Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-08-22 11:08:25
Salida V.U.R No: 24-3-18741
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3243766

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-3766

Bogotá D.C., agosto 15 de 2024

22 AGO 2024

Señores:
CONJUNTORESIDENCIAL TORRES DE FENICIA P.H.
conjuntotorresdefenicia@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-24-3766**
DIRECCIÓN:	**KR 3 21 46**
BARRIO:	**LAS AGUAS**
LOCALIDAD:	**SANTA FE**

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...*"

- **IMPERMEABILIZACIÓN DE PISOS DE LA PLATAFORMA ADYACENTE A LAS COLUMNAS DE LAS TORRES A Y B CON EL FIN DE SELLAR FISURAS Y GRIETAS QUE GENERAS FILTRACIONES HACIA LO PARQUEADEROS DEL CONJUNTO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **RESANE DE FISURAS EN EL PISO CON PRODUCTOR IMPERMEABILIZACIÓN Y APLICACIÓN DE SISTEMA DE IMPERMEABILIZACIÓN (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **RESANE, PAÑETE Y PINTURA DE COLUMNAS ADYACENTES A LAS MATERAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

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.**

Al respecto con las obras referidas a **"REALIZAR REEMPLAZO DE LOS FLEJES DE LOS MUROS QUE SE ENCUENTREN DETERIORADOS, SE REALIZARAN REGATAS PERIMETRALES Y PERFORACIONES QUE ATRAVIESEN EL MURO U ANCLAJES PARA ESTABLECER UN ADECUADO PROCEDIMIENTO" - "REALIZAR TRATAMIENTO POR EL DESPRENDIMIENTO DE CONCRETO Y ACERO DE REFUERZO EN LAS COLUMNAS ADYACENTES A LAS MATERAS EN UNA ALTURA HASTA 1 METRO" - "RETIRO DE TIERRA Y DEMOLICIÓN DE JARDINERAS INTERNAS DE 80 CM DE ALTURA QUE SE ENCUENTRAN UBICADAS ADYACENTES A LAS COLUMNAS DE LAS TORRES A Y B DEL CONJUNTO, DEBIDO A PROCESOS DE CORROSIÓN DE HIERRO EN COLUMNAS FILTRACIÓN DE AGUA EN LA PLATAFORMA HACIA LOS PARQUEADEROS"**, ***son intervenciones que implican una modificación arquitectónica y/o estructural***, caso en el cual se deberá iniciar el trámite ante cualquier Curaduría Urbana de la ciudad, siguiendo los lineamientos y disposiciones de los Decretos 1077 y 2218 ambos del 2015 y

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

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 del PEMP Centro Histórico, Adoptado Mediante Resolución 0088 del 06 de Abril de 2021 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*, modificado parcialmente por la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023 y presenta Nivel de Intervención 4 (N4), colindante con Nivel 4.

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 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORO: AUX. CRISTIAN RINCON.
REVISO: ARQ. EDISON MORA.