



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 23/07/2025 3:38:14 p. m.

Salida VUR No: 25-3-15277

Concepto: 253969

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

23 JUL 2025

Señores:

PIÑEROS FORERO FREDDY ALBERTO

gerencia@arquitecturayavaluos.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-3969**
DIRECCIÓN: **KR 43 C 5 02**
URBANIZACION: **URBANIZACION NUEVA MARICUTANA**
LOCALIDAD: **PUENTE ARANDA**

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..."

- **PISOS**
 - **CAMBIO DE TABLETAS POR NUEVAS.**
- **INSTALACIONES**
 - **CAMBIO DE REDES DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y POTABLE**
 - **CAMBIO DE REDES DE INVASIONES ELÉCTRICAS CAMBIO DE RED DE GAS.**
- **PAREDES**
 - **CAMBIO E INHALACIÓN DE NUEVOS ENCHAPES.**
 - **PINTURA Y ACABADO DE PAREDES.**
- **TECHOS**
 - **MANTENIMIENTO DE CIELORRASOS.**
 - **MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA)**
 - **MANTENIMIENTO DE CANALETAS.**





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- **CARPINTERIA**
 - REEMPLAZO DE PUERTAS Y VENTANAS (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).
 - REEMPLAZO DE MOBILIARIO (DOS SETS Y COCINAS).
 - ACABADOS Y PINTURA GENERAL.

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 **“DEMOLICIÓN DE MUROS NO ESTRUCTURALES”**, *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

ELABORO: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

