CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-02-13 07:05:36
Salida V.U.R No: 24-3-02785
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3240373

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-0373

Bogotá D.C., febrero 05 de 2024

13 FEB 2024

Señores:
JOSE MARIA CUEVAS A
josemariacuevas@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-0373**
DIRECCIÓN:	**CL 66 A BIS 96 03**
URBANIZACION:	**LOS ALAMOS SEGUNDO SECTOR**
LOCALIDAD:	**ENGATIVA**

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 8º 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...*"

- LIMPIEZA, DESINFECCIÓN Y FUMIGACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE Y SUPERFICIAL DE FACHADAS SIN PRODUCTOS QUÍMICOS, ELEMENTOS ABRASIVOS O MÉTODOS QUE GENEREN PERDIDA DEL MATERIAL.
- MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS MEDIANTE ACCIONES TALES COMO LIMPIEZA, REPOSICIÓN DE TEJAS, ELIMINACIÓN DE GOTERAS E IMPERMEABILIZACIONES SUPERFICIALES QUE NO ALTERE LAS CONDICIONES FÍSICAS DEL INMUEBLE, REMPLAZO DE PIEZAS EN MAL ESTADO NO ESTRUCTURALES TALES COMO LAS VENTANAS EN MAL ESTADO Y MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS PARA EL CONTROL DE AGUAS COMO CANALES, BAJANTES, GOTERAS Y ALFAJÍAS, ENTRE OTROS.
- MANTENIMIENTO DE PINTURA DE INTERIORES O EXTERIORES, CON EXCEPCIÓN DE SUPERFICIES CON PINTURA MURAL O PAPEL DE COLGADURA Y YESERÍA.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

- **OBRAS DE DRENAJE Y CONTROL DE HUMEDADES.**
- **OBRAS DE CAMBIO DE CERÁMICAS EN PISOS, PAREDES DE LAS ZONAS HÚMEDAS, COCINA Y ALCOBAS.**
- **REEMPLAZO, MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE REDES HIDRÁULICAS Y ELÉCTRICAS. MEJORAMIENTO O MANTENIMIENTO DE BATERÍAS SANITARIAS Y CUARTOS TÉCNICOS DESTINADOS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL INMUEBLE**

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
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA