**ANEXO 1 – ANEXO TÉCNICO**
**SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL**

Número del proceso: SAM006-2026

# ANEXO 1 — ANEXO TÉCNICO

Mantenimiento de aleros, ruanas, canoas perimetrales y complementos de la cubierta del bloque fundacional de la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia.

## 1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto PR-240142-2 consiste en la conservación y recuperación funcional del sistema de recolección y conducción de aguas lluvias de la cubierta del bloque fundacional, sede central de la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia, ubicada en la carrera 78 n.º 65-46, sector Robledo, Medellín. Se ejecutará sobre infraestructura educativa existente, sin ampliar su área ni modificar el uso de la edificación.

La intervención comprende 12 actividades de desmonte, restitución de canoas y ruanas, reinstalación de tejas, impermeabilización, accesorios de drenaje, limahoyas y recuperación del acabado inferior de los aleros. Su propósito es controlar filtraciones, humedades y deterioros asociados al sistema de evacuación de aguas lluvias.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES A INTERVENIR

Las canoas y componentes de la cubierta del bloque fundacional presentan deterioro y corrosión avanzada, con pérdida de vida útil y presencia de filtraciones y humedades que afectan los aleros y áreas protegidas. Se intervendrán los tramos definidos en las cantidades de obra y que sean verificados en sitio por la supervisión. Se preservarán las actividades académicas y administrativas durante la ejecución.

Los detalles de fabricación, planos y esquemas disponibles y aprobados por la Entidad deberán consultarse antes de conformar los perfiles T1, T2, T3 y T4. No se presume la existencia de planos adicionales no entregados.

La obra se desarrolla en un edificio en operación. Se requieren accesos controlados, protección de espacios inferiores, programación por frentes y equipos certificados para trabajos en alturas superiores a 12 m.

### *2.1. Localización*

Localización: bloque fundacional, sede central Robledo, carrera 78 n.º 65-46, Medellín, Antioquia. La delimitación de cada frente será definida en acta de inicio y programación aprobada.
Imagen 1.1. Localización del bloque fundacional de la sede central.




## 3. ACTIVIDADES A EJECUTAR Y ALCANCE

Las actividades u obras a ejecutar son las siguientes:

El alcance contractual corresponde a los doce ítems del presupuesto oficial. Las cantidades se comprobarán y medirán en sitio; las actividades no ejecutadas no se reconocerán. La reposición se realizará por tramos, evitando dejar canales descubiertos o zonas interiores expuestas a la lluvia.

Incluye desmontes y disposición final, tratamiento e impermeabilización de canales, elementos metálicos conformados en lámina galvanizada calibre 22, accesorios de desagüe, limahoyas y reparación de superficies inferiores del alero. Los trabajos incluyen medios de acceso y seguridad en alturas según cada ítem.

### *3.1. Fases y etapas del proyecto*

Etapa 1: reconocimiento, acta de vecindad interna y registro inicial, verificación de medidas, revisión de detalles y aprobación de cronograma, frentes y controles SST. Etapa 2: instalación de protecciones y desmontes controlados. Etapa 3: preparación, impermeabilización, fabricación e instalación de elementos y accesorios. Etapa 4: pruebas de evacuación y estanqueidad, resanes y pintura, limpieza, mediciones, documentación y recibo.

### a. Ítems de pago:

Los ítems de pago se relacionan en la tabla de presupuesto incluida a continuación. Las unidades y cantidades son estimadas; se reconocerán las cantidades efectivamente ejecutadas, medidas y aprobadas por la supervisión, a los precios unitarios contractuales.

| Ítem | Actividad | Unidad | Cantidad | PU directo COP |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Desmonte de ruanas y canoas existentes | m | 412 | 15.704,00 |
| 2 | Desmonte y reinstalación de teja de barro | m | 412 | 13.416,00 |
| 3 | Manto asfáltico sufridor poliéster 1,5 mm | m² | 412 | 78.322,40 |
| 4 | Manto asfáltico poliéster 3 mm | m² | 412 | 86.564,40 |
| 5 | Ruana T1 en lámina galvanizada cal. 22 | m | 10 | 443.144,00 |
| 6 | Canoa T2 en lámina galvanizada cal. 22 | m | 260 | 284.440,00 |
| 7 | Ruana T3 en lámina galvanizada cal. 22 | m | 70 | 443.144,00 |
| 8 | Canoa T4 en lámina galvanizada cal. 22 | m | 72 | 257.660,00 |
| 9 | Esquineros y desfogues en lámina cal. 22 | un | 43 | 154.596,00 |
| 10 | Boquillas y granadas aluminio 3 pulgadas | un | 70 | 72.176,00 |
| 11 | Retiro e instalación de limahoyas | m | 360 | 392.080,00 |
| 12 | Resane y pintura cara inferior del alero | m² | 244 | 123.760,00 |

## 4. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo previsto para la ejecución de las actividades que se deriven del Proceso de Contratación es el establecido en la sección 1.1. del Pliego de

Condiciones, el cual se contará en la forma prevista en el Anexo 4 – Minuta del Contrato.

El plazo se contará conforme al pliego y la minuta. Según el estudio previo actualizado, la ejecución se prevé desde el inicio registrado en SECOP II hasta el 30 de diciembre de 2026. La programación por frentes, incluidas labores fuera del horario ordinario cuando sean autorizadas, deberá permitir la continuidad del servicio educativo.

## 5. FORMA DE PAGO

Contrato de obra a precios unitarios. No se contempla anticipo. Se realizarán pagos parciales por actas de avance aprobadas, con memorias de medición, informes y registro fotográfico, factura o cuenta de cobro y soportes de seguridad social y parafiscales. El estudio previo contempla un pago final del 10 % sujeto al recibo y documentos exigibles. No se reconocerán actividades no ejecutadas.

Presupuesto oficial: $488.668.037 COP; costo directo $390.934.429,60; administración 20 % ($78.186.885,92) y utilidad 5 % ($19.546.721,48). Los precios incluyen los recursos definidos para cada actividad en el presupuesto y los APU. No se alteran cantidades ni precios mediante este anexo.

## 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

La intervención se realizará en el bloque fundacional en funcionamiento. El contratista debe coordinar accesos, cargue, descargue, izaje y cierres con Infraestructura Física y la supervisión, mantener señalización y protección de peatones, bienes, cubiertas y espacios interiores, y garantizar la reposición o cierre temporal inmediato de los tramos abiertos.

Se aplicarán la Resolución 4272 de 2021 para trabajo seguro en alturas, el Decreto 1072 de 2015 sobre SG-SST y las reglas aplicables a la gestión de RCD (Resolución 472 de 2017, modificada por Resolución 1257 de 2021), además de fichas de fabricante y documentos contractuales. Los métodos de soldadura, aplicación de mantos y protección contra incendio deberán tener análisis de riesgo y controles específicos.

El residente y el responsable de SST deberán acompañar las actividades en los términos del estudio previo. No podrán realizarse trabajos con condiciones inseguras. Se exige registro fotográfico antes, durante y después, bitácora, informes de avance, programación actualizada y memorias de cantidades.

### *6.1. Especificaciones técnicas*

Las especificaciones por ítem se desarrollan a continuación y se complementan con el documento «Especificaciones técnicas para el mantenimiento de aleros, ruanas y

canoas», el presupuesto oficial y los APU. En caso de discrepancia deberá solicitarse aclaración a la Entidad antes de ejecutar.

Ítems 1 y 2: desmonte controlado de ruanas, canoas y materiales de canal, y desmonte y reinstalación de teja de barro en franja de 1 m, con protección, recuperación y sustitución de tejas afectadas por la intervención. Ítems 3 y 4: preparación, reparación de grietas e instalación de manto asfáltico sufridor poliéster 1,5 mm y manto asfáltico poliéster 3 mm en canal y reborde de losa. Ítems 5 a 8: suministro y colocación de ruanas T1/T3 y canoas T2/T4 en lámina galvanizada calibre 22, con desarrollos máximos de 1,40 m, 1,35 m, 1,15 m y el definido para T4 en el presupuesto/detalle aprobado; fijaciones, empalmes con soldadura de estaño y anticorrosivo. Ítems 9 y 10: esquineros, desfogues, boquillas y granadas de aluminio de 3 pulgadas. Ítem 11: retiro e instalación de limahoyas. Ítem 12: resane y pintura de cara inferior de aleros.

