



Bogotá D.C. 28 NOV 2023

Oficio No. 23-4-08725

Señora:

PABLO POCH FIGUEROA

KR 14 A 127 B 64

Email: despiertaporcolombia@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 002506 del 09 de noviembre de 2023.
ASUNTO: Solicitud Información.

Cordial saludo:

Gracias por tomarse el tiempo para escribirnos y por su interés en seguir el proceso correcto para las instalaciones que planea realizar. Aprovechamos su diligencia en este asunto, para informarle lo siguiente:

Me permito confirmarle que el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016 señala que “para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente (...)”

En este entendido, para realizar cualquiera de las intervenciones señaladas es necesario obtener la licencia de construcción para tal fin, para lo cual se deben allegar los documentos generales establecidos en la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y seguir el procedimiento previsto en el Decreto 1077 de 2015. Lo anterior, siempre y cuando las normas urbanísticas vigentes permitan realizar la intervención solicitada.

Aunado a esto me permito informarle que, para hacer reparaciones menores o locativas, como, por ejemplo: cambio de pisos, remodelación de baños y cocina, pintura interna del inmueble y redes hidráulicas, eléctricas o de gas y que no modifiquen aspectos **ARQUITECTONICOS O ESTRUCTURALES DE LA EDIFICACIÓN** no se hace necesaria la solicitud de una licencia de construcción.

Ahora bien, si este fuera el caso, para darle alcance a su solicitud si se trata de reparaciones locativas, tales como el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, ciellorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas, que no requerirán del otorgamiento previo de una licencia de construcción, tal como señala el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para estos casos se hace necesario solicitar un concepto de reparaciones locativas que tiene un costo de \$420.922 pesos, y del cual se deberán aportar los siguientes documentos:





“Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (...)”. (Resaltado fuera de texto).

Así mismo, el artículo 60 del Decreto Nacional 2150 de 1995 prevé que “el titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras” (subrayado fuera del texto).

Por otra parte, cualquier daño que se cause en una propiedad mueble o inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse dentro de la figura de la responsabilidad civil extracontractual, consagrada en el artículo 2341 del Código Civil que establece:

“RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”.

Así las cosas, ustedes siempre podrán acudir ante la jurisdicción ordinaria para efectos de obtener la indemnización o la compensación por los daños eventuales que puedan causarse con ocasión de una obra, si a ello hubiere lugar.

Por último, si ustedes evidencian que existe una posible infracción urbanística, deberán acudir a los inspectores de policía, quienes de acuerdo con el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia”, tienen la competencia para ejercer funciones de control urbano e imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

Espero sinceramente que esta información sea útil y satisfaga su consulta. Si necesitan más detalles o tienen otras preguntas, no duden en ponerse en contacto conmigo. Estoy aquí para ayudarles en todo lo que sea necesario.

Atentamente



ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Revisó: C.C.

