



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS N° 23-3-1628

Bogotá D.C., octubre 09 de 2023

Señores:

ABEL IGNACIO RAMIREZ ANDRADE

daqadi40@gmail.com

La Ciudad

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C. / SALIDA

Fecha: 2023-10-09 16:41:38

Salida V.U.R No: 32312099

No. Folios: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 2331628

09 OCT 2023

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS N° 23-3-1628
DIRECCIÓN: KR 15 85 14
URBANIZACIÓN: EL RETIRO
LOCALIDAD: CHAPINERO

Respetados Señores:

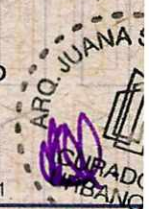
En atención a su solicitud, nos permitimos informarles que el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, señala "...Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar 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 8° 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..."

- DEMOLICIÓN DE ENCHAPES EXISTENTES.
- DEMOLICIÓN DE PAÑETES EXISTENTES.
- PAÑETES INTERIORES NUEVOS.
- ESTUCOS INTERIORES NUEVOS.
- PINTURA Y ACABADOS DE FACHADAS.
- PINTURA Y ACABADOS DE MUROS.
- PINTURA Y ACABADOS DE PUERTAS.
- PINTURA Y ACABADOS DE VENTANAS.
- REPARACIÓN DE ESTRUCTURA DE CUBIERTA.
- IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS.
- IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS.
- IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADA.
- CAMBIO DE TEJAS.
- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE PISOS.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS N° 23-3-1628

- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE TECHOS.
- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE CIELORRASOS.
- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS.
- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE INSTALACIONES SANITARIAS.
- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE VENTANAS.
- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN, AMPLIACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE VIDRIOS DE VENTANAS.
- MANTENIMIENTO 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.**

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.

Finalmente, sobre la obligatoriedad de desarrollar la modalidad de demolición en el marco de una licencia de construcción, el artículo 10° del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"*, indica:

ARTÍCULO 10. *Modifíquese los numerales 1, 7 y 8, y los párrafos 2 y 6 y adiciónese el párrafo 7 al artículo 2.2.6.1.1.7 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, los cuales quedarán así:*

1. Obra nueva. *Es la autorización para adelantar obras de edificación en predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.*

(...)

7. Demolición. *Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.*

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

(Sublineas fuera de texto)





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS N° 23-3-1628

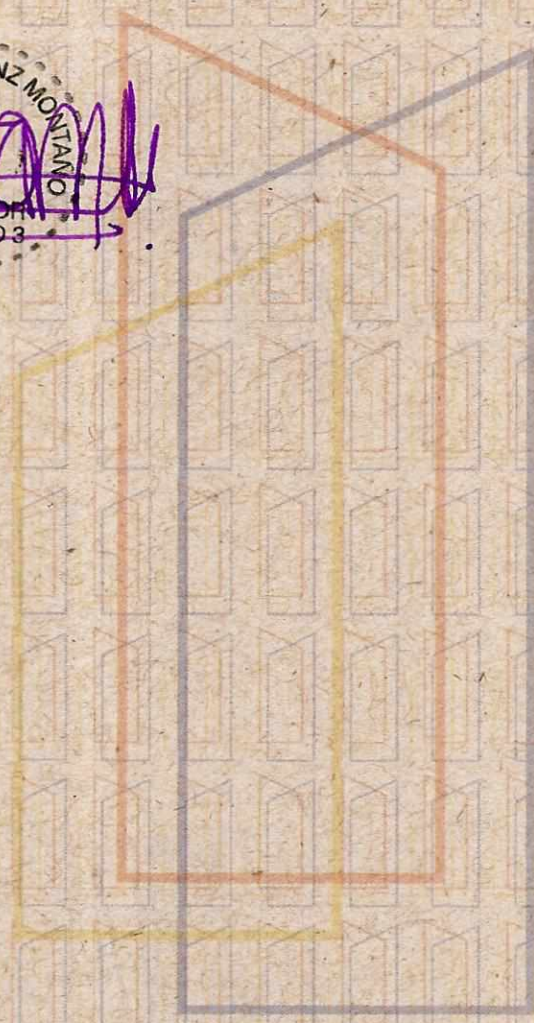
NOTAS:

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
ELABORÓ: ARQUITECTO EN MATERIA



ANZ MONTAÑO
7