



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: 24-3-14383

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 3242756

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-2756

Bogotá D.C., junio 17 de 2024

Señores:

GARZON BARRAGAN ANGEL OMAR

dedaloaic@yahoo.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-2756

DIRECCIÓN:

KR 10 C 27 A 78 SUR

URBANIZACIÓN:

URBANIZACIÓN AVENIDA DECIMA

LOCALIDAD:

RAFAEL URIBE URIBE

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..."

PISO 1

- INDEPENDIZACIÓN Y ADECUACIONES ELÉCTRICAS SANITARIAS Y DE GAS PARA LA UNIDAD DE VIVIENDA JUNTO CON EL TRASLADO DE LOS MEDIDORES
- DEMOLICIÓN DE BALDOSAS Y RETIRO DE ESCOMBROS DEL ÁREA DE SALA Y COCINA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- ADECUACIÓN DEL ÁREA DE MESÓN EN COCINA.
- CONSTRUCCIÓN DE CAJA DE INSPECCIÓN
- ADECUACIONES HIDROSANITARIAS PARA BAÑO Y COCINA Y ROPAS.
- INSTALACIÓN DE PISOS TOTAL.
- ADECUACIONES ELÉCTRICAS Y DE DUCHA.
- RED Y ADECUACIÓN DE PUNTOS DE GAS NATURAL.
- ENCHAPE DE PARED DE COCINA, BAÑO Y ÁREA DE ROPAS.
- TECHO EN DRY WALL SOBRE LE ÁREA DE COCINA Y HALLA EXISTENTE.
- ESTUCO, PINTURA Y RESANES EN GENERAL.

PISO 2

- DEMOLICIÓN DE SOBRE PISOS EN ALCOBAS Y BAÑO.
- NIVELACIÓN DE PISOS.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-2756

- ADECUACIONES HIDROSANITARIAS PARA BAÑO COCINA Y ROPAS.
- ENCHAPES DE PISOS Y PAREDES DE BAÑO Y COCINA.
- ADECUACIONES ELÉCTRICAS Y DE DUCHA.
- RED Y ADECUACIÓN DE PUNTOS DE GAS NATURAL.
- PAÑETES, PINTURA Y RESANES EN GENERAL.
- ESTUCO GENERAL EN HABITACIONES EXISTENTES Y ARAS PARA CLOSET CON MURO LATERAL Y POLLO.
- PINTURA ESTUCO Y PINTURA GENERAL.

PISO 3

- NIVELACIÓN DE PISOS.
- ADECUACIONES PARA LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS GENERALES E HIDROSANITARIAS Y DE GAS PARA COCINA, BAÑO Y ROPA.
- INSTALACIÓN DE PISOS.
- IMPERMEABILIZACIÓN DE LA PLACA DE CUBIERTA.
- ENCHAPES, PISOS, PARED DE COCINA Y ÁREA DE ROPAS.
- PAÑETE ESTUCO Y PINTURA GENERAL.

ACTIVIDADES GENERALES

- ENCHAPE DE FACHADA Y SÓCALO EN EL ÁREA DE ANTEJARDÍN (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- CAMBIO DE VENTANAS Y PUERTA EN FACHADA.
- ADECUACIÓN DE LA RED PARA TIMBRES O CITÓFONOS.
- ADECUACIÓN Y TRASLADO DE LAS CAJAS DE CONTADORES DE GAS NATURAL Y ELÉCTRICOS.
- ADECUACIÓN DE LOS MEDIDORES INTERNOS DE ACUEDUCTO.
- ENCHAPES Y PAÑETES EN GENERAL.

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.**

- Sobre la “**DEMOLICIÓN DE SOBRE PISOS EN EL ÁREA DE ANTEJARDÍN**”, el literal b, artículo 128 del decreto 555 de 2021, indica:

“b. Las áreas privadas afectas al uso público se conforman por los antejardines y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos y deben cumplir con las siguientes directrices generales de diseño:

1. No se permite el cerramiento de los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, y se debe garantizar la conexión y continuidad directa con el espacio público colindante.

2. No se podrán ocupar con edificaciones de carácter permanente.

3. Deberán estar descubiertas, salvo para las excepciones aplicables a la mitigación de impactos urbanísticos mediante la conformación de volúmenes de doble altura.

4. Se debe garantizar que las personas tengan prioridad de circulación y haya continuidad del nivel de circulación peatonal y para los biciusuarios.

5. Deberán garantizar acciones de renaturalización y reverdecimiento.

6. Se debe garantizar que todos los frentes de las edificaciones localizadas contiguas a estas áreas propicien relaciones directas y de continuidad visual y fachadas transparentes que garanticen la vigilancia natural.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-2756

7. Se deben incorporar coberturas verdes en al menos el 20% del área total que mejoren la calidad ambiental sin que con ello se impida la congregación de personas y el espacio adecuado para las actividades de encuentro.

8. Se debe garantizar el libre acceso, tránsito y permanencia de los peatones en las áreas privadas afectas al uso público, de acuerdo con su naturaleza, siempre que aplique.

9. El mobiliario y manejo de superficies que se localicen en estas áreas podrán ser distintos a los contenidos en los manuales de espacio público.

Las condiciones específicas adicionales para los antejardines se determinan en el artículo "Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial" y las condiciones específicas para las áreas de mitigación se determinan en el artículo de Mitigación de impactos urbanísticos, del componente urbano."

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
T. 4010. J. L. CHISTAN RINCON
R. V. G. AND. LIPSON MORA

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO