Bogotá D.C.

Señores
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
Attn. LUZ MARINA GORDILLO RINCÓN
Representante Legal
Dirección: Calle 17 No. 9-36 Piso 3
Teléfono: 6013323434 EXT. 4110
Correo electrónico: ssa@minvivienda.gov.co
Ciudad.

ASUNTO: **CA-** Concepto técnico de autorización parcial para Reparaciones Locativas.
Dirección: Carrera 6 No. 8 - 77
CHIP: AAA0262ONRJ

RADICADO **No**: 20255110096672 del 22 de octubre de 2025.

Respetada señora Gordillo, reciba un cordial saludo.

El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) recibió su solicitud de autorización para ejecutar reparaciones locativas y primeros auxilios, en el siguiente predio:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA INTERVENCIÓN	
Dirección	**CHIP**
Carrera 6 No. 8 – 77	AAA0262ONRJ
Condición Patrimonial	Bien de Interés Cultural (BIC), localizado en el área afectada del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB)[1], clasificado en el nivel de intervención dos –N2- Conservación del Tipo Arquitectónico[2] Adicionalmente, el inmueble colinda con los predios de las direcciones carrera 7 No. 8 – 30, carrera 6 No. 8 – 67, carrera 6 No. 8 – 93 y calle 9 No. 6 -25 clasificados también en el nivel N2, localizados en el área afectada del PEMP-CHB.

[1] Resolución del Ministerio de Cultura 088 de 2021 modificada por la Resolución 092 de 2023: *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".*

[2] Decreto 2358 de 2019. Nivel 2. Conservación del tipo arquitectónico. Se aplica a inmuebles del área afectada o en zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad.

En el marco del artículo 17 del Decreto Nacional 2358 de 2019, **se autorizan las siguientes reparaciones locativas**, de acuerdo con la evaluación realizada por la arquitecta Nathali Alférez Chica con matrícula profesional vigente No. A25292009-53167319 y el ingeniero Andrés Julián Jiménez Durán con matrícula profesional vigente No. 252021-96928 CND, quienes hacen parte de la Subdirección de Protección e Intervención del Patrimonio del IDPC. Las intervenciones a realizar se enuncian a continuación:

LAS REPARACIONES LOCATIVAS QUE SOLICITA SON	
REPARACIÓN AUTORIZADA	**OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES**
MANTENIMIENTOS EN CUBIERTA. La intervención corresponde a labores de mantenimiento y reparación de cubierta, enfocadas en la conservación de los elementos originales y en la restitución puntual de piezas deterioradas, con el fin de garantizar la seguridad estructural y preservación del inmueble con declaratoria patrimonial.	
Eliminación de goteras: Revisión, limpieza y reposición puntual de las tejas que presenten deterioro, la nivelación y el adecuado ajuste de las piezas existentes, asegurando su correcto ensamble y pendiente funcional. **Reemplazo de piezas en mal estado no estructurales:** La intervención de las lucarnas con el propósito de prevenir el ingreso de palomas y otros agentes al interior de la edificación. para tal fin, Se instalarán mallas de protección en material galvanizado de alta durabilidad, fijadas mediante perfilería metálica perimetral anclada a la estructura existente. La instalación se realizará de manera que no afecte la apariencia física ni las condiciones estéticas de la cubierta, preservando su integración arquitectónica y garantizando simultáneamente la adecuada ventilación e ingreso de luz natural al espacio. **Impermeabilizaciones superficiales puntuales:** Aplicación localizada de impermeabilizante en las áreas que presenten filtraciones de agua hacia el interior del inmueble, las cuales generan humedades, garantizando	Las actividades deberán ejecutarse de manera que no alteren la volumetría, pendientes, configuración ni el sistema estructural original de la cubierta. No se autoriza el cambio, sustitución o modificación de elementos estructurales originales de la cubierta (vigas, correas, cerchas, entre otros). Se deberá emplear materiales y técnicas compatibles con los elementos originales, evitando el uso de productos o sistemas que puedan generar incompatibilidades físicas o químicas. Cualquier situación no prevista o hallazgo constructivo durante la intervención deberá ser informada de inmediato al IDPC antes de proceder con modificaciones. Los empates que se hagan en canales y bajantes, deben quedar debidamente ensamblados y sellados para evitar nuevas filtraciones. El sistema debe cumplir con las pendientes adecuadas para su buen funcionamiento. Hacer periódicamente inspección, limpieza y mantenimiento de canales y bajantes, a fin de evitar taponamientos ocasionados por agentes externos.

compatibilidad con los materiales existentes. **Mantenimiento de canales y bajantes:** Limpieza general de canales y bajantes, incluyendo el cambio puntual de tramos deteriorados por otros de iguales características, materiales y dimensiones.	
MANTENIMIENTO EN PISOS. Las actividades de mantenimiento en pisos tienen como objetivo conservar su funcionalidad, estabilidad y apariencia, mediante labores de limpieza, reposición puntual de piezas y mejoramiento de acabados, procurando mantener los materiales originales y su integración armónica con el inmueble patrimonial.	
Intervención piso en madera de los Balcones: Cosiste en la restauración del piso mediante el retiro controlado de las piezas afectadas, su limpieza, tratamiento fungicida e insecticida, y reemplazo de los elementos que presenten pérdida de sección o fisuras estructurales. los nuevos listones serán fabricados en madera inmunizada de características similares a las originales y recibirán acabado protector a base de sellador y barniz, garantizando la durabilidad, la estabilidad dimensional y la conservación del aspecto estético propio de la arquitectura original.	No se permite modificar la estructura ni el nivel original de los entrepisos. Las obras deben ejecutarse cuidando no afectar elementos constructivos adyacentes, como zócalos, muros o estructuras de soporte. Una vez identificados los elementos a retirar, se debe garantizar que el proceso de desmonte no afecte los listones adyacentes. La madera que se utilice para el reemplazo debe encontrarse debidamente seca e inmunizada, con el fin de asegurar su estabilidad y durabilidad. El material a reintegrar deberá presentar características similares a la madera existente, asegurando su compatibilidad formal y constructiva. Una vez instalada la pieza de reemplazo, se recomienda pulir y lacar la totalidad de la superficie de los balcones, con el propósito de homogenizar el tono y el acabado de la madera, garantizando un resultado uniforme y coherente con la estética original del inmueble.
REEMPLAZO MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE REDES. Intervenciones orientadas a la revisión, mantenimiento y mejoramiento de las redes de gas, eléctricas e hidrosanitarias del inmueble, garantizando su correcto funcionamiento y seguridad, mediante trabajos puntuales que no alteren la integridad, configuración o valores patrimoniales del bien.	
Sistema de desagües: Intervención y mejoramiento de las redes del sistema de desagüe. **Reconstrucción del tanque de**	No se permite la instalación de ductos, tuberías o cableados vistos sobre fachadas, elementos ornamentales o superficies con valor patrimonial. No se permite la apertura de huecos o regatas

