



# INFORME TÉCNICO

Código: F-DPM-1220-238,37-012

Versión: 1.0

Fecha aprobación: Noviembre-30-2017

Página 1 de 3

|                       |   |   |                                |                  |                     |      |      |     |      |      |
|-----------------------|---|---|--------------------------------|------------------|---------------------|------|------|-----|------|------|
| ESTADO DEL PREDIO:    | OBRA EN CONSTRUCCIÓN ACTIVA:                    | X | OBRA EN CONSTRUCCIÓN INACTIVA: | -                | NO. INFORME TÉCNICO | 5980 |      |     |      |      |
|                       | OBRA TERMINADA:                                 | - | OBRA PREEXISTENTE:             | -                |                     |      |      |     |      |      |
| DIRECCIÓN:            | ANILLO BALCON DEL TEJAR NO. 36-336 – PORTERÍA 1 |   | BARRIO:                        | EL TEJAR         |                     |      |      |     |      |      |
| PROPIETARIO:          | PROPIEDAD HORIZONTAL                            |   | No. Predial:                   | -                |                     |      |      |     |      |      |
| ÁREA (MULTA ESPECIAL) | -   |   | ESTRATO                        | 4                |                     |      |      |     |      |      |
| VISITA:               | SI  | X | NO                             | FECHA DE VISITA: | DÍA:                | 28   | MES: | NOV | AÑO: | 2019 |

## OBSERVACIONES:

Se realiza visita al predio descrito en la solicitud y se puede evidenciar lo siguiente:

1. Se observa el desarrollo de un Conjunto Residencial de 6 Torres de 12 pisos cada una.
2. En la zona social del Conjunto en el Sector de la Piscina se observa el desarrollo de labores constructivas.
3. En sitio se puede evidenciar que las labores desarrolladas corresponden a cambio de enchapes internos en la piscina, reparación y mantenimiento del rompe olas, cambio de tuberías, pulida de enchapes externos y la instalación de un sistema de bombeo.
4. La administradora del Conjunto señala que también se realizaron cambios en el sauna, el turco y las baterías sanitarias de la piscina en cuanto a enchapes, pisos y el cambio de la madera que recubre el sauna.
5. Cabe resaltar que las actividades de obra desarrolladas descritas, hacen parte de las denominadas Reparaciones Locativas y no requieren del trámite de Licencia, según lo estipulado en el Art. 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015:

*"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 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:*

2. *Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
3. *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.*
4. *Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural."*

### Observación Adicional 1:

Visto lo anterior, se aclara que para aquellos casos en los que los ciudadanos consideren han sido perturbados o alterados ilegalmente en sus derechos de posesión, servidumbre o mera tenencia, el Artículo 82 de la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia." contempla que podrán acudir ante los Inspectores de Policía para iniciar querrela mediante el ejercicio de la acción de protección que debe adelantarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a los hechos por expresa disposición del parágrafo único del Artículo 80 ibídem .

Los comportamientos contrarios a la posesión pacífica según el Artículo 77 del mentado Código Nacional de Policía y Convivencia son:



## INFORME TÉCNICO

Código: F-DPM-220-238.37-012

Versión: 1.0

Fecha aprobación: Noviembre-30-2017

Página 2 de 3

- "1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho."

Ahora bien, las autoridades competentes para tramitar las Querellas por Perturbación a la Posesión según lo descrito por el Manual de Funciones del Municipio de Bucaramanga contenido en el Decreto Municipal No. 0122 de 2016, son las **Inspecciones Civiles** Adscritas a la **Secretaría del Interior**, a las que se sugiere acudir de considerarlo pertinente.

### CONCLUSIONES:

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede evidenciar que en el Conjunto Residencial Altos de Tajamar ubicado en el ANILLO BALCON DEL TEJAR NO. 36-336 – PORTERÍA 1, se llevan a cabo labores de obra referentes a Reparaciones Locativas que no requieren del trámite de Licencia de Construcción, no obstante, si se realizan cambios en la distribución arquitectónica o volumétrica del inmueble se requiere del trámite de Licencia de Construcción en cualquiera de las Curadurías con oficio en la ciudad de Bucaramanga.

### REGISTRO FOTOGRAFICO



Observaciones: Inmueble ubicado en la ANILLO BALCON DEL TEJAR NO. 36-336 – PORTERÍA 1 – Piscina



Observaciones: Zona de Baterías Sanitarias



## INFORME TÉCNICO

Código: F-DPM-1220-238.37-012

Versión: 1.0

Fecha aprobación: Noviembre-30-2017

Página 2 de 3

1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho."

Ahora bien, las autoridades competentes para tramitar las Querellas por Perturbación a la Posesión según lo descrito por el Manual de Funciones del Municipio de Bucaramanga contenido en el Decreto Municipal No. 0122 de 2016, son las **Inspecciones Civiles** Adscritas a la **Secretaría del Interior**, a las que se sugiere acudir de considerarlo pertinente.

### CONCLUSIONES:

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede evidenciar que en el Conjunto Residencial Altos de Tajamar ubicado en el ANILLO BALCON DEL TEJAR NO. 36-336 – PORTERÍA 1, se llevan a cabo labores de obra referentes a Reparaciones Locativas que no requieren del trámite de Licencia de Construcción, no obstante, si se realizan cambios en la distribución arquitectónica o volumétrica del inmueble se requiere del trámite de Licencia de Construcción en cualquiera de las Curadurías con oficio en la ciudad de Bucaramanga.

### REGISTRO FOTOGRAFICO



Observaciones: Inmueble ubicado en la ANILLO BALCON DEL TEJAR NO. 36-336 – PORTERÍA 1 – Piscina



Observaciones: Zona de Baterías Sanitarias



## INFORME TÉCNICO

Código: F-DPM-1220-238.37-012

Versión: 1.0

Fecha aprobación: Noviembre-30-2017

Página 3 de 3



Observaciones: Sauna y Turco

  
Proyectó/ Julian Alveiro López Mendoza  
68202-268187 STD - CPS 353 del 16 de enero 2019  
Secretaría de Planeación – Alcaldía de Bucaramanga

f