CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 15/05/2025 9:06:46 a. m.
Salida VUR No: 25-3-09931
Concepto: 252516
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 15 MAY 2025

Señores:
PEREZ PINZON FERNEY EDUARDO
oswal1875@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-2516**
DIRECCIÓN:	**CL 5 SUR 12 A 27**
URBANIZACION:	**FUCHA**
LOCALIDAD:	**ANTONIO NARIÑO**

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 GENERAL DE FISURAS EN PAÑETES EN MUROS Y CIELORRASOS EN MAL ESTADO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO GENERAL DE PINTURA DE MUROS Y CIELORRASOS.**
- **MANTENIMIENTO DE PISOS EXISTENTES EN ÁREAS SOCIALES Y ALCOBAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE ENCHAPE DE CERÁMICA EN PISOS, MUROS DE BAÑOS Y COCINAS, PARA CAMBIO A MATERIALES ACTUALES (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **ENCHAPES NUEVOS EN PISOS, MUROS DE BAÑOS, COCINAS, TERRAZAS Y FACHADA**
- **RETIRO DE LAS CARPINTERÍAS DE CLOSETS, PUERTAS INTERNAS Y COCINA, PARA REEMPLAZARLAS POR CARPINTERÍAS NUEVAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **ACTUALIZACIÓN DE LA ILUMINACIÓN E INSTALACIONES ELÉCTRICAS A LA NORMA ACTUAL, REFORZAMIENTO ELÉCTRICO CON SU CORRESPONDIENTE CAMBIO DE APARATOS ELÉCTRICOS Y MANTENIMIENTO DE TABLERO DE BREAKERS.**
- **RETIRO DE CABLES A LA VISTA POR LA FACHADA, HASTA EL MEDIDOR (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **REVISIÓN Y CAMBIO DE RED INTERNA DE GAS NATURAL.**
- **CAMBIO Y ACTUALIZACIÓN DE TODA LA TUBERÍA HIDRÁULICA POR ENCONTRARSE EN MAL ESTADO POR EL PASO DEL TIEMPO A PVC, CPVC Y COBRE.**
- **MANTENIMIENTO GENERAL DE LA CUBIERTA, IMPERMEABILIZACIÓN Y CAMBIO MATERIAL A TERIADO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS Y CAMBIO DE PISOS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE DRYWALL (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

- **RETIRO DE ORNAMENTACIÓN, PARA REEMPLAZARLAS POR ORNAMENTACIÓN NUEVA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **NIVELACIÓN DE PISOS**
- **PAÑETE E IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS.**
- **CAMBIO DE TUBERÍA INSTALACIÓN SANITARIA.**
- **CAMBIO DE APARATOS SANITARIOS**

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.**

En lo referido al **RETIRO DE ESCOMBROS**, el artículo 2 de la resolución 472 de 28 de febrero de 2017, define: *"residuos de construcción y demolición – RCD (anteriormente conocidos como escombros): son los residuos sólidos provenientes de las actividades de excavación, construcción, demolición, reparaciones o mejoras locativas de obras civiles o de otras actividades conexas…"*, los cuales deberán cumplir con lo estipulado en la resolución 472 de 2017 *"por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones"*.

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 peticionario 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
REVISO: ARQ. EDISON MORA

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3