



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 9/05/2025 8:59:20 a. m.

Salida VUR No: 25-3-09597

Concepto: 252311

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

09 MAY 2025

Señor:

MERCHAN RODRIGUEZ ANA LEONOR

reycastellanos083@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-2311
DIRECCIÓN: CL 19 A 96 C 04
URBANIZACIÓN: VILLEMAR
LOCALIDAD: FONTIBON

Respetado Señor:

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..."

- CAMBIO DE TEJAS EN CUBIERTA (LAS ACTUALES TEJAS SON DE ETERNIT, SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE DETERIORO Y REPRESENTAN UNA AMENAZA PARA EL INMUEBLE, SE REQUIERE QUE SEAN TEJAS MÁS LIVIANAS Y MODERNAS) (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- CAMBIO DE PISO (ACTUALMENTE EL INMUEBLE CUENTA CON UN BALDOSÍN DE HACE MUCHOS AÑOS, ESTE PARTIDO POR EL PASO DE LOS AÑOS, SE REQUIERE QUE SEA UNA CERÁMICA RECIENTE).
- CAMBIO DE SANITARIOS (ACTUALMENTE EL INMUEBLE CUENTA CON BAÑOS ANTIHIGIÉNICOS Y EN ESTADO DE DETERIORO, LO QUE HACE QUE SE GENERE MÁS CONSUMO DE AGUA Y CONSTANTEMENTE SE ESTÁN TAPONANDO).
- ENCHAPES DE BAÑOS (ACTUALMENTE EL INMUEBLE TIENE 5 BAÑOS, DONDE POR EL PASAR DE LOS AÑOS EL ENCHAPE SE ESTÁ CAYENDO, TIENE HONGOS Y REQUIERE SU MODERNIZACIÓN).
- CAMBIO DE CAÑERÍAS DE AGUAS NEGRAS (POR LA ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL SISTEMA DE CAÑERÍAS ESTÁ OBSOLETO Y CONSTANTEMENTE SE ESTÁ TAPONANDO).
- CAMBIO DE FUENTES HÍDRICOS (EL SISTEMA HÍDRICO DEL INMUEBLE ES MUY ANTIGUO, GENERA HUMEDADES SOBRE EL INMUEBLE Y REQUIERE SU MODERNIZACIÓN URGENTE, SE PIERDE AGUA POR LO OBSOLETO DEL SISTEMA).
- CAMBIO INSTALACIONES ELÉCTRICAS (EL SISTEMA ELÉCTRICO ES MUY ANTIGUO, ALGUNOS CABLES PRESENTAN DETERIORO, CONSTANTEMENTE EL SISTEMA ELÉCTRICO DEL INMUEBLE PRESENTA FALLAS, LO QUE GENERA DAÑO EN ALGUNOS ELECTRODOMÉSTICOS COMO TV, NEVERAS, RADIOS ENTRE OTROS).





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- RESANE Y ESTUCO DE PAREDES (ES UNA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA, MOTIVO POR EL CUAL REQUIERE RESANAR HUECOS EN LAS PAREDES, LIJAS Y PINTAR TODAS LAS PAREDES).
- PINTADA INTERNA Y EXTERNA (EL INMUEBLE LLEVA VARIOS AÑOS SIN PINTAR, MOTIVO POR EL CUAL SE REQUIERE UNA PINTADA GENERAL CON PINTURA DE ULTIMA CALIDAD PARA PROTEGER Y ORGANIZAR EL MANTENIMIENTO DE LA MISMA) (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- CAMBIO DE VENTANAS Y PUERTAS (SE REQUIERE ACTUALIZAR VENTANAS PASAR DE HIERRO AL ALUMINIO, TENIENDO EN VENTA QUE EL HIERRO POR SU EXPOSICIÓN AL SOL Y AL AGUA 5 TIENE CORROSIÓN Y ESTÁN MUY DETERIORADOS) IGUALMENTE LAS PUERTAS DE LAS HABITACIONES SON DE MADERA Y ESTÁN EN ESTADO DE DETERIORO AVANZADO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- PINTADA Y LIMPIEZA ANTEJARDÍN (SE REQUIERE LIMPIEZA Y PINTADO DE ANTEJARDÍN EL CUAL ESTÁ REGISTRADO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DEL INMUEBLE) (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).

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.**

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 1, 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

