Oswaldo Otálora Barreto
1032387395

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS Nº 23-3-0867

Bogotá D.C., septiembre 01 de 2023

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2023-09-06 14:40:28
Salida V.U.R No: 32307135
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 2330867

Señores:
OSWALDO OTALORA BARRETO
oswal1875@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS Nº 23-3-0867**
DIRECCIÓN: **CL 83 BIS 24 57**
URBANIZACION: **ANTIGUO POLO CLUB**
LOCALIDAD: **BARRIOS UNIDOS**

06 SEP 2023

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...*"

- **CAMBIO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).**
- **MANTENIMIENTO GENERAL DE FISURAS EN PAÑETES DE MUROS Y CIELO RASOS EN MAL ESTADO.**
- **MANTENIMIENTO GENERAL DE PINTURA DE MUROS Y CIELO RASO.**
- **RETIRO E INSTALACIÓN DE ENCHAPES EN PISOS EXISTENTES EN ÁREAS SOCIALES, ALCOBAS MUROS DE BAÑOS, COCINA, TERRAZAS Y FACHADA.**
- **RETIRO Y CAMBIO DE CARPINTERÍA DE CLOSETS, PUERTAS INTERNAS Y COCINA.**
- **ACTUALIZACIÓN DE ILUMINACIÓN E INSTALACIONES ELÉCTRICAS, CAMBIO DE APARATOS ELÉCTRICOS Y MANTENIMIENTO DE TABLERO DE BREAKERS. RETIRO DE CABLES A LA VISTA POR LA FACHADA, HASTA EL MEDIDOR.**
- **REVISIÓN Y CAMBIO DE RED INTERNA DE GAS NATURAL.**
- **CAMBIO Y ACTUALIZACIÓN GENERAL DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.**
- **MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE TEJAS EN CUBIERTA.**
- **IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS Y CAMBIO DE PISOS.**
- **MANTENIMIENTO DE DRYWALL (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).**
- **RETIRO E INSTALACIÓN DE ORNAMENTACIÓN (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA

- **ALISTAMIENTO DE PISOS EN GENERAL.**
- **PAÑETE E IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS.**
- **CAMBIO APARATOS SANITARIOS.**
- **CAMBIO DE CANALES**

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.**

En lo referido al **RETIRO DE ESCOMBROS**, el artículo 2 de la resolución 472 de 28 de febrero de 2017, define: *"residuos de construcción y demolición – RCD (anteriormente conocidos como escombros): son los residuos sólidos provenientes de las actividades de excavación, construcción, demolición, reparaciones o mejoras locativas de obras civiles o de otras actividades conexas…"*, los cuales deberán cumplir con lo estipulado en la resolución 472 de 2017 *"por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones"*.

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.

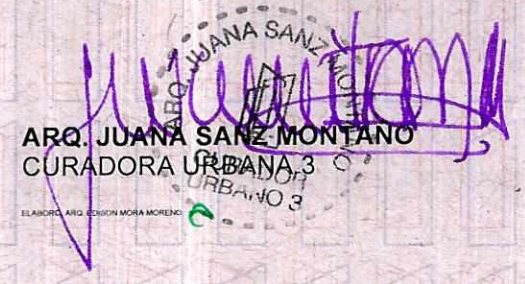
Se deberá dar aplicación a la ley 1801 de 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía, observar las normas previstas especialmente en Capítulo 8, artículo 23 y Título XIV, Capítulo I, Ley 1801 del 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

El predio se encuentra en Sector de Interés urbanístico. Cualquier intervención requiere de aprobación previa por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

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