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

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2023-11-08 08:51:10
Salida V.U.R No: 32315465
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 2331919

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS Nº 23-3-1919

Bogotá D.C., octubre 31 de 2023

Señores:
VILLAGAS ESPEJO JUAN JOSE
juanjosevillegasespejo@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS Nº 23-3-1919**
DIRECCIÓN:	**KR 7 69 33**
BARRIO:	**PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN QUINTA CAMACHO**
LOCALIDAD:	**CHAPINERO**

08 NOV 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...*"

- **NIVELAR Y AFINAR EL SUELO DEL INMUEBLE**

Son intervenciones que podrían considerarse como reparaciones locativas, por lo tanto, **NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

En relación con la intervención "***MARQUESINAS FLOTANTES DE INSTALACIÓN DE ESTRUCTURA MODULAR FLOTANTE, DENOMINADA COMO NO CONVENCIONALES (LEY 40 DE 1997) QUE NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SIENDO UNA ESTRUCTURA TOTALMENTE DESARMABLE***", el Anexo 5, adoptado mediante el decreto distrital de 2022, que hace parte del plan de ordenamiento distrital, indica.

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS Nº 23-3-1919

"ESTRUCTURAS LIVIANAS

De conformidad con la Circular 2021EE090167 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las estructuras livianas en edificaciones, en los términos allí estipulados, no requieren licencia de construcción.

Así mismo, en lo que refiere a Estructuras Livianas en Edificaciones, la circular en mención señala que, (...) "En todo caso, para la instalación y/o ensamble de estructuras livianas en edificaciones, zonas comunes de uso exclusivo, antejardines, azoteas, terrazas, retiros, fachadas, aislamientos, sótanos y patios se deberá cumplir con:

a) Las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo del respectivo municipio o distrito.

b) Los reglamentos de propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.

c) La prevención de 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.

d) La verificación de las condiciones de seguridad ante vientos, lluvias, granizo, sismos e incendios."

En este sentido, las normas referentes al aprovechamiento del suelo en el ámbito del Distrito Capital, establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, señala que todas las áreas cubiertas de las edificaciones, con excepción de determinados elementos arquitectónicos, hacen parte de la definición de área construida. (Ver 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES)

Así mismo, las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso. (Ver 1.2.1.2. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES)

En ese orden, las estructuras livianas que incluyen cubiertas de cualquier tipo, configuran área construida, la cual debe ser contabilizada en los proyectos aprobados a través de las licencias correspondientes, y sujeta a las normas urbanísticas correspondientes.

Así mismo, las estructuras livianas que incluyan elementos de soporte como vidrio, madera o metal, constituyen elementos no estructurales que deben contar con diseño sísmico, objeto de certificación por parte del constructor dentro de los trámites de licencias.

La norma de estructuras livianas aquí contenida, no aplica para lo establecido en el artículo 226 del Decreto Distrital 555 de 2021."

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,

Adicionalmente, el predio corresponde a Bien de Interés Cultural de los Grupos Urbanos y Arquitectónicos, cualquier intervención, deberá presentar anteproyecto al IDPC previo a la solicitud de la correspondiente Licencia.

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.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS Nº 23-3-1919

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

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com