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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 5/09/2025 3:47:24 p. m.
Salida VUR No: 25-3-18528
Concepto: 254898
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

05 SEP 2025

Señores:
ING. FERNANDO SILVA
marquipa72@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-4898**
DIRECCIÓN: **KR 7 67 64**
URBANIZACION: **BARRIO GRANADA**
LOCALIDAD: **CHAPINERO**

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 DE PUERTAS, TAPETE, PUERTAS DE VIDRIO, GUARDA ESCOBA, DRYWALL EN TECHO Y PAREDES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **PINTURA GENERAL EN PISO Y TECHOS.**
- **MANTENIMIENTO DE DRYWALL TECHO Y DIVISIONES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO Y SUSTITUCIÓN DE REDES ELÉCTRICAS, REDES HIDRÁULICAS Y DE GAS.**
- **MANTENIMIENTO PISO Y CAMBIO DEL MISMO.**
- **MANTENIMIENTO AIRE ACONDICIONADO.**
- **INSTALACIÓN DE MOBILIARIO EN GENERAL.**
- **INSTALACIÓN DE CARPINTERÍA MADERA Y METÁLICA.**
- **MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE ZONAS DE BAÑOS DE ACABADOS Y APARATOS.**
- **MANTENIMIENTO DE FACHADA E IMPERMEABILIZACIÓN (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE ANTEJARDÍN QUE RODEA A LA CASA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**

Pág. 1

MARIA MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

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.**

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 se encuentra en Sector de Interés urbanístico del grupo urbano corresponde a un Bien de interés Cultural del Grupo Arquitectónico y Colinda con Bien de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, Cualquier intervención requiere de aprobación previa por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Los usos en los Bienes de Interés Cultural serán los establecidos en el área de actividad correspondiente, con excepción de los usos de bodegas, servicios al automóvil, industria mediana o pesada y servicios especiales, y todos aquellos indicados en el cuadro de usos del presente Plan, salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

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. MARCELA FORERO JIMENEZ
Curadora Urbana No. 3 (P)
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

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