la cocina, -hoy zona de lavandería-, conectado al edificio mediante un corredor. Posteriormente, los propietarios del segundo nivel adquirieron el piso inferior y los integraron a través de una escalera interna. También ampliaron el área hacia la terraza suroccidental, transformándola en una zona social, y la nororiental en un estudio. La cocina fue remodelada y uno de los baños subdividido en dos.</p> <p>En tiempos recientes, fueron integrados en un solo apartamento los niveles tres y cuatro, reduciendo las unidades de vivienda de cuatro a dos. A pesar de estas intervenciones, el edificio mantiene su esencia espacial y volumétrica, consolidándose como una obra emblemática de la modernidad en Bogotá.</p> <p>Las intervenciones realizadas sin la aprobación de la entidad competente ni la respectiva Licencia de Construcción, son registradas en este documento como parte de la historia del inmueble, no son entendidas como legalizadas mediante este documento.</p>																
15. DESCRIPCIÓN																
<p>Se ubica en el barrio Los Rosales, cuyo plano fue diseñado en 1935 por la firma estadounidense Fred T. Ley & Co. El barrio se caracteriza por su trazado orgánico de calles sinuosas que se adaptan a la topografía, conectadas por senderos peatonales</p> <p>La manzana, de configuración irregular y alargada en sentido norte-sur, contiene el predio trapezoidal que se abre a medida que desciende hacia el occidente desde la calle ubicada al oriente. Esta condición topográfica permitió crear un generoso jardín posterior que aísla visualmente la edificación y enmarca vistas hacia la sabana, aunque actualmente esta conexión se ha visto afectada por nuevas construcciones.</p> <p>La edificación fue construida en un predio medianero, con frente sobre la actual Carrera 1 y que, tanto hacia el noroccidente como hacia el nororiente, limita con predios que ofrecen aislamientos verdes, mientras que hacia el suroccidente linda con una construcción que empata en sus primeros pisos con el volumen del Edificio Martínez Avendaño.</p> <p>El proyecto representa un paso adelante en la búsqueda de una arquitectura más fluida y orgánica que se había iniciado con el edificio vecino del mismo autor. Predominan los muros cerrados con pocas pero profundas aperturas para las zonas de servicios y una apertura mayor en la fachada que mira al occidente donde se encuentran las zonas sociales terrazas y jardines. Se combinan la pureza de volúmenes modernos con el uso expresivo del ladrillo visto e influencias de la arquitectura orgánica, de Aalto y Wright.</p> <p>Su volumetría responde a una secuencia de elementos rectos y curvos que alternan y dinamizan la composición, en dialogo con el edificio vecino del mismo autor, pero con mayor movimiento en la fachada resaltando nuevamente la escalera que esta vez con un costado recto y otro curvo, conduce el volumen para resaltar el acceso. En la parte posterior se desprende del prisma regular un volumen en diagonal unido a este mediante una terraza que articula la esquina y relaciona el edificio con el jardín posterior.</p> <p>La fachada principal en ladrillo a la vista se caracteriza por el predominio de llenos sobre vacíos. En La fachada posterior predominan las grandes aperturas horizontales privilegiando la vista hacia el occidente.</p> <p>Concebido inicialmente como vivienda multifamiliar con cuatro unidades, -una por piso-, actualmente funciona como dos viviendas unifamiliares tras las modificaciones realizadas a lo largo de su historia</p> <p>La espacialidad interior se caracteriza por la fluidez y el juego volumétrico con una clara separación entre la zona de servicios hacia la calle y la zona social y de alcobas abriéndose hacia la vista de la ciudad al occidente y al norte. Los muros diagonales y curvos delimitan los baños y las escaleras internas, creando una sensación de dinamismo, al abrirse progresivamente hacia la zona social, inundada de luz natural.</p> <p>Técnicamente, el edificio emplea un sistema portante de pórticos en concreto, ocultos por muros de ladrillo a la vista, enfatizando la volumetría vertical en la fachada principal y las franjas horizontales en la posterior. En las esquinas, los encuentros en ángulos mayores a 90° se resuelven con "cremalleras" de ladrillo, recurso que se volvería recurrente en la obra del arquitecto y en la arquitectura bogotana posterior.</p>																
17. PATRIMONIOS ASOCIADOS																
<table><tr><td rowspan="4">SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Grupo de valoración e inventario</td><td>Diligenció:</td><td>Consultoría Consorcio NVP</td><td rowspan="2">Código de identificación</td><td rowspan="2">Hoja 2</td></tr><tr><td>Fecha:</td><td>Abril de 2025</td></tr><tr><td>Revisó:</td><td>Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio</td><td rowspan="2">008304009013</td><td rowspan="2">de 8</td></tr><tr><td>Fecha:</td><td>Abril de 2025</td></tr></table>				SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Grupo de valoración e inventario	Diligenció:	Consultoría Consorcio NVP	Código de identificación	Hoja 2	Fecha:	Abril de 2025	Revisó:	Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio	008304009013	de 8	Fecha:	Abril de 2025
SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Grupo de valoración e inventario	Diligenció:	Consultoría Consorcio NVP	Código de identificación		Hoja 2											
	Fecha:	Abril de 2025														
	Revisó:	Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio	008304009013		de 8											
	Fecha:	Abril de 2025														
18. BIBLIOGRAFÍA																
<p>Montenegro, Fernando. Barreto, Jaime. Niño, Carlos. "Fernando Martínez Sanabria, trabajos de arquitectura" Editorial Escala.</p> <p>Niño, Carlos. 1999. "Fernando Martínez Sanabria y la arquitectura del lugar" El Áncora Editores.</p> <p>Zalamea, Alberto. Montenegro, Fernando. Velázquez, Rodolfo. 2008. "Fernando Martínez Sanabria". Publicaciones MV. Molinos Velásquez editores.</p> <p>Salamanca, Oscar. 2018. "La revelación del habitar en la arquitectura de Fernando Martínez Sanabria" Universidad Nacional de Colombia.</p> <p>rango, Silvia. 1988. "Historia de la arquitectura en Colombia". Universidad Nacional de Colombia.</p>																
19. FOTOGRAFÍAS INTERIORES																



Fuente: Arquitecto Néstor Vargas Pedroza / Contrato de consultoría IDPC-CC-583-2024/ Consultor CONSORCIO NVP / Año 2025

20. OBSERVACIONES			SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Grupo de valoración e inventario	Diligenció: Consultoría Consorcio NVP		Código de identificación	Hoja 3
				Fecha:	Abril de 2025		
				Revisó:	Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio	008304009013	de 8
				Fecha:	Abril de 2025		

21. PLANIMETRÍA (PLANTAS ARQUITECTÓNICAS)



Fuente: Expediente Archivo Museo de Arquitectura Leopoldo Rother. Planimetrías Edificio de apartamentos Fernando Martínez S. por Fernando Martínez S. & Guillermo Avendaño M. Arquitectos, 1966.

22. OBSERVACIONES

1. Corte longitudinal A - A,
2. Corte transversal B - B,
3. Fachada principal,
4. Fachada lateral,
5. Fachada posterior.

21. PLANIMETRÍA (MODIFICACIÓN PLANTA)

SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Grupo de valoración e inventario	Diligenció:	Consultoría Consorcio NVP	Código de identificación	Hoja 5
	Fecha:	Abril de 2025		
	Revisó:	Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio	008304009013	de 8
	Fecha:	Abril de 2025		

1967



1990



2024



Fuente: Investigación de la consultoría CONSORCIO NVP en IGAC y aerofotografía reciente de Google Earth

24. OBSERVACIONES		SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Grupo de valoración e inventario	Diligenció:	Consultoría Consorcio NVP	Código de identificación	Hoja 7
			Fecha:	Abril de 2025		
			Revisó:	Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio	008304009013	de 8
			Fecha:	Abril de 2025		
			25. ANTIGUOS CRITERIOS DE CALIFICACIÓN (Art. 312 Decreto 190 de 2004)			
X	1. Representar en alguna medida y de modo tangible o visible una o más épocas de la historia de la ciudad o una o más etapas de la arquitectura y/o urbanismo en el país.					
.	2. Ser un testimonio o documento importante en el proceso histórico de planificación o formación de la estructura física de la ciudad.					

X	3. Ser un ejemplo culturalmente importante de un tipo de edificación o conjunto arquitectónico.
.	4. Ser un testimonio importante de la conformación del hábitat de un grupo social determinado.
.	5. Constituir un hito de referencia urbana culturalmente significativa en la ciudad.
X	6. Ser un ejemplo destacado de la obra de un arquitecto urbanista o de un grupo de estos de trayectoria reconocida a nivel nacional o internacional.
.	7. Estar relacionado con personajes o hechos significativos de la historia de la ciudad o el país.

26. CRITERIOS DE VALORACIÓN PATRIMONIAL (Art. 2.4.1.2 Decreto 1080 de 2015)

26.1. Antigüedad	El Edificio Martínez Avendaño fue diseñado en 1961 por el arquitecto Fernando Martínez Sanabria representa un testimonio clave en la búsqueda de una arquitectura más libre y adecuada al lugar, saliendo de la rigidez racionalista de la que arquitectura moderna que ya se consolidaba en Colombia. Su creación coincide con un momento de transformación urbana en Los Rosales, barrio que desde 1935 mostraba innovadores conceptos urbanísticos con calles sinuosas adaptadas a la topografía y amplias zonas verdes.
26.2. Autoría	Fernando Martínez Sanabria (1925-1991), figura central de la arquitectura colombiana del siglo XX. Formado en la Universidad Nacional e influenciado inicialmente por Le Corbusier a través de su trabajo con Wiener & Sert, desarrolló un lenguaje propio que combinaba el racionalismo moderno con una sensibilidad contextual e influencias organicistas (Aalto, Wright). El edificio marca un importante avance en su transición hacia la "arquitectura del lugar", con una composición volumétrica dinámica, juegos de luz y sombra, y una materialidad que dialoga con el paisaje bogotano.
26.3. Autenticidad	El edificio conserva su estructura espacial y composición a pesar de las modificaciones, Las principales alteraciones incluyen: la construcción de un pequeño volumen en el patio posterior destinado a la cocina, cuando la planta baja fue intervenida para adaptarse como vivienda de Gabriel García Márquez; la ocupación de terrazas del segundo nivel para ampliar las zonas sociales; la reja de seguridad añadida en el antejardín y la actualización de materiales de acabados sobre todo en baños y cocinas como parte de la integración de apartamentos sencillos para convertirlos en dúplex.
26.4. Constitución del bien	La construcción combina pórticos de concreto armado ocultos por muros en ladrillo visto. Se emplean detalles constructivos como cremalleras de ladrillo en las esquinas, enfatizando la continuidad del material. Las grandes aperturas en la fachada posterior contrastan con el carácter más cerrado de la fachada principal, generando una clara diferenciación entre los espacios sociales y privados.
26.5. Forma	La composición arquitectónica articula magistralmente volúmenes prismáticos con elementos curvos, destacando la escalera como elemento articulador. La alternancia de elementos rectos y curvos, que dinamizan la composición entran en diálogo con el edificio Martínez Dorrien del mismo autor conformando un conjunto de gran valor patrimonial. Al interior se combinan la pureza de formas modernas con la plasticidad de muros diagonales y curvas, creando una secuencia espacial dinámica que fluye desde el acceso hasta las terrazas occidentales.
26.6. Estado de conservación	El edificio se encuentra en aparente buen estado estructural, conservando la integridad de sus materiales y sistemas constructivos originales. Presenta alteraciones menores y elementos añadidos en el acceso principal (reja y caseta) que no afectan su configuración esencial. Los materiales (ladrillo visto y concreto) muestran un envejecimiento natural pero mantienen su integridad. Requiere mantenimiento en algunos detalles y una evaluación de las intervenciones recientes para garantizar su preservación a largo plazo.
26.7. Contexto ambiental	El edificio mantiene una relación privilegiada con su entorno natural, especialmente a través del jardín posterior que enmarca vistas originalmente orientadas a la sabana. Su diseño aprovecha la pendiente natural del terreno y conserva áreas verdes significativas. Sin embargo, el crecimiento urbano ha modificado parcialmente su contexto inmediato, afectando algunas visuales originales. La vegetación arbórea del jardín contribuye a su carácter ambiental y paisajístico.
26.8. Contexto urbano	Ubicado en el barrio Los Rosales, el edificio dialoga con el trazado orgánico del barrio y su arquitectura moderna. Forma un conjunto con el Edificio Martínez Dorrien del mismo autor al sur, creando un hito patrimonial de gran valor. Su volumetría y materialidad, -ladrillo visto-, responden al carácter residencial del sector, aunque la Avenida Circunvalar ha incrementado su densidad urbana. Mantiene una escala humana y una relación armónica con los predios vecinos.
26.9. Contexto físico	El inmueble se inserta en un barrio que desde sus inicios apostó por la integración con la topografía y el paisaje. En este sentido, el Edificio Martínez Avendaño continúa aportando a la configuración del sector, aunque los cambios en su entorno han modificado su relación original con la ciudad. El inmueble sigue cumpliendo una función relevante en la configuración del sector, testimoniando un momento crucial en la evolución de la arquitectura residencial bogotana.
26.10. Representatividad y contextualización sociocultural	El Edificio Martínez Avendaño donde instaló su estudio, junto al edificio vecino diseñado por Martínez para su vivienda familiar, forman un conjunto, catalogado como uno de los mayores logros del arquitecto y un gran avance en la búsqueda de una identidad arquitectónica colombiana. También es importante como lugar de encuentro de intelectuales y artistas del siglo XX tanto por los que se daban en el estudio del arquitecto como por algunos de sus ocupantes entre los que se destaca Gabriel García Márquez quien durante un periodo habitó el primer piso.

27. VALORES PATRIMONIALES (Art. 2.4.1.2 Decreto 1080 de 2015)

27.1. Valor histórico	El edificio posee invaluable valor histórico dentro del panorama de la arquitectura colombiana de la segunda mitad del siglo XX, y de la obra de Fernando Martínez Sanabria, figura clave del siglo XX. Documenta la transición del racionalismo internacional hacia una arquitectura contextual que marcó tendencia en el país. Su construcción en 1961 coincide con un periodo de transformación urbana en Bogotá, reflejando innovaciones estéticas y espaciales características de la época. Además, el haber sido lugar de encuentro de intelectuales y artistas del siglo XX tanto en el estudio del arquitecto como por algunos de sus ocupantes entre los que se destaca Gabriel García Márquez, le otorga un valor histórico adicional, vinculándolo con la historia cultural de la ciudad.
27.2. Valor estético	El edificio posee notable valor estético por su composición volumétrica equilibrada, donde masas prismáticas dialogan con elementos curvos de notable plasticidad. La calidad espacial se manifiesta en la fluida relación entre sus espacios interiores y de estos con el exterior, mientras que el detalle constructivo revela un cuidado excepcional en el tratamiento de materiales y encuentros. La relación entre espacio, luz y materialidad refuerza la calidad artística de la obra.
27.3. Valor simbólico	El edificio tiene importante valor simbólico como expresión de la búsqueda de una identidad arquitectónica colombiana. Representa una etapa clave en la evolución del pensamiento arquitectónico de Martínez Sanabria, quien sin perder los avances que la modernidad había conferido a la arquitectura a nivel mundial, logra una obra con un profundo sentido del lugar. Estas búsquedas marcaron lo que sería la base para las siguientes generaciones de arquitectos colombianos. Para la comunidad arquitectónica, simboliza la contribución de Martínez Sanabria al desarrollo de la profesión en Colombia.

28. SIGNIFICACIÓN CULTURAL

El Edificio Martínez Avendaño tiene significación cultural como testimonio excepcional de la arquitectura moderna colombiana y de la evolución del pensamiento arquitectónico de Fernando Martínez Sanabria, siendo este edificio uno de sus principales logros. Representa valores históricos, estéticos y simbólicos asociados a la búsqueda de una identidad arquitectónica propia. El edificio sigue siendo un referente de cómo la arquitectura puede dialogar con su contexto, trascendiendo su época sin perder vigencia. Su estudio sigue aportando claves para entender la modernidad arquitectónica colombiana. Como obra que sintetiza una composición equilibrada, sensibilidad contextual y calidad espacial, merece especial protección para las generaciones futuras.

29. OBSERVACIONES		SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Grupo de valoración e inventario	Diligenció:	Consultoría Consorcio NVP	Código de identificación	Hoja 8
			Fecha:	Abril de 2025		
			Revisó:	Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio	008304009013	de 8
			Fecha:	Abril de 2025		