### *6.1.1. Especificaciones técnicas de materiales*

Se empleará lámina galvanizada calibre 22 en los perfiles metálicos previstos, compatible con las operaciones de conformación, fijación y soldadura. Se utilizarán mantos de poliéster de 1,5 y 3 mm según ítem, soldadura de estaño, fundente, imprimante asfáltico, sellantes, fijaciones, anticorrosivo y pinturas de exterior compatibles con cada sustrato. El contratista presentará fichas técnicas y recomendaciones de instalación antes de la aplicación; no se admitirá sustitución unilateral de materiales.

Los desarrollos de los perfiles T1 a T4 corresponden a la longitud de lámina desplegada y no al ancho libre del canal. Se comprobarán espesores, medidas, traslapos, fijaciones, pendientes, uniones, continuidad de impermeabilización y compatibilidad de materiales. Los productos deben ser nuevos y aptos para exposición exterior.

### *6.1.2. Pruebas y ensayos*

El contratista deberá efectuar controles de recepción de materiales y de ejecución; inspección visual de soldaduras, uniones, fijaciones y traslapos; y pruebas funcionales de evacuación de agua en canoas, desfogues, boquillas y limahoyas, verificando ausencia de empozamientos y fugas. La supervisión documentará resultados y exigirá correcciones antes del recibo.

Las pruebas se ejecutarán en condiciones seguras y sin afectar interiores ni redes. No se darán por recibidos elementos con filtraciones, pendientes inadecuadas, desprendimientos, corrosión visible o daños al acabado. Se registrarán los tramos ensayados y las reparaciones.

## *6.2. Documentos que entregará la Entidad para la ejecución del Contrato*

La Entidad facilitará el estudio previo, presupuesto oficial de doce actividades, APU y especificaciones técnicas del proceso, así como los planos o detalles de perfiles disponibles y aprobados para fabricación. Las aclaraciones técnicas deberán quedar documentadas por la supervisión.

La supervisión institucional verificará y aprobará, según competencia, replanteos, frentes, muestras y detalles antes de la ejecución. El estudio previo señala que no se contratará interventoría externa.

## *6.3. Notas técnicas específicas del proyecto*

Las operaciones sobre cubierta y bordes del alero se ejecutarán con procedimientos de trabajo seguro en alturas y sistemas certificados de acceso, prevención y protección contra caídas. Deben identificarse anclajes idóneos, zonas de caída de objetos y rutas de evacuación, con permisos, inspecciones y plan de rescate aplicables.

No se permitirá retirar simultáneamente grandes tramos sin protección frente a precipitaciones. La secuencia debe garantizar el cierre y la evacuación provisional de aguas lluvias antes de terminar cada jornada.

Los perfiles T1 a T4 se fabricarán conforme a desarrollos, geometrías, empalmes y puntos de desagüe aprobados. Las soldaduras de estaño y tratamientos anticorrosivos deben ser continuos, compatibles y comprobables.

Se conservarán y protegerán las tejas de barro y demás elementos existentes que no sean objeto de reposición. Todo daño causado por la obra deberá repararse por cuenta del contratista.

Las cantidades finales se respaldarán mediante memorias, localización de tramos, registros fotográficos y actas de corte. La limpieza y disposición de residuos se documentarán con soportes pertinentes.

## *6.4. Método Constructivo*

La secuencia constructiva comprende: señalizar y aislar; instalar accesos y protecciones; verificar cotas y pendientes; desmontar por tramos; limpiar y preparar soportes; reparar grietas; impermeabilizar; fabricar e instalar perfiles y accesorios; reinstalar tejas; realizar pruebas de agua; resanar y pintar aleros; limpiar y entregar. Se respetarán los tiempos de curado, aplicación y temperatura de las fichas técnicas.

El contratista deberá elaborar el procedimiento específico para cada frente, incluido análisis de riesgos, método de izaje y control de caída de objetos, y someterlo a revisión de la supervisión antes del inicio.

La metodología constructiva utilizada por el Contratista para desarrollar las actividades contratadas, deberá garantizar los siguientes aspectos:

1. Las calidades previstas en planos y especificaciones que le sean entregados.
2. La estabilidad de la obra contratada.
3. El cumplimiento de las normas de calidad que reglamentan algunos materiales y elementos constructivos.
4. El cumplimiento de las normas de seguridad durante la ejecución de la obra.
5. El cumplimiento de los aspectos de diseño y/o construcción sismorresistente de acuerdo con la NSR vigente.

No afectar el desarrollo de las otras actividades que no estén a cargo suyo y que se ejecuten simultáneamente.

No se admitirán métodos que comprometan la estructura existente, alteren la cubierta fuera del alcance, obstaculicen salidas o generen filtraciones durante la ejecución.

## 7. ASPECTOS RELACIONADOS CON SOSTENIBILIDAD TÉCNICO-AMBIENTAL

Se priorizará la separación de metales recuperables, tejas y residuos de construcción, su almacenamiento temporal protegido y entrega a gestores autorizados cuando corresponda. Se evitarán vertimientos de imprimantes, fundentes, solventes, pinturas o aguas de limpieza a sumideros.

La aplicación de mantos, pinturas y anticorrosivos se hará con control de emisiones, ventilación, prevención de incendio y manejo de fichas de datos de seguridad. Se mantendrán áreas limpias y se minimizará la afectación por ruido, polvo y olores.

El contratista documentará el manejo de RCD y de residuos peligrosos que se generen, con los soportes exigibles según la naturaleza y volumen del residuo.

Los criterios ambientales se aplicarán sin modificar las cantidades ni precios aprobados; cualquier medida adicional que afecte el alcance requerirá el trámite contractual correspondiente.

Para este efecto dentro de los Informes periódicos se deberá dejar constancia sobre:

1- Cumplimiento de los criterios establecidos en los numerales anteriores, dando un porcentaje o estableciendo indicadores de gestión ambiental y social.
2- Cronograma de Proyección Vs. Ejecución, de las actividades que se incluyen con las debidas justificaciones en los retrasos, tanto para los temas ambientales, como sociales.

3- Registros de inducción ambiental y de seguridad al personal efectivamente vinculado a la obra.
4- Registros de comunicación y coordinación de cierres temporales con la comunidad institucional cuando proceda.
5- Soportes de disposición y aprovechamiento de residuos y de entrega a gestores cuando aplique.
6- Fichas técnicas, fichas de seguridad y evidencias de controles ambientales y de calidad aplicables.

Los informes deberán centrarse en impactos reales de la obra y en indicadores verificables, sin imponer programas sociales ajenos a su alcance.

## 8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL PROFESIONAL

Para efectos del análisis de la información del personal, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a. Las hojas de vida y soportes del personal vinculado al proyecto serán verificadas una vez se adjudique el Contrato y no podrán ser pedidas durante la selección del Contratista para efectos de otorgar puntaje o como criterio habilitante.

b. Si el Contratista ofrece dos (2) o más profesionales para realizar actividades de un mismo cargo, cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos exigidos en los Pliegos de Condiciones para el respectivo cargo. Un mismo profesional no puede ser ofrecido para dos o más cargos diferentes en los cuales supere el 100 % de la dedicación requerida para este Proceso de Contratación.

c. El Contratista deberá informar la fecha a partir de la cual los profesionales ofrecidos ejercen legalmente la profesión de conformidad con lo señalado en el Pliego de Condiciones. El requisito de la tarjeta o matrícula profesional se puede suplir con lo regulado en el artículo 18 del Decreto -Ley 2106 de 2019.

d. Las certificaciones de experiencia de los profesionales deben ser expedidas por la persona natural o jurídica con quien se haya establecido la relación laboral o de prestación de servicios.

e. La Entidad podrá solicitar en cualquier momento al Contratista los documentos que permitan acreditar el valor y el pago correspondiente de cada uno de los profesionales empleados en la ejecución del contrato y que estén acorde con el valor de los honorarios definidos a la fecha de

ejecución del Contrato, en el caso en que sea establecido un valor de honorarios de referencia.