reserva de agua: Se ajustará la sección del tanque de agua para cambiar su capacidad de 1000 l a 2000 l. en el proceso de construcción no se presenta demolición o intervención en piso de losa tipo colonial. **Cambio de la tapa del tanque:** Cambio de la tapa del tanque existente en concreto por una tapa plástica de alta resistencia, con el fin de optimizar las condiciones de seguridad, operatividad y mantenimiento del sistema. la nueva tapa contará con un acabado y color similares al existente, de manera que se mantenga la apariencia física y la integración con el entorno arquitectónico del inmueble. su instalación se realizará garantizando un cierre hermético, resistencia al tránsito liviano y protección frente a la humedad y agentes atmosféricos.	que comprometan elementos estructurales o patrimoniales del inmueble. Todo resane de regatas deberá realizarse con acabados, texturas y colores iguales o compatibles con los existentes; en caso de ser nuevos, deberán integrarse armónicamente con el inmueble. No se permite modificar o intervenir elementos estructurales (vigas, columnas, entrepisos o cubiertas) para el paso de redes. Las redes hidrosanitarias deben conservar el recorrido original en la medida de lo posible, evitando perforaciones innecesarias en muros y pisos originales. No se podrá modificar la volumetría, distribución de espacios ni elementos arquitectónicos originales para el paso de redes. Toda intervención deberá cumplir con la normatividad técnica vigente para instalaciones hidrosanitarias, así como con los criterios de conservación patrimonial del IDPC.
OTROS MANTENIMIENTOS. En este apartado se incluyen intervenciones menores y preventivas que no se encuentran en las categorías anteriores, orientadas a conservar y optimizar elementos adicionales del inmueble como escaleras, closets, antejardines y la remoción de elementos no originales, garantizando en todo momento el respeto por la integridad arquitectónica y los valores patrimoniales existentes.	
Instalación interna de escalera para mantenimiento de marquesinas: Corresponde a la instalación interna de una escalera de gato metálica con el fin de facilitar las labores de mantenimiento, inspección y limpieza de las marquesinas y elementos de cubierta ubicados en niveles superiores. la estructura será fabricada en acero galvanizado, anclada a muros portantes mediante platinas y pernos expansivos, garantizando la estabilidad y seguridad del acceso. la escalera contará con peldaños antideslizantes y baranda de protección superior, cumpliendo con las normas de	Toda intervención adicional deberá respetar la integridad arquitectónica y tipológica del inmueble, así como las disposiciones normativas vigentes y los criterios de conservación patrimonial del IDPC.

seguridad industrial vigentes, sin generar afectaciones visuales ni estructurales en el entorno arquitectónico existente.	
Pintura de puertas internas: Consiste en la intervención de las puertas internas en madera mediante el proceso de lijado, limpieza, sellado y aplicación de pintura de acabado en esmalte o poliuretano, según especificaciones técnicas. previamente se repararán las superficies que presenten fisuras, desprendimientos o desgaste por uso, garantizando una base uniforme y adherente. La aplicación se realizará con herramientas adecuadas que aseguren un acabado homogéneo, resistente a la abrasión y compatible con el tipo de madera existente, preservando las condiciones estéticas y funcionales de los cerramientos interiores.	Una vez realizado el lijado de los elementos, que es crucial para lograr un acabado suave y uniforme. Se inicia con papel de lija de grano grueso para eliminar imperfecciones y luego avanza gradualmente a un grano más fino para suavizar la superficie. Prestar especial atención a las áreas curvas o talladas para no afectar su forma. Antes de pintar es muy importante aplicar una imprimación, se trata de aplicar un producto sellante que evita que al aplicar la pintura ésta se absorba en exceso y sea necesario aplicar más capas de pintura para cubrir la superficie. La imprimación evita este problema y asegura que la pintura sea absorbida de manera uniforme proporcionando un acabado perfecto. Se puede aplicar con un rodillo y en los perfiles podemos utilizar una brocha dejando secar bien. Antes de pintar se debe volver a limpiar toda la puerta con un paño de microfibras o un paño para el polvo con el objetivo de obtener un acabado perfecto. Cuando se haya retirado los antiguos acabados, se aplicará una primera mano de tapaporo lijable, se ligará con lija fina y se procederá a aplicar la segunda mano de tapaporo. Una vez secado el tapaporo, durante un tiempo no menor 12 horas, se aplicará la primera mano pintura tipo esmalte no se recomienda poliuretano semi-mate (30% brillante y 70% mate), de manera pareja.
Tapa dinteles de puertas y ventanas: Consiste en el reemplazo de los tapa dinteles en los vanos de algunas puertas ventanas, los cuales presentan condiciones inadecuadas desde el punto de vista estético y constructivo. se instalarán unos nuevos compatibles con la tipología arquitectónica del inmueble, garantizando su correcta alineación, nivelación y anclaje	Solo se deben retirar aquellos elementos que se encuentren en mal estado de conservación y que presenten una afectación significativa de su volumen. Una vez desmontado el elemento deteriorado, este deberá ser reemplazado por un nuevo elemento en madera, previamente inmunizado. Es indispensable garantizar que el elemento instalado quede totalmente nivelado.

