



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida

Fecha: 13/02/2025 10:18:24 a. m.

Salida VUR No: 25-3-02679

Concepto: 250380

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-0380

Bogotá D.C., enero 29 de 2025

13 FEB 2025

Señores:

ARCOS DORADOS COLOMBIA S.A.S.

hernan.jimenez@cormed.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-0380**
 DIRECCIÓN: **KR 9 140 16**
 URBANIZACION: **NUEVA URBANIZACION EL CEDRITO, SALAZAR, LOS CAOBOS, LAS ACACIAS**
 LOCALIDAD: **USAQUEN**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, nos permitimos informarle que el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, señala "...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 8º 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, cielos rasos, enchapes, y 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..."

- MANTENIMIENTO, CAMBIO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES HIDROSANITARIAS.
- MANTENIMIENTO, CAMBIO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE LUMINARIAS Y LAMPARA INTERIORES.
- CAMBIO DE ENCHAPES DE PISOS Y MUROS.
- CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTAS (SIN MODIFICACIÓN DE DISEÑO ESTRUCTURAL Y SISTEMA PORTANTE ACTUAL).
- CAMBIO, PINTURA Y MANTENIMIENTO DE PANELES DE CIELO RASOS (SIN MODIFICACIÓN DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO).
- CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS, VENTANAS Y DIVISIONES EN VIDRIO (SIN MODIFICACIÓN DE DISEÑOS ESTRUCTURALES).
- APLICACIÓN DE RESANES, ESTUCOS, PAÑETES, MATERIAL TIPO GRANIPLAST Y PINTURA DE FACHADA Y SEÑALIZACIÓN DE PARQUEADERO EXISTENTE (SIN MODIFICACIÓN DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO).
- APLICACIÓN DE PINTURAS Y PAÑETES INTERIORES EN MUROS.
- CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE MUEBLES FIJOS EN CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA.
- MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE JARDINERÍAS Y ANTE JARDÍN EXISTENTE.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-0380

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas en su solicitud, son intervenciones que podrían considerarse como reparaciones locativas, por lo tanto, **NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Al respecto con las obras referidas a **"DESMONTE PARA REPARACIÓN DE CUBIERTA DE TERRAZA EXISTENTE TIPO TOLDO NO ESTRUCTURAL"**, son intervenciones que implican una modificación arquitectónica y/o estructural, caso en el cual se deberá iniciar el trámite ante cualquier Curaduría Urbana de la ciudad, siguiendo los lineamientos y disposiciones de los Decretos 1077 y 2218 ambos del 2015 y de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa que regule la materia

Este concepto no autoriza el funcionamiento de ningún uso y no otorga permiso para adelantar Reparaciones Locativas. En caso de que las intervenciones impliquen modificación, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, demolición o cerramiento, se deberá iniciar el trámite de la respectiva Licencia de Construcción, ante cualquier Curaduría Urbana de la ciudad, siguiendo los lineamientos y disposiciones de los Decretos 1077 y 2218 ambos del 2015 y de acuerdo con lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa que regule la materia.

Se deberá dar aplicación a la ley 1801 de 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía, observar las normas previstas especialmente en Capítulo 8, artículo 23 y Título XIV, Capítulo I, Ley 1801 del 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

NOTAS:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Este oficio se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA