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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 22/07/2025 9:53:45 a. m.
Salida VUR No: 25-3-15098
Concepto: 253928
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

22 JUL 2025

Señores:
OSORIO TALIA CAROLINA
daosorioam@gmail.com; querellacalle80@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-3928**
DIRECCIÓN:	**CL 80 8 44**
BARRIO:	**URBANIZATION SAN ANTONIO**
LOCALIDAD:	**CHAPINERO**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, nos permitimos informarles 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...*"

- **TRABAJOS DE MANTENIMIENTO Y REPOSICIÓN.**
  - **MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE ELEMENTOS DE PISO LIVIANO DE MADERA: REEMPLAZO DE ELEMENTOS DETERIORADOS POR MATERIALES SIMILARES A LOS EXISTENTES, MANTENIENDO LAS MISMAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ESTÉTICAS ORIGINALES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
  - **MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE ACABADOS DE ESCALERA DE ACCESO DE SEGUNDO PISO, MANTENIMIENTO DE ESTRUCTURA DE SOPORTE Y ACTUALIZACIÓN DE SISTEMAS ANTIDESLIZANTES DE LA MISMA, Y SISTEMA DE BARANDALES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
  - **MANTENIMIENTO GENERAL DE VIVIENDA: ACTIVIDADES DE CONSERVACIÓN PARA GARANTIZAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
  - **PINTURA GENERAL: APLICACIÓN DE RECUBRIMIENTOS PARA PROTECCIÓN Y EMBELLECIMIENTO DE SUPERFICIES INTERIORES Y EXTERIORES.**
  - **MANTENIMIENTO DE FACHADA: CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE ELEMENTOS EXTERIORES SIN MODIFICAR LA IMAGEN ARQUITECTÓNICA ORIGINAL.**

- **TRABAJOS DE CARPINTERÍA Y PISOS.**
  - **MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS DE CARPINTERÍA METÁLICA: CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE VENTANAS, PUERTAS Y DEMÁS ELEMENTOS METÁLICOS EXISTENTES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
  - **MANTENIMIENTO DE PISOS GENERALES DEL PRIMER PISO: CONSERVACIÓN DE ACABADOS DE PISO MANTENIMIENTO LAS CARACTERÍSTICAS ORIGINALES.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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

- **TRABAJOS DE INSTALACIONES**
  - **MANTENIMIENTO DEL SISTEMA ELÉCTRICO: VERIFICACIÓN, REVISIÓN Y ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICOS EXISTENTES PARA GARANTIZAR SU CORRECTO FUNCIONAMIENTO Y SEGURIDAD, CUMPLIENDO CON EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETIE).**

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.**

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a **"TRABAJOS DE DEMOLICIÓN - DEMOLICIÓN DE MUROS DIVISORIOS EN DRYWALL: REMOCIÓN DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INTERNOS QUE NO COMPROMETEN LA ESTABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN, CON EL PROPÓSITO DE OPTIMIZAR LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL INTERIOR", *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.

El predio hace parte de las áreas de protección del entorno patrimonial y colinda con Bien de Interés Cultural. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

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 CURADOR URBANO 3

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