



Bogotá D.C.

Señores

RICARDO CUBIDES MARTÍNEZ

DAVID ORLANDO VESGA RUÍZ

Teléfono: 313 8170838

Correo Electrónico: angelita_ams@hotmail.com

Bogotá D.C.

ASUNTO: R-L Concepto Técnico de Autorización Parcial para Reparaciones Locativas. Inmueble de interés cultural ubicado en la Carrera 11A No. 69-08, UPZ 97 Chico Lago en la ciudad de Bogotá D.C.

RADICADO No. 20225110012392 del 28 de febrero de 2022, 20225110019482 del 25 de marzo de 2022 y 20225110025062 del 19 de abril de 2022

Respetados Señores Cubides y Vesga, reciban un cordial saludo.

Hemos recibido su comunicación mediante el radicado No. 20225110012392 del 28 de febrero de 2022 en la cual nos solicita autorización para ejecutar las reparaciones locativas y primeros auxilios en el predio identificado con código homogéneo de identificación predial *-CHIP AAA0088NWOM-*, ubicado en la dirección Carrera 11A No. 69-08. Al respecto nos permitimos informarle lo siguiente:

El Juzgado Quinto Administrativo Oral del Circuito Judicial de Bogotá suspendió el día 14 de junio de 2022, de forma provisional, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que fue expedido a través del Decreto Distrital 555 de 2021, en el cual el predio de su consulta se consideró como un Bien de interés cultural del grupo arquitectónico en el nivel dos (N2) hoy inaplicable.

A partir de la fecha de la suspensión provisional, la reglamentación corresponde al Decreto Distrital 190 de 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"* y es en este marco normativo que se circunscribe la respuesta a la presente solicitud.

El predio se localiza en la UPZ 97 Chico Lago, sector normativo 23, área de actividad comercio y servicios, con tratamiento de conservación sector de interés cultural con desarrollo individual, sector de edificabilidad único, sector de usos I.



De acuerdo con el inventario anexo al Decreto Distrital 606 de 2001, adoptado por el artículo 1 del Decreto Distrital 560 de 2018 “*Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones*” el predio cuenta con **declaratoria individual en la categoría de conservación tipológica.**

Al respecto, le informamos que el artículo 17 del Decreto Nacional 2358 de 2019 “*Por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial*”, define:

“(…) **Artículo 17.** *Modificación del artículo 2.4.1.4.4 del Capítulo 4 del título 1 de la Parte 4 del Libro 2 del decreto 1080 de 2015, Único Reglamentario del Sector Cultura, el cual quedará así:*

Artículo 2.4.1.4.4. Tipos de obras para BIC inmuebles. *Las diferentes obras que se pueden efectuar en las áreas afectadas de los BIC, sus colindantes, espacios públicos y sus zonas influencia, de acuerdo con el nivel de Intervención permitido cuando cuentan con este o con el proyecto de intervención presentado la autoridad que hubiere efectuado la declaratoria como BIC, y que deben contar con la previa autorización de intervención son las siguientes:*

1. Obras comunes a bienes del sector urbano y del grupo arquitectónico

1.1. (...)

1.2. *Reparaciones locativas. Obras puntuales para mantener inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su materia original, su forma e integridad, su estructura portante, su distribución interior y sus características funcionales, ornamentales, estéticas, formales y/o volumétricas. Incluye las siguientes obras:*

- *Limpieza, desinfección y fumigación general del inmueble y superficial de fachadas sin productos químicos, elementos abrasivos o métodos que generen pérdida del material.*
- *Mantenimiento de cubiertas mediante acciones tales como limpieza, reposición de tejas, eliminación de goteras e impermeabilizaciones superficiales que no afecten las condiciones físicas del inmueble, reemplazo de piezas en mal estado no estructurales y mantenimiento de elementos para control de aguas como canales, bajantes, goteros y alfajías, entre otros.*
- *Mantenimiento de pintura de interiores o exteriores, con excepción de superficies con pintura mural o papel de colgadura y yeserías.*



- *Obras de drenaje y control de humedades.*
- *Obras de contención de tierras provisionales.*
- *Reemplazo, mejoramiento o ampliación de redes*
- *Mejoramiento o mantenimiento de baterías sanitarias y cuartos técnicos destinados para el adecuado funcionamiento del inmueble. (...)* (Subraya fuera de texto).

1. OBRAS AUTORIZADAS

Una vez se efectuó la revisión, análisis y estudio de la documentación por parte de la arquitecta Julieth Georyanna Rodríguez Jaimes con matrícula profesional No. A391082013-1010182494 CND y el ingeniero Andrés Julián Jiménez Duran con M.P. 252021-96928 CND, contratistas de la Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio, se pudo determinar que las siguientes obras corresponden a reparaciones locativas:

Reparaciones locativas

“(...) Lavado de tejas canales y bajantes, retiro de material vegetal (hojas)

- *Reubicación y cambio de tejas en mal estado*
- *Colocación de mortero bajo tejas*
- *Cambio de canales y bajantes en lámina galvanizada y acomodación correcta*
- *Colocación de vinilo en muros*
- *Pintura general de fachadas*
- *Colocación de esmaltes*
- *Reparación de pañetes en igual material y pintura*
- *Reemplazo de tubería PVC*
- *Pintura con vinilo*
- *Reemplazo de piezas en deterioro, retiro de pisos sobrepuestos en PVC, pulida y mantenimiento de pisos en madera*
- *(...) para intervenir la cubierta se debe proceder a retirar elementos varios que permitan hacer un correcto diagnóstico y la intervención adecuada; para no poder exponer el edificio a las afectaciones de las aguas lluvias se debe hacer una sobrecubierta, que consiste en construir una estructura y cubierta provisional y ligera de protección en el proceso de obra (...)*

Las actividades señaladas anteriormente son autorizadas mediante la presente comunicación conforme los siguientes fundamentos:



- Las intervenciones solicitadas para el inmueble corresponden a acciones de mantenimiento de fachada, cubiertas, pisos, elementos de control de aguas lluvias. De acuerdo con la descripción de la propuesta, las intervenciones propuestas, no generan modificaciones arquitectónicas ni tipológicas en el bien objeto de solicitud.
- El mantenimiento de canales, bajantes y cornisas es necesario para el inmueble teniendo en cuenta las condiciones actuales de su estado de conservación; puesto que son elementos que se encuentran con material biológico, así como musgo y otro tipo de residuos
- El cambio de tejas rotas, procura el mejoramiento de las condiciones de acabado de cubierta, sin modificar pendientes de cubierta o aspectos volumétricos del inmueble.
- Mantenimiento de pisos, se mantienen los niveles, pendientes y las características del material de base o contrapiso. Así mismo, los acabados, conservan el mismo tipo de materiales, colores y dimensiones similares.

Las siguientes son recomendaciones que debe tener en cuenta en el momento de la ejecución de las intervenciones, que corresponden únicamente a obras de mantenimiento, higiene y ornato.

Reparaciones Locativas:

Mantenimiento de Cubiertas y elementos de control de aguas lluvias

- Esta actividad no autoriza la modificación de la estructura, ni el reemplazo de piezas que hagan parte de la estructura.
- No se permite la adición de volúmenes, el cambio de pendientes o el cambio de material de acabado de las tejas.
- Para el cambio de elementos de control de agua lluvia debe mantener materiales, localización y características de los existentes.
- El cambio de tejas debe realizarse por secciones, con el fin de no generar afectación al interior del inmueble, debido a condiciones ambientales.
- Mantenimiento de cámara de aire del inmueble; esta actividad no incluye el cambio de materiales de los pisos existentes del inmueble, así como la relocalización de las rejillas de las cámaras de aire.

Mantenimiento de carpintería en madera (pisos)



- Los elementos que se permite reemplazar o refaccionar según sea el caso, son aquellos elementos que se encuentran defectuosos.
- El reemplazo de estos mantiene los materiales, diseños, tipo de apertura o cierre y no deben modificar las dimensiones de los vanos.
- No se permite el retiro de elementos estructurales en madera como pies derechos o maderos que sean parte estructural principal de la cubierta.
- No se permite el cambio de pisos en madera original por otro material

