

Bogotá, D.C.

Doctora
LUZ DARY BEJARANO ÁVILA
Representante Legal
FUNDACIÓN KOLPING
Carrera 16 # 35-41
Tel: 340-5390
Bogotá, D.C.

ASUNTO: Respuesta Petición 2017ER0084859. Reparación Locativa

Respetada doctora Bejarano,

De manera atenta, me refiero a su comunicación, mediante la cual solicita concepto técnico *"en el sentido de establecer si para la intervención que requerimos adelantar, equivalente a una obra locativa que no implica alterar la volumetría del inmueble, debemos solicitar las licencias que nos exige la Curaduría y la Secretaría de Planeación..."* tratándose de la reparación de la cubierta de un inmueble construido hace más de 50 años.

Al respecto, es importante mencionar que el Decreto 1077 de 2015¹, en su artículo 2.2.6.1.1.10, define las reparaciones locativas, así:

"ARTICULO 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. 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 2003² 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

¹ Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

² **Artículo 8º. Licencias para cerramientos de obra y reparaciones locativas.** Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas 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 y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

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."*

De acuerdo a lo anterior, para que la intervención de la cubierta sea considerada como una reparación locativa, ésta no debe afectar la estructura portante ni modificar las características volumétricas de la edificación.

En ese sentido, una reparación locativa no requiere de permiso o licencia alguna expedida ni por la Curaduría Urbana o la Secretaría de Planeación.

No obstante, si el inmueble está considerado como de conservación histórica, arquitectónica o bien de interés cultural por el Plan de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo complementa o modifique, requiere de una licencia de construcción expedida de conformidad con el anteproyecto de intervención aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria.

Ahora bien, en relación con la información suministrada en la que de manera verbal tanto la Curaduría Urbana como la Secretaría de Planeación le informan *"... que no era posible adelantar obras de adecuación del inmueble y que no se iba a expedir ningún tipo de permiso por parte del municipio para remodelar, restaurar o permiso para cambio de cubierta, dada la edad de la construcción y su estado",* y que debía *"...demoler totalmente el inmueble actual y solicitar una licencia para obra nueva proyectando como mínimo cinco (5) pisos..."*, es importante anotar, que por un lado, tratándose de una reparación locativa, no requiere de autorización, permiso o licencia alguna expedida por la Curaduría Urbana o la Secretaría de Planeación como ya se indicó, y por otro lado, tampoco se puede obligar al titular de un predio a desarrollar una edificación con un número específico de pisos, sino el que a bien requiera el proyecto que se desee construir, siempre y cuando esté dentro de los parámetros y normas de edificabilidad establecidos en el POT, pues se trata de un acto

administrativo de carácter particular y concreto que implica la adquisición de derechos de construcción en los términos contenidos en la respectiva licencia.

Y finalmente, en cuanto a que deba ser demolida la edificación, para ello debe mediar la declaratoria del estado de ruina³ por parte del alcalde o por conducto de sus agentes, donde el acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición, cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya quien se hará responsable del dictamen.

El anterior concepto se rinde en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formular políticas y orientar los procesos de desarrollo territorial, en ejercicio de las cuales emite conceptos de carácter general, sin tratarse de la aplicación a un caso particular y concreto, en los términos del artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,


RODOLFO ORLANDO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: H. Bueno
Revisó: L. Rojas
Aprobó: C. Henao

³ Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.8



