

## CONCEPTO PARA INMUEBLE Y COCINA

### A. Objeto

Proporcionar la normativa vigente y los requerimientos técnicos para tramitar la licencia de construcción de una cocina, con fines demostrativos y de degustación, en un espacio definido del inmueble en concepto.

Imagen 1



### B. Antecedentes

El inmueble se ubica en el barrio La Magdalena que, de acuerdo con planos de la época, corresponde a una parcelación desarrollada con uso exclusivo de vivienda entre las décadas de los años 30 y 40 del siglo XX. Dado a su origen legal y urbanización formalizada, el desarrollo de estas construcciones contó con planos realizados por profesionales, planos que en algunos casos, aún permanecen en el archivo de Planeación del Distrito.

La continuidad de los barrios Teusaquillo, La Magdalena, La Soledad y Santa Teresita conforman uno de los sectores tradicionales de Bogotá, donde el conjunto de las edificaciones mantienen la homogeneidad y las características de su construcción original, aspecto importante en la definición de sus normas vigentes de construcción por parte del Distrito.

El inmueble actualmente presenta un estado de transformación interior importante (Casa 2 en imagen 2), producto de su adaptación funcional a la actividad de oficinas. Calidad que comparte con las casas de ambos costados con las que se ha integrado espacial y funcionalmente.

Imagen 2

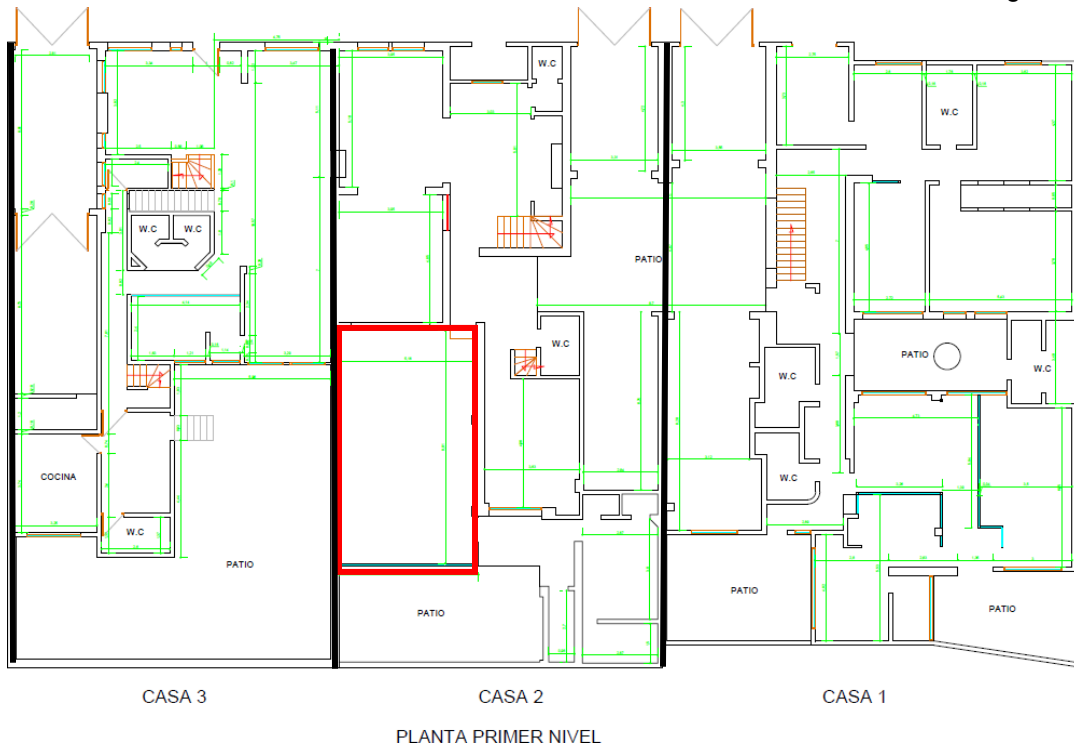


Imagen 3



Imagen 4

El espacio presentado como alternativa para la transformación en cocina, con oficinas actualmente (Recuadro rojo en imagen 2), es un recinto que por sus características formales y de relación con el resto de la casa señalan corresponder a una adición posterior al inmueble original. De acuerdo a lo informado en sitio, no se cuenta con acto administrativo o documentación que avale que esta ampliación, o las transformaciones realizadas a la fecha, hayan tramitado permiso previo ante autoridades competentes. (Imagen 3 y 4)

### C. Normas y documentos para la licencia de construcción

La adaptación del espacio señalado en cocina es literalmente un cambio de uso en parte del inmueble. Es una actividad que requiere la construcción de nuevas instalaciones hidráulicas y sanitarias inherentes a toda cocina; presumiblemente, también requerirá la construcción e instalación de elementos de ventilación para el adecuado desarrollo de las actividades de demostración sin que se afecten las zonas de oficina o vecinos aledaños.

Estas son actividades que en sujeción a la normatividad vigente requieren *Licencia de construcción* en la modalidad de *Adecuación y/o Modificación*. El **Decreto Nacional 1469 de 2010**, complicado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 dice:

**Artículo 1°.** Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, (...) en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.  
(...)

**Artículo 2°.** *Clases de licencias.* Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
  2. Parcelación.
  3. Subdivisión.
  4. Construcción.
  5. Intervención y ocupación del espacio público.
- (...)

**Artículo 7°.** *Licencia de construcción y sus modalidades.* Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, (...). En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- 1. Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- 2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- 3. Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.
- 4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- 5. Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención. *(Subrayados fuera de texto)*

De la norma transcrita se tiene que el cambio de uso y la variación del diseño actual —no obstante no se incremente el área construida— son actividades que requieren licencia. El Decreto indica los documentos generales que se deben presentar para su trámite: certificado de libertad vigente, formulario legal de solicitud diligenciado, documentos de identificación del solicitante y declaración de impuesto del predio reciente. La norma también establece una categoría de complejidad de las obras a autorizarse con el fin de optimizar los trámites para la expedición de la licencia de construcción. Por ser un área de construcción inferior a 500 metros su clasificación sería *Categoría I Baja Complejidad*; clasificación con la que se designan las licencias que deben surtir un proceso de trámite más corto en curaduría.

Junto con los documentos generales mencionados, la solicitud debe acompañarse de los documentos específicos para la licencia de construcción, requerimiento reglamentado en el Decreto que se transcribe a continuación subrayando los aspectos importantes en la consideración del inmueble en concepto.

#### **Artículo 25. Documentos adicionales para la licencia de construcción.**

Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. (...) Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el artículo 18 del presente decreto únicamente se acompañará copia de los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.

2. Una copia en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

- a) Localización;
- b) Plantas;
- c) Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno;
- d) Fachadas;
- e) Planta de cubiertas;
- f) Cuadro de áreas.

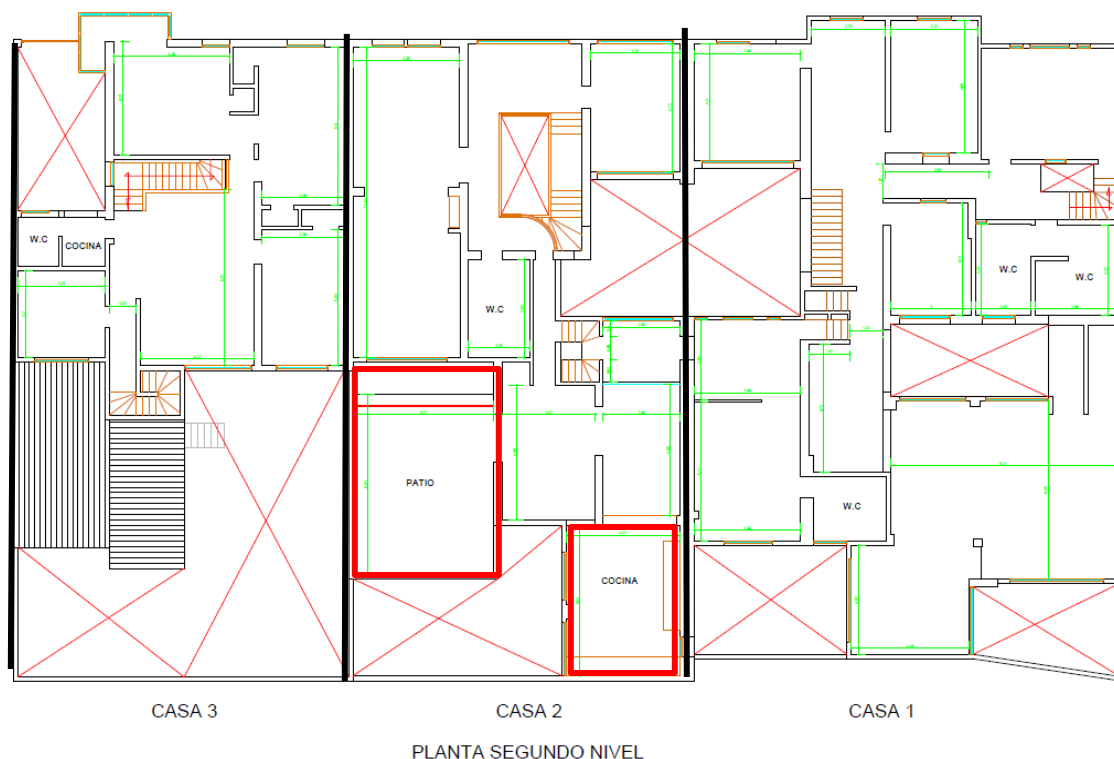
3. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del presente decreto. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

4. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural de carácter nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009 o en las normas que las modifiquen, adicionen o complementen.

(...)

De lo subrayado se destaca que, para la obtención de la licencia, se deben cumplir las normas (edificabilidad, usos, retrocesos, etc) que apliquen al inmueble o sector. El numeral 3, que alude a la existencia de licencia original, corresponde a las licencias de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación y restauración; toda vez que se realizan sobre inmuebles que ya han tenido licencia para su construcción inicial. Se aclara que si una ampliación o cambios existentes sobre la construcción original no tiene licencia: se debe gestionar su reconocimiento.

De esto se tiene que la adaptación de la nueva cocina en el espacio señalado, deberá tramitarse como una ampliación a reconocerse, junto con el espacio construido contra el aislamiento posterior (espacios denominados *patio* y *cocina* en imagen 5). En este trámite la curaduría factiblemente requerirá concepto o estudio de diseño estructural que avale el cumplimiento de las adiciones con las normas sismo-resistentes.



Finalmente, el numeral 4 de la norma prescribe la necesidad de un anteproyecto aprobado por la autoridad competente en caso de que el inmueble sea un bien de interés cultural. Este punto es fundamental para el caso del inmueble en concepto, incluidos los inmuebles de ambos costados y la gran mayoría del sector, como veremos a continuación.

#### D. Norma para el sector

La norma para la edificabilidad y uso de una construcción se establece en el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, que adopta cada municipio o distrito. En el caso de Bogotá el POT se compila en el Decreto 190 de 2004. De acuerdo al POT el sector de La Magdalena donde se ubica el inmueble está calificado como *Bien de Interés Cultural* y la casa en concepto como *Inmueble de interés Cultural (Ver anexos de la Secretaría de Planeación Distrital)*. Con esta declaratoria la autoridad Distrital establece un marco especial de Ley orientado a proteger los valores arquitectónicos y urbanísticos de los inmuebles afectados.

Por lo anterior, el trámite de la licencia de construcción ante curaduría para la adaptación de la cocina en el inmueble en concepto, requiere la realización de un anteproyecto previo que debe ser aprobado por la entidad competente, entidad que en el caso de Bogotá es el Instituto de Patrimonio y Cultura del Distrito, IPCD.

Según consulta realizada en el IPCD, el sector del predio se califica con *Tratamiento de Conservación Tipológica*, aspecto que describe las posibilidades de intervención. El Artículo 380 del Decreto 190 de 2004 define la categoría así:

CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN	INMUEBLES	ACCIONES	TIPOS DE OBRA
<b>3. CONSERVACIÓN TIPOLOGICA</b>	Inmuebles que son representativos de tipos arquitectónicos tradicionales de la época en que se construyeron, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte de un contexto a conservar. Se encuentran localizados al interior de sectores de interés cultural o excepcionalmente fuera de ellos.	Deben conservar o recuperar las características de su tipo arquitectónico en sus aspectos formales, volumétricos y tipológicos. Las acciones se establecerán en forma particular para cada sector.	-Mantenimiento -Adecuación funcional -Ampliación -Liberación -Consolidación -Reconstrucción parcial -Sudivisión por copropiedad -Reparación locativa

De acuerdo a lo descrito en el recuadro de acciones, es claro que ningún tipo de intervención que modifique desfavorablemente la altura o forma original de la casa es en principio permitida. Se promueve conservar o recuperar lo original.

El POT también declara que la UPZ (Unidad de Planeamiento Zonal) contiene la norma específica (edificabilidad, usos, retrocesos, etc) para el sector y los barrios circunvecinos. En el caso que nos atañe hablamos de la UPZ 101 Teusaquillo.

La consulta del plano de la UPZ 101 Teusaquillo señala que al predio le corresponde el *Sector 4, Subsector I*, donde los usos permitidos, aparte de vivienda, son los destinados a servicios empresariales de escala urbana con especificación de: finca raíz, arrendamientos, informática, consultorías, auditorías, publicidad, mercadeo y contabilidad. De esto se tiene que el uso específico de oficinas con servicios empresariales de carácter nacional, no está indicado.

## E. Anteproyecto ante el Instituto de Patrimonio y Cultura del Distrito, IPCD

Los parámetros o requisitos que debe cumplir un anteproyecto se regulan por la Resolución 0983 de 2010 expedida por el Ministerio de Cultura. La Resolución señala en su Artículo 30 que la solicitud de intervención de un Bien de Interés Cultural, BIC, debe ser presentada por un profesional idóneo. También señala que la solicitud debe contener:

**Artículo 31.** Requisitos específicos para autorizar la intervención de BIC inmuebles. La solicitud de autorización para intervenir un BIC inmueble deberá acompañarse de los siguientes requisitos y soportes:

1. Estudios técnicos preliminares.
  2. Levantamiento arquitectónico, calificación y diagnóstico del estado de conservación del bien.
  3. Propuesta de intervención.
- (...)

Parágrafo. La información descrita anteriormente deberá estar sustentada en planos, estudios técnicos, memoria descriptiva y registro fotográfico de acuerdo con los niveles de intervención establecidos y los principios generales de intervención contemplados en el artículo 40 del Decreto 763 de 2009.

En la consulta realizada ante el IPCD por la situación del predio y sus requerimientos precisos para presentar el anteproyecto, el profesional de la entidad (Arq. Germán, Romero) ratificó la afectación de la casa de la calle 37 # 16

– 40 como Inmueble de Interés Cultural informando: que las adiciones o cambios que tenga el inmueble sin licencia deben ser reconocidos; que el reconocimiento depende de que cumpla las normas; que se debe indagar la existencia del plano original en Planeación Distrital; que de no encontrarse se debe tener certificación de Planeación de la inexistencia para poder presentar un levantamiento.

El profesional del IPCD confirmó que dentro del anteproyecto se debe presentar un *estudio de valoración*: estudio elaborado por profesional idóneo donde se describan los valores históricos y estéticos de la casa original, y se justifique la intervención y el respeto de dichos valores con las intervenciones propuestas.

## F. Síntesis del proceso de licencia y consideraciones

- La elaboración de una cocina de demostración y degustación en el espacio indicado de la casa calle 37 # 16 – 40 requiere por norma el trámite de licencia de construcción ante curaduría urbana.
- La casa en concepto —al igual que las casas con las que se comunica en ambos costados— están declaradas como *Bienes de Interés Cultural*. Por este



hecho la Ley determina que, antes de tramitarse la licencia ante curaduría urbana, se debe contar con un anteproyecto aprobado por la entidad responsable: en nuestro caso el Instituto de Patrimonio y Cultura del Distrito, IPCD.

- El anteproyecto presentado ante el IDPC requiere la indagación de planos originales (o la realización de un levantamiento completo del inmueble actual), los planos de la propuesta (con la totalidad del inmueble) y un estudio de valoración. Todo realizado por profesional idóneo. El IDPC podrá exigir ajustes para aprobar la propuesta o determinar que en definitiva, por forma o función, no cumple. En este último caso no se podrá solicitar licencia de construcción.
- Con anteproyecto aprobado por el IPCD se deben complementar los documentos descritos por el Artículo 25 del Decreto 1469 de 2010 y radicar la solicitud de licencia de construcción ante la curaduría urbana.
- El espacio indicado para desarrollo de la cocina es una ampliación o adición sobre el inmueble original que factiblemente se realizó sin licencia. Este hecho implica que el trámite debe desarrollarse como reconocimiento para legalizar la ampliación. En el trámite se determinará si la construcción adicionada cumple las normas de aislamiento. Este proceso también requerirá un concepto o estudio estructural dado la ampliación y el uso de oficinas.