f. El Contratista es responsable de verificar que los profesionales propuestos tengan la disponibilidad real para la cual se vinculan al proyecto.

g. El Contratista garantizará que los profesionales estén disponibles (físicamente o a través de medios digitales) cada vez que la Entidad los requiera para dar cumplimiento al objeto del Contrato de acuerdo con el tiempo de dedicación exigido para cada personal.

h. La Entidad se reserva el derecho de exigir el reemplazo o retiro de cualquier Subcontratista o trabajador vinculado al contrato, sin que ello conlleve mayores costos para la Entidad, detallando las razones debidamente justificadas por la cual solicita dicho cambio.

f. En la determinación de la experiencia de los profesionales se aplicará la equivalencia, así:

| Posgrado con título | Requisitos de Experiencia General | Requisitos de Experiencia Específica |
|---|---|---|
| Especialización | Veinticuatro (24) meses | Doce (12) meses |
| Maestría | Treinta y seis (36) meses | Dieciocho (18) meses |
| Doctorado | Cuarenta y ocho (48) meses | Veinticuatro (24) meses |

Las equivalencias se pueden aplicar en los siguientes eventos:

- Título de posgrado en las diferentes modalidades por experiencia general y viceversa.
- Título de posgrado en las diferentes modalidades por experiencia específica y viceversa.
- No se puede aplicar equivalencia de experiencia general por experiencia específica o viceversa.

El personal relacionado corresponde al siguiente:

El personal mínimo deberá corresponder al estudio previo y los documentos definitivos del proceso. Como mínimo operativo se exige presencia del residente de obra y responsable de SST durante las intervenciones, sin perjuicio de otros perfiles y dedicaciones definidos contractualmente.

No se crean nuevos requisitos habilitantes ni de puntuación. Los perfiles, experiencia y dedicaciones se acreditarán en ejecución conforme al pliego y estudio previo.

- Residente de obra, con perfil y dedicación establecidos en el estudio previo.
- Responsable de Seguridad y Salud en el Trabajo, con requisitos de competencia aplicables al trabajo en alturas.
- Cuadrillas de instalación, impermeabilización, reparación y pintura, con formación y autorizaciones requeridas según actividad.

La supervisión verificará los soportes de personal después de adjudicado el contrato.

No se exige pluralidad de profesionales por un mismo perfil salvo previsión expresa en el estudio previo.

## 8.1. Requisitos del personal

Todos los profesionales exigidos, deben cumplir y acreditar, como mínimo, los siguientes requisitos de formación y experiencia:

Las condiciones de experiencia general y específica serán las definidas en el estudio previo y pliego definitivo, sin introducir aquí requisitos nuevos o volúmenes de obra.

| **Profesional Ofrecido para el Cargo** | **Requisitos de Experiencia General** | **Requisitos de Experiencia Específica** |
|---|---|---|
| Director de obra civil (ingeniero Civil, arquitecto o constructor civil) | 10 AÑOS | (5) contratos de experiencia específica como Director de Obra, cuyo objeto sea o tenga incluido dentro de su alcance la construcción o interventoría en adecuación y mantenimiento de obras físicas y generales en Instituciones de educación; esta experiencia se contará a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional. |

| | | |
|---|---|---|
| Residente de obra civil (Ingeniero Civil, arquitecto o constructor civil) | 8 AÑOS | (03) contratos de residente de obra en construcción o interventoría en adecuación y mantenimiento de obras físicas y generales. |
| Maestro de obra | 5 AÑOS | (03) contratos de maestro de obra en construcción, adecuación y mantenimiento de obras físicas y generales. |
| Profesional SISOMA | 3 AÑOS | Al menos un año de experiencia específica en SST de obras con trabajos en alturas y acompañamiento ambiental |

## 9. MAQUINARIA MÍNIMA DEL PROYECTO

Se requerirán sistemas certificados para trabajo seguro en alturas superiores a 12 m, andamios o plataformas adecuados al frente, equipos de izaje y herramientas para corte, plegado, soldadura, instalación de mantos, limpieza, reparación y pintura.