Mantenimiento de pintura interna y externa

- No se afectan las pinturas murales o papeles de colgadura.
- Se mantienen las condiciones existentes en los muros, las cuales obedecen a una composición de colores y diseños acordes a las condiciones estéticas y tipológicas del inmueble.
- No se afectan las pinturas murales o papeles de colgadura si los hay.
- Se mantienen las condiciones existentes en la fachada, las cuales obedecen a una composición de colores y diseños acordes a las condiciones estéticas y tipológicas del inmueble y del sector

2. OBRAS NO AUTORIZADAS

Así mismo, se identificó que corresponden a primeros auxilios las siguientes actividades:

1. Sobrecubierta.

La construcción de la sobrecubierta planteada se considera como obra no autorizada, teniendo en cuenta que la información aportada está incompleta, evidenciando que no son claras las características constructivas de la misma, no se incluyen especificaciones técnicas de sus materiales, se pretende cubrir toda la casa mostrando luces bastante grandes sin realizar el análisis y diseño estructural correspondiente y los planos entregados no incluyen dimensiones ni detalle de todos los elementos que la componen (elementos horizontales, elementos verticales, cerchas, correas, elementos de soporte, tipo y elementos de anclaje). Por lo tanto, se concluye que no se garantiza la conservación y no afectación del inmueble "BIC" en mención.

Por lo anterior es necesario que presente el diseño en planos de la cubierta y de los elementos donde sea posible determinar sus componentes estructurales, materiales y dimensiones reales de acuerdo con el cálculo de la misma



Esta autorización no otorga permisos para intervenciones en la modalidad de ampliación, modificación, reforzamiento, demolición parcial o ninguna otra que requiera licencia de construcción, en consecuencia, no exime de la exigencia de presentar la solicitud de anteproyecto en caso de ser necesaria, sin perjuicio de las acciones a que den lugar dicha solicitud sobre las reparaciones autorizadas.

Se aclara que el presente concepto no autoriza bajo ninguna circunstancia algún uso para el inmueble, ni reconoce derecho alguno de propiedad y/o posesión, así como tampoco constituye prueba de mejor derecho. Igualmente, tenga en cuenta que este documento no reemplaza los permisos o autorizaciones contempladas en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal, si a ello hay lugar.

La presente autorización tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses de acuerdo con las disposiciones contenidas en el artículo 19 del decreto 2358 de 2019 del Ministerio de Cultura, la cual podrá ser prorrogada por una sola vez y por un plazo adicional de doce (12) meses mediante solicitud que deberá presentarse hasta treinta (30) días calendario previo al vencimiento de esta autorización.

Para efectos de la ejecución de la obra se deberá instalar una valla o aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros indicando; número de radicado de la autorización, nombre del autorizado, dirección del inmueble y vigencia de la autorización, lo anterior dando cumplimiento a lo exigido en el artículo 2.2.6.1.4.9 del decreto 1077 de 2015.

Finalmente, recuerde que toda aquella actividad que requiera autorización y se adelante sin aprobación de esta entidad será remitida a las autoridades competentes para que adelanten el procedimiento correctivo y/o sancionatorio a que haya lugar.

Cualquier inquietud adicional podrá ser consultada en las jornadas de asesoría técnica personalizada, previa asignación de cita o bien a través del servicio virtual de asesoría técnica especializada que brinda el IDPC, el cual se realizará con cita previa sin acceso al público, mediante solicitud realizada al correo electrónico: atencionciudadania@idpc.gov.co, a los teléfonos 355 0800 extensión 5020 y 3158695159, o directamente en la página web <https://idpc.gov.co/servicios/> en la pestaña asesoría técnica especializada.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Documento 20223060029971 firmado electrónicamente por:

MARÍA CLAUDIA VARGAS MARTÍNEZ, Subdirectora de Protección e Intervención del Patrimonio, SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO,



INSTITUTO DISTRITAL DE
PATRIMONIO CULTURAL



Radicado: **20223060029971**

Fecha: 21-06-2022

Pág. 7 de 7

Fecha firma: 26-06-2022 00:12:45

Aprobó: PAULA ANDREA AYALA BARÓN - Contratista - Asesoría Anteproyectos
Proyectó: JULIETH GEORYANNA RODRÍGUEZ JAIMES - Contratista - Asesoría Anteproyectos



b7b336701a27845c22f723c1a0c7b6617265354c877563ca764a5e1fa6260db0

