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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 29/09/2025 8:11:05 a. m.
Salida VUR No: 25-3-20157
Concepto: 255265
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 29 SEP 2025

Señores:
ELIZABETH PEREZ RODRIGUEZ
lizpe5@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-5265**
DIRECCIÓN:	**KR 26 70 31**
URBANIZACION:	**LOS ALCAZARES**
LOCALIDAD:	**BARRIOS UNIDOS**

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:
- **RETIRAR PISOS DE MADERA DE SALA, COMEDOR, CUARTO DE EMPLEADA, ALCOBAS Y HALLS. REMODELAR ESTAS ÁREAS INSTALANDO CERÁMICAS, PORCELANATO Y MADERA LAMINADA.**
- **RETIRAR ENCHAPES VIEJOS DE BAÑOS, COCINA, GARAJE (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **REMODELACIÓN CON NUEVAS CERÁMICAS.**

HIDRAULICA:
- **CAMBIAR TODA LA TUBERÍA GALVANIZADA POR P.V.C.**

ELECTRICIDAD:
- **CAMBIO GENERAL DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**

ALCANTARILLADO:
- **REEMPLAZAR LAS REDES DE ALCANTARILLO INTERNO A LA ALTURA DEL PRIMER Y SEGUNDO PISO.**

BAÑOS:
- **REMODELAR BAÑOS (CAMBIO DE TUBERÍA, ENCHAPES Y CAMBIO DE MUEBLES).**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

COCINA:
- **ENCHAPE MUROS, PISOS, E INSTALACIÓN COCINA INTEGRAL.**

CUBIERTA:
- **MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

CANALES DE CUBIERTA:
- **LAS CANALES ESTÁN ACTUALMENTE EN LÁMINA DETERIORADA Y ES IMPERIOSO SU MANTENIMIENTO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

TECHO DE 2DO PISO.
- **LOS TECHOS DE LAS ALCOBAS DEL SEGUNDO PISO, HALL Y BAÑOS SE ENCUENTRAN EN MADERA MACHIMBRE VIEJA CON GORGOJO. EL DESEO ES CAMBIARLAS POR DRYWALL. (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

TANQUE DE AGUA:
- **REEMPLAZAR EL TANQUE DE AGUA POTABLE (ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN ETERNIT) (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

REJAS:
- **MANTENIMIENTO DE LAS REJAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

VENTANERIA:
- **EXISTEN VENTANAS DE ÁNGULO, REEMPLAZARLAS POR VENTANAS DE ALUMINIO ANODIZADO, (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

PUERTAS:
- **CAMBIO GENERAL DE PUERTAS INTERIORES, ENTRADA PRINCIPAL Y GARAJES (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

CLOSETS:
- **CAMBIO GENERAL DE CLOSETS.**

PINTURA:
- **PINTURA GENERAL EXTERIOR E INTERIOR.**

NIVELACION PISOS:
- **MANTENIMIENTO DEL PATIO INTERIOR. (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI 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.**

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.

JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3

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

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.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.

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