



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 25/08/2025 11:23:28 a. m.

Salida VUR No: 25-3-17339

Concepto: 254490

Tipo Documento: Concepto de Norma  
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

25 AGO 2025

Señores:

**DESARROLLOS & CONCEPTOS SAS**

adiegos@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-4490**  
DIRECCIÓN: **KR 35 1 H 39**  
URBANIZACION: **URBANIZACION "BOCHICA"**  
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..."

- CAMBIO DE ACABADOS DE FACHADA.
- CAMBIO VENTANERIA (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- CAMBIO ENCHAPES Y APARATOS SANITARIOS.
- CAMBIO GENERAL DE PISOS.
- MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- CAMBIO CIELORASOS.
- CAMBIO INSTALACIONES HIDROSANITARIAS.
- CAMBIO INSTALACIONES ELECTRICAS.
- CAMBIO CARPINTERIA DE MADERA Y METALICA (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- ADECUACION ACABADOS PATIOS (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- ESTUCO, PINTURA Y REFACCION DE PAÑETES.
- MANTENIMIENTO MUROS (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA 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.**

Sobre la "ANTEJARDIN", el literal b, artículo 128 del decreto 555 de 2021, indica:

"b. Las áreas privadas afectas al uso público se conforman por los antejardines y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos y deben cumplir con las siguientes directrices generales de diseño:

1. No se permite el cerramiento de los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, y se debe garantizar la conexión y continuidad directa con el espacio público colindante.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

2. No se podrán ocupar con edificaciones de carácter permanente.
3. Deberán estar descubiertas, salvo para las excepciones aplicables a la mitigación de impactos urbanísticos mediante la conformación de volúmenes de doble altura.
4. Se debe garantizar que las personas tengan prioridad de circulación y haya continuidad del nivel de circulación peatonal y para los biciusuarios.
5. Deberán garantizar acciones de renaturalización y reverdecimiento.
6. Se debe garantizar que todos los frentes de las edificaciones localizadas contiguas a estas áreas propicien relaciones directas y de continuidad visual y fachadas transparentes que garanticen la vigilancia natural.
7. Se deben incorporar coberturas verdes en al menos el 20% del área total que mejoren la calidad ambiental sin que con ello se impida la congregación de personas y el espacio adecuado para las actividades de encuentro.
8. Se debe garantizar el libre acceso, tránsito y permanencia de los peatones en las áreas privadas afectas al uso público, de acuerdo con su naturaleza, siempre que aplique.
9. El mobiliario y manejo de superficies que se localicen en estas áreas podrán ser distintos a los contenidos en los manuales de espacio público.

Las condiciones específicas adicionales para los antejardines se determinan en el artículo "Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial" y las condiciones específicas para las áreas de mitigación se determinan en el artículo de Mitigación de impactos urbanísticos, del componente urbano."

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  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

