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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 6/06/2025 3:35:37 p. m.
Salida VUR No: 25-3-11635
Concepto: 252911
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

06 JUN 2025

Señores:
RUBEN RODRIGUEZ
rubrodnem@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-2911**
DIRECCIÓN:	**DG 44 A SUR 23 19**
URBANIZACION:	**BARRIO INGLES CLARET Y SANTA LUCIA**
LOCALIDAD:	**RAFAEL URIBE URIBE**

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...*"

- **REPARACIÓN, MANTENIMIENTO DE TEJAS EN LA CUBIERTA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA O DISEÑO ORIGINAL).**
- **CAMBIO DE ALGUNAS TEJAS EN LA CUBIERTA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA O DISEÑO ORIGINAL).**
- **CAMBIO DE ALGUNAS BAJANTES POR MAL ESTADO.**
- **CAMBIO DE PISOS POR MAL ESTADO (ROTO).**
- **REPARACIÓN Y CAMBIO DE ALGUNOS TRAMOS DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS.**
- **REPARACIÓN Y CAMBIO DE ALGUNOS TRAMOS DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS.**
- **REPARACIÓN Y CAMBIO DE ALGUNOS TRAMOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**
- **CAMBIO DE ALGUNAS VENTANAS POR MAL ESTADO, TANTO INTERNOS COMO LA FACHADA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA O DISEÑO ORIGINAL).**
- **CAMBIO DE ALGUNAS PUERTAS POR MAL ESTADO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA O DISEÑO ORIGINAL).**
- **PINTURA GENERAL MUROS, TECHOS INTERIOR Y EXTERIOR INCLUYENDO CARPINTERIA, VENTANAS Y PUERTAS.**
- **REPARACIÓN Y CAMBIO DE ALGUNAS PARTES DEL CIELO RASO.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

- **MANTNEIMIENTO DE MUROS INTERIORES EN DRY WALL (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA O DISEÑO ORIGINAL).**
- **INSTALACIÓN DE ALGUNAS REJAS EN VENTANAS DE FACHADA POR SEGURIDAD (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA O 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.**

Por otro lado, en relación con la intervención **REPARACION DE ANDENES,** debe tener en cuenta los lineamientos contemplados en el Decreto 625 del 2023 *Por medio del cual se reglamenta el artículo 132 del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." 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

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