PRIMEROS AUXILIOS. Obras urgentes por realizar en un inmueble que se encuentre en peligro de ruina o riesgo inminente, o que haya sufrido daños por agentes naturales o por la acción humana. Incluye acciones y obras provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores.	
Estas intervenciones están orientadas a evitar el colapso, pérdida o daño mayor del inmueble, sin implicar modificaciones permanentes en su estructura o configuración. La intervención del muro en tapia localizado en la parte posterior de la edificación y que colinda con la zona de parqueo del Congreso Nacional de la Republica; presenta patologías asociadas al exceso de humedad por estar expuesto a la intemperie. Producto de esto, se ha derribado parcialmente el muro y se solicita restituir el mismo a sus condiciones originales. 	Todas las acciones deberán ser estrictamente provisionales y orientadas a evitar el colapso, pérdida o daño mayor del inmueble, sin implicar modificaciones permanentes en su estructura o configuración arquitectónica. Las intervenciones no podrán implicar la demolición total o parcial de estructuras sin autorización expresa, salvo en casos de colapso inminente documentado y reportado inmediatamente a la autoridad competente. Cualquier intervención deberá ser registrada mediante documentación fotográfica y técnica, antes, durante y después de la ejecución, para su seguimiento y control por parte del IDPC. Se recomienda la presencia de personal especializado en conservación y manejo de estructuras patrimoniales y experiencia en el manejo de estructuras de tierra. Se procederá a apuntalar provisionalmente los muros, garantizando que no presenten riesgos y transfiriendo temporalmente las cargas hacia zonas más seguras durante la intervención. En primera instancia, deberá retirarse toda la vegetación invasiva presente en el muro, este retiro debe hacerse de forma manual y cuidadosa, evitando afectar el soporte material o las juntas de los muros. Posteriormente, en la cabeza de los muros, se retirarán los tramos o adobes que presenten un avance significativo de deterioro, garantizando que el muro a conservar no presente secciones con pérdida de verticalidad con el fin de permitir su posterior reintegración con materiales iguales a los existentes. Previo a la reintegración de la tapia o del adobe, será necesario consolidar la superficie mediante la aplicación de una mezcla compuesta por grava fina, adobe triturado y cal. Antes de aplicar

	esta mezcla, la superficie deberá encontrarse colmatada de agua, garantizando así una adecuada adherencia. La mezcla se aplicará en las zonas con pérdida de material; posteriormente se reintegrarán los adobes faltantes y se procederá a reparar las juntas donde sea necesario. Finalmente, sobre la cabeza de los muros se aplicará nuevamente la misma mezcla para nivelar. Los muros deberán ser pañetados en mortero de cal y arena, con el fin de brindar protección y estabilidad superficial. Para salvaguardar el material de adobe o tapia en la parte superior de los muros, se recomienda instalar un elemento en madera tipo solera, sobre el cual se colocará un tejadillo en teja de barro, con el propósito de garantizar la correcta protección de la estructura frente a agentes atmosféricos. Con el fin de aumentar la rigidez y resistencia de los muros, la intervención deberá cumplir con los lineamientos técnicos establecidos en la AIS 610-EP-17. Una vez controlada la emergencia, el responsable deberá iniciar el trámite correspondiente para la intervención definitiva que garantice la estabilidad y conservación a largo plazo del inmueble.

Las intervenciones anteriormente descritas son **viables** debido a que:

1. Garantizan la conservación, funcionalidad y habitabilidad del bien, mediante acciones que no comprometen los valores históricos, arquitectónicos, tipológicos ni estéticos, y respetan la coherencia formal y material del predio dentro de su entorno urbano.

2. Están orientadas a preservar la integridad constructiva del inmueble y asegurar la adecuada lectura de sus elementos arquitectónicos, sin modificar la configuración espacial ni alterar los elementos estructurales o representativos del bien.

3. Se asegura la utilización de materiales, técnicas y acabados compatibles con los existentes, preservando la autenticidad del inmueble y evitando alteraciones visuales o constructivas que afecten su valor patrimonial.

4. Contemplan la prevención y mitigación de deterioros futuros, contribuyendo a prolongar la vida útil de los elementos constructivos y a evitar afectaciones mayores.

