Bogotá D.C. 27 MAY 2024

Oficio No. 24-4-04104

Señor:
HERNAN TIQUE SANDOVAL
Email: hernantique200@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000603 del 10 de mayo de 2024.
ASUNTO: Solicitud Información Concepto Reparaciones Locativas.

Cordial saludo:

En respuesta a la comunicación de la referencia, mediante la cual solicita le informemos si la imagen de la valla relacionada en su escrito corresponde a una Licencia de Construcción otorgada por este despacho, le informo:

Para comenzar es importante destacar lo establecido en el artículo 10 del Decreto Nacional 1469 de 2010 que define las Reparaciones Locativas así:

"...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, cielorrasos, enchapes, 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...".

Así mismo, el Artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017 define el Concepto de Norma Urbanística así:

"...Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus

veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas…".

En ese orden de ideas, el Concepto de Norma – Reparaciones Locativas CU4-24-0216 del 20 de febrero de 2024, expedido por este despacho y referido en su escrito, no autoriza el funcionamiento de ningún uso, ni es válido para adelantar intervenciones de obra nueva, modificación, ampliación, adecuación, cerramiento o demolición en el predio sin la respectiva licencia de construcción.

Todo lo anterior para aclarar que dicho documento no corresponde a una Licencia de Construcción, sino que, es únicamente un documento en donde se le informa al interesado que las intervenciones informadas en la mencionada solicitud y que son correspondientes a cambio y mantenimiento de los siguientes elementos: tejas en cubierta (sin modificar estructura ni diseño inicial), enchapes en general, estuco, pañete y pintura en general, del predio corresponden a reparación(es) o reforma(s) locativa(s) que según el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se definen como "*... 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 vio volumétricas.*", por lo tanto NO requieren licencia de construcción, en concordancia con el artículo 8 de la Ley 810 de 2003.

Por último, me permito confirmarle que el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016 (numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997) 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 (…)", tramites que en Bogotá D.C. únicamente serán presentados antes los Curadores Urbanos.

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.

Atentamente,

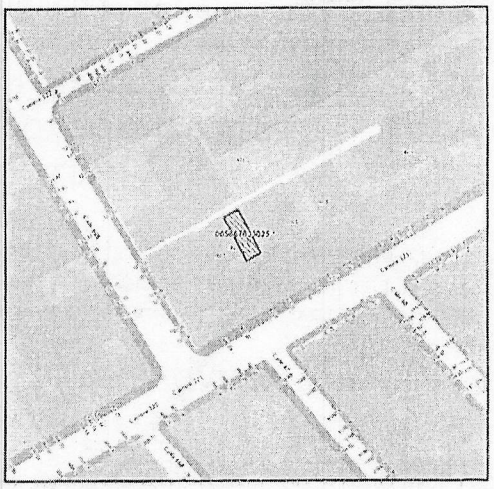
MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

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

Elaboró: S.B.R.
Revisó: C.C.

Bogotá D.C, 22 de febrero de 2024

Oficio N° 24-4-01440



Señor
ESCIPION ABRIL PACHECO
KR 109 A 77 D 04
Tel: 310 236 6652
Wilsonblanco7@hotmail.com
Ciudad

Radicación	: CU4-24-0216
Referencia	: Concepto de Norma - Reparación Locativa
Predio	: CL 66 B 121 24 IN 3
Localidad	: Engativá
Barrio	: Centro Engativá II
Urbanización	: San José de Engativá
Chip	: AAA0140YWPA

Apreciado señor,

En atención a su solicitud radicada con el número de la referencia, le informamos que las intervenciones referidas en su comunicado correspondientes a **cambio y mantenimiento de los siguientes elementos: tejas en cubierta (sin modificar estructura ni diseño inicial), enchapes en general, estuco, pañete y pintura en general,** del predio citado corresponden a reparación(es) o reforma(s) locativa(s) que según el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se definen como "... *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***.", por lo tanto NO requieren licencia de construcción, en concordancia con el artículo 8 de la Ley 810 de 2003.

El citado artículo del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que quien ejecuta las obras de reparación(es) o reforma(s) locativa(s), 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.

NOTA: Es importante señalar que según el mapa CU-3 "*Estructura Integradora de Patrimonios*" y en concordancia con el numeral 5 del artículo 85 adoptado mediante Decreto Distrital 555 de 2021[1], el predio en consulta se encuentra en un **área de protección del entorno patrimonial.** Para tal efecto, dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, **será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**.

ESTE CONCEPTO NO AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO DE NINGÚN USO, NI ES VÁLIDO PARA ADELANTAR INTERVENCIONES DE OBRA NUEVA, MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, CERRAMIENTO O DEMOLICIÓN EN EL PREDIO SIN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario, se otorga con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo. Este concepto se expide de conformidad con el artículo 28 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO 4 DE BOGOTÁ D.C.

Elaboró: Julian

[1] Plan de Ordenamiento Territorial "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C*".