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

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-08-02 20:00:00
Salida V.U.R No: 24-3-17805
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3243592

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-3592

Bogotá D.C., agosto 01 de 2024

02 AGO 2024

Señores:
ALTA VISION
sofiavillotav@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-3592**
DIRECCIÓN:	**CL 80 14 60 / KR 15 80 04**
URBANIZACION:	**PROYECTO URB. LAGO DE CHAPINERO**
LOCALIDAD:	**CHAPINERO**

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...*"

- PAREDES: REPARACIÓN DE PAÑETES AGRIETADOS, REPARACIÓN DE HUMEDADES, PINTURA TOTAL DEL EDIFICIO, REEMPLAZO DE ENCHAPES DE PAREDES EN ZONAS CON ENCHAPES (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- FACHADA: ACONDICIONAMIENTO, INCLUIDO LIMPIEZA, RESANE Y PINTURA.
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS: REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE REDES, REEMPLAZO DE INTERRUPTORES Y ENCHUFES, MANTENIMIENTO EN GENERAL DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- INSTALACIONES HIDRÁULICAS: REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE REDES HIDRÁULICAS, REPARACIÓN DE FUGAS DE AGUA, SUSTITUCIÓN DE GRIFERÍA.
- INSTALACIONES SANITARIAS: REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE REDES SANITARIOS.
- BAÑOS: CAMBIO DE ENCHAPE DE BAÑOS, REEMPLAZO DE LAS UNIDADES SANITARIAS POR UNAS DE MENOR CONSUMO DE AGUA, REEMPLAZO DE GRIFERÍA.
- PISOS: REEMPLAZO DE PISOS DE CERÁMICA.
- TECHOS: REPARACIÓN DE TECHOS DE DRYWALL Y CAMBIO DE LUCES INCANDESCENTES POR LUCES LED (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- PUERTAS: REEMPLAZO DE PUERTAS ROTAS, PINTURA Y REPARACIÓN DE PUERTAS.
- VENTANAS: REEMPLAZO Y REPARACIÓN DE MARCOS, REPARACIÓN DE VIDRIOS ROTOS.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-3592

- MUEBLES: REEMPLAZO Y REPARACIÓN DE MUEBLES EMPOTRADOS, INCLUYENDO CLOSETS.
- COCINA: REEMPLAZO DE MUEBLES DE COCINA, REEMPLAZO DE ELECTRODOMÉSTICOS QUE HACEN PARTE DE LOS MUEBLES DE COCINA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- ÁREAS COMUNES: MANTENIMIENTO DE JARDINES Y ÁREAS VERDES, REEMPLAZO DEL MATERIAL VEGETAL EXISTENTE. MANTENIMIENTO DE ESCALERAS INCLUYENDO CAMBIO DE PISOS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- TANQUE DE AGUA: REPARACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DEL TANQUE.
- CUBIERTAS: REPARACIÓN DE GOTERAS, CAMBIO DE LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS CUBIERTAS, MANTENIMIENTO Y SOLDADURA DE LAS REJAS DE SEGURIDAD, INCLUYENDO LA PINTURA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- ASCENSOR: MANTENIMIENTO DEL ASCENSOR, INCLUYENDO PINTURA Y REPARACIÓN DE MAQUINARIA NECESARIAS PARA OBTENER LA CERTIFICACIÓN DE FUNCIONAMIENTO.
- ANTEJARDÍN: SIEMBRA DE MATERIAL VEGETAL, REEMPLAZO DE PISOS EN ANTEJARDÍN (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).

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
CURADOR URBANO

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ AUX. CHISTIAN RINCON
REVISO ARQ. EDISON MOHA