5. No contemplan ampliaciones, demoliciones, subdivisiones de espacios o alteraciones de las estructuras portantes, garantizando la estabilidad física y la conservación integral del bien.

Por otra parte, **no se autoriza** la ejecución de la intervención propuesta en el patio central, descrita en su comunicación como: "*Intervención del Patio central: debido al deterioro evidenciado en el enchape tipo pizarra de formato 40 × 40 cm y con el propósito de mejorar las condiciones estéticas y funcionales del patio central, se proyectará el reemplazo integral del enchape existente por un nuevo acabado de características equivalentes en resistencia y durabilidad, acorde con la armonía arquitectónica del entorno. Adicionalmente, se realizará el acondicionamiento del espacio mediante la implementación de un espejo de agua central con fuente tipo cascada, elemento que contribuirá al mejoramiento paisajístico, al confort ambiental y al realce del carácter arquitectónico".*

Dicha actuación no corresponde a una reparación locativa, en tanto implica la modificación de los niveles del patio, la alteración de su tipología original y cambios sustanciales en el lenguaje arquitectónico, aspectos que exceden el alcance de las actividades permitidas bajo este tipo de trámite. Estas intervenciones tienen incidencia directa en la configuración espacial y en la lectura patrimonial del inmueble, por lo que requieren una evaluación integral desde la perspectiva arquitectónica y patrimonial. En caso de requerir dicha intervención, deberá tramitar la solicitud de anteproyecto, anexando la documentación indicada en el formulario adjunto.

Este concepto no autoriza ni legaliza intervenciones en la modalidad de ampliación, modificación, reforzamiento, demolición parcial u otras que requieran licencia de construcción. En consecuencia, no exime la obligación de presentar solicitud de autorización de anteproyecto, en caso de ser necesaria; tampoco autoriza usos específicos del inmueble, ni reconoce derechos de propiedad o posesión, y no constituye prueba de mejor derecho. Asimismo, este documento no reemplaza los permisos o autorizaciones contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar.

La presente autorización tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 2358 de 2019 del Ministerio de Cultura. Podrá ser prorrogada por una sola vez y por un plazo adicional de doce (12) meses, mediante solicitud presentada hasta treinta (30) días calendario antes de su vencimiento.

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

Finalmente, es importante señalar que toda actividad que requiera autorización y se adelante sin aprobación de esta entidad debe ser remitida a las autoridades competentes para que adelanten los procedimientos correctivos y/o sancionatorios correspondientes.

Para cualquier inquietud adicional, podrá recibir asesoría técnica especializada por parte del IDPC los días martes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de manera presencial en la sede Palomar del Príncipe (Calle 12B No. 2-96), o de manera virtual, mediante la plataforma *Google meet*. Cualquiera de las dos modalidades requiere agendar previamente una cita mediante el correo electrónico atencionciudadania@idpc.gov.co o comunicándose a los teléfonos 601 355 0800 ext. 5029 o 315 869 5159.

Sin otro particular,

EDGAR ANDRÉS FIGUEROA VICTORIA
Subdirector de Protección e Intervención del Patrimonio
Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Anexos: Formulario de solicitud de autorización de anteproyecto

Proyectó: Nathali Alferez Chica – arquitecta Contratista
Aprobó: Camilo Andrés Ávila Hernández

Número de expediente: 201830063000105470E

Documento 20253060094501 firmado electrónicamente por:	
NATHALI ALFEREZ CHICA	Contratista SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Fecha firma: 09-12-2025 15:37:02
Edgar Andres Figueroa Victoria	Subdirector Técnico Código 068 Grado 01 SUBDIRECCIÓN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO Fecha firma: 09-12-2025 15:42:31
PAULA ANDREA AYALA BARÓN	Profesional especializado 02 Asesoría Anteproyectos Fecha firma: 09-12-2025 15:38:57
4060f87af26aef9a5666abe8963817b8a3365aa845c428833576c2b47cd0be8f Codigo de Verificación CV: 2365f	

Anexos: 1 folios