



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C./SALIDA

Fecha: 2024-06-26 07:35:36

Salida V.U.R No: 24-3-14352

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 3242719

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-2719

Bogotá D.C., junio 13 de 2024

Señores:

ZONAINTEC SAS / NELSON JAVIER VARGAS BORRERO

williamdominguez94@gmail.com / njvargas@zonaintec.com

La Ciudad

26 JUN 2024

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-2719**
DIRECCIÓN: **CL 131 78 A 61 TORRE 7 APARTAMENTO 601**
URBANIZACION: **BELLOMONTE**
LOCALIDAD: **SUBA**

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..."

- **PISOS**

- LIMPIEZA Y DESTAPE DE SIFONES.

- ARREGLO Y MANTENIMIENTO DE ADOQUINES EN MAL ESTADO (EN AREAS PRIVADAS).

- MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN GENERAL DEL PISO DE LA TERRAZA POR FISURAS, FILTRACIONES DE AGUAY HUMEDADES PRESENTES.

- **ELÉCTRICO**

- CAMBIO DE APARATOS ELÉCTRICOS POR DAÑOS Y PARA INTEMPERIE.

- MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE ILUMINACIÓN (LÁMPARAS DE TERRAZA Y BOMBILLOS).

- **OTROS**

- ADECUACIÓN DE LA ZONA PARA BBQ (TENIENDO EN CUENTA QUE EL APARTAMENTO SE ENTREGÓ CON PUNTOS DE GAS, HIDRÁULICOS, DESAGÜES Y ELÉCTRICOS PARA LA ADECUACIÓN DE UN BBQ).

- SE COLOCARON SETOS VIVOS EN ALGUNAS ZONAS DEL PERÍMETRO DE LA TERRAZA (ATENDIENDO LO INDICADO EN EL MANUAL DE COPROPIEDAD).

- INSTALACIÓN DE VIDRIOS CORTA VIENTOS EN ALGUNAS ZONAS DEL PERÍMETRO DE LA TERRAZA.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-2719

Al respecto con las obras referidas a ***"(...) PÉRGOLA EN ESTRUCTURA LIVIANA PARA APROVECHAMIENTO Y CUBRIMIENTO DE LA ZONA DE BBQ. DICHA PÉRGOLA CUMPLE CON LE "MANUAL DE PÉRGOLAS" ENTREGADO POR LA COPROPIEDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE VERDE APROBADO EN ACTA DE ASAMBLEA: LA PÉRGOLA OCUPA MENOS DEL 67% DE LA TERRAZA, ACOGIÉNDOSE A LO ESTABLECIDO EN EL MANUAL DE LA COPROPIEDAD EN DONDE SE ESPECIFICA QUE NO PUEDE EXCEDER EL 70%."***, son intervenciones que implican una **modificación arquitectónica y/o estructural**, caso en el cual se **deberá iniciar el trámite de 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.

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.

El predio hace parte de las áreas de protección del entorno patrimonial. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

NOTAS:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petionario 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
CURADOR
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
FABIO AUX. CHRISTIAN HINGO
REVISOR: ARQ. EDISON MOYA