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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 6/10/2025 11:17:23 a. m.
Salida VUR No: 25-3-21484
Concepto: 255383
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 06 OCT 2025

Señora:
CAROLINA DEL PILAR NAVARRO JIMENEZ.
arqcarolinanavarro@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-5383**
DIRECCIÓN:	**CL 23 C 80 B 52**
URBANIZACION:	**MODELIA SECTOR "E"**
LOCALIDAD:	**FONTIBON**

Respetada Señora:

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 8° 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...*"

- **FACHADA: ACONDICIONAMIENTO, INCLUIDO LIMPIEZA RESANE Y PINTURA.**
- **PAREDES: REPARACIÓN DE PAÑETES AGRIETADOS, REPARACIÓN DE HUMEDADES, PINTURA TOTAL DEL INMUEBLE, REEMPLAZO DE ENCHAPES DE PAREDES EN ZONAS CON ENCHAPES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **INSTALACIONES ELÉCTRICAS: REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE REDES, REEMPLAZO DE INTERRUPTORES Y ENCHUFES, MANTENIMIENTO EN GENERAL DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**
- **INSTALACIONES HIDRÁULICAS: REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE REDES HIDRÁULICAS, REPARACIÓN DE FILTRACIONES DE AGUA Y CAMBIO DE GRIFERÍAS.**
- **INSTALACIONES SANITARIAS: REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE REDES SANITARIAS.**
- **BAÑOS: CAMBIO Y ENCHAPE DE BAÑOS, REEMPLAZO DE APARATOS SANITARIOS POR UNAS DE MENOR CONSUMO DE AGUA, REEMPLAZO DE GRIFERÍA.**
- **PISOS: REEMPLAZO DE PISOS DE CERÁMICA E INSTALACIÓN DE PISOS SPC EN ÁREA DE SEGUNDO PISO.**
- **TECHOS: REPARACIÓN DE TECHOS DE DRYWALL Y CAMBIO DE LUCES INCANDESCENTES POR LUCES LED (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

- **PUERTAS: REEMPLAZO DE PUERTAS EN MAL ESTADO, PINTURA Y REPARACIÓN DE PUERTAS EN GENERAL.**
- **VENTANAS: REEMPLAZO DE REPARACIÓN DE MARCOS, REPARACIÓN DE VIDRIOS ROTOS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