



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2023-11-07 14:20:34

Salida V.U.R No: 32315428

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 2332073

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS N° 23-3-2073

Bogotá D.C., noviembre 07 de 2023

Señores:

ALBARRACIN ROMAN SERGIO / ALBARRACIN ROMAN DAVID

contabilidad@constructoracreo.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS N° 23-3-2073**
DIRECCIÓN: **KR 34 F 27 48 SUR**
BARRIO: **SAN JORGE CENTRAL**
LOCALIDAD: **ANTONIO NARIÑO**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, nos permitimos informarle que el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, señala "...Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielos rasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural..."

- **AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDRÁULICAS.**
- **MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS Y A GAS.**
- **MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS.**
- **CAMBIO DE APARATOS SANITARIOS Y MUEBLES FIJOS.**
- **CAMBIO DE PISOS, ENCHAPES, GUARDA ESCOBAS Y ZONAS HÚMEDAS.**
- **PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA EN GENERAL.**
- **MANTENIMIENTO DE FACHADA.**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA INTERIOR Y EXTERIOR (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE CIELO RASOS EN DRYWALL Y SUPERBOARD.**





CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS N° 23-3-2073

- CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS Y VENTANAS INTERIORES Y EXTERIORES (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).
- CAMBIO DE TAJEAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).
- SUSTITUIR INSTALACIONES DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS.
- CAMBIO DE BAJANTES Y CANALES.
- IMPERMEABILIZACIÓN DE HUMEDADES Y FILTRACIONES EN TECHOS.
- MANTENIMIENTO DE CORNISAS.
- MANTENIMIENTO DE ILUMINACIÓN DE TECHOS.

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas en su solicitud, son intervenciones que podrían considerarse como reparaciones locativas, por lo tanto, **NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Este concepto no autoriza el funcionamiento de ningún uso y no otorga permiso para adelantar Reparaciones Locativas. En caso de que las intervenciones impliquen modificación, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, demolición o cerramiento, se deberá iniciar el trámite de la respectiva Licencia de Construcción, ante cualquier Curaduría Urbana de la ciudad, siguiendo los lineamientos y disposiciones de los Decretos 1077 y 2218 ambos del 2015 y de acuerdo con lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa que regule la materia.

Se deberá dar aplicación a la ley 1801 de 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía, observar las normas previstas especialmente en Capítulo 8, artículo 23 y Título XIV, Capítulo I, Ley 1801 del 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

NOTAS:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Este oficio se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3