El equipo mínimo requerido es el siguiente:

1. Sistemas certificados de acceso, protección contra caídas y rescate según análisis de riesgo.
2. Equipos de izaje, transporte vertical y control de caída de objetos.
3. Herramientas de conformación, soldadura, aplicación de impermeabilización y acabados, en condiciones seguras.

La maquinaria mínima requerida será verificada una vez se adjudique el Contrato y no podrá ser pedida durante la selección del Contratista para efectos de otorgar puntaje o como criterio habilitante.

## 10. POSIBLES FUENTES DE MATERIALES PARA EL PROYECTO

Los materiales se adquirirán de proveedores legalmente establecidos que garanticen trazabilidad, fichas y calidad. No se prevé explotación de fuentes de materiales pétreos para esta intervención.

Las fuentes y proveedores de lámina galvanizada, mantos, soldadura, accesorios, fijaciones y pinturas serán definidos por el contratista y sujetos a revisión de la supervisión. Se conservarán soportes de calidad y origen cuando correspondan.

El transporte, descargue, acarreos e izajes hasta el bloque fundacional se consideran conforme a los APU y precios contractuales.

La supervisión podrá verificar certificados, fichas y muestras de materiales críticos antes de su instalación; no se exigirán permisos de explotación minera por compras ordinarias a proveedores.

## 11. OBRAS PROVISIONALES

Se instalarán cerramientos y protecciones temporales, pasarelas cuando sean necesarias, cubiertas provisionales para evitar filtraciones, medios de acceso y áreas de acopio seguro. No se obstruirán circulaciones, rutas de evacuación ni accesos institucionales.

## 12. SEÑALIZACIÓN

Los frentes se aislarán con señalización visible y barreras físicas para proteger peatones, estudiantes, funcionarios y bienes, especialmente bajo zonas con riesgo de caída de objetos. El señalamiento se mantendrá durante toda la intervención.

De ser necesario, son de cargo del Proponente favorecido todos los costos requeridos para instalar y mantener la señalización de la obra y las vallas informativas, la iluminación nocturna y demás dispositivos de seguridad y salud en el trabajo, de comunicación y coordinación en los términos definidos por las autoridades competentes.

Sin perjuicio de lo anterior, la Entidad debe definir puntualmente cuáles son los costos directos e indirectos incluidos dentro del Presupuesto Oficial dependiendo del proyecto a ejecutar.

## 13. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El estudio previo caracteriza las actividades como mantenimiento de infraestructura existente y señala que, por su alcance, no se requieren licencias de construcción, ambientales ni gestión predial. Cualquier autorización operativa específica, acceso o trabajo en horario especial se coordinará con la supervisión y las dependencias institucionales.

De igual forma, se resalta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, para los proyectos de reparaciones o mejoras locativas no requerirán Licencia de Construcción que hacen referencia el artículo 8[1] de la Ley 810 de 2003.]

## 14. NOTAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA EL PROYECTO

Aplican las especificaciones particulares del presupuesto y los APU, el régimen de trabajo seguro en alturas, las normas ambientales sobre RCD y las fichas técnicas vigentes de fabricantes.

Los tramos metálicos deben garantizar continuidad hidráulica y resistencia a la intemperie.

La impermeabilización debe ser continua en el canal y reborde de losa, con sustrato preparado y traslapos conformes a la ficha aprobada.

El recibo final requiere pruebas satisfactorias, limpieza, documentación de cantidades y registro de obra.

## 15. DOCUMENTOS TÉCNICOS ADICIONALES

Forman parte de la documentación técnica: estudio previo actualizado del mantenimiento de aleros y canoas; presupuesto oficial; APU e insumos; especificaciones técnicas de las doce actividades; detalles aprobados de perfiles y desagües cuando se entreguen; actas, informes, bitácora y registros de pruebas.

Los documentos complementarios no podrán incorporar requisitos habilitantes, ponderables ni de participación diferentes de los documentos tipo aplicables.

Medellín, a los 15 días del mes de Septiembre de 2026.

[1] *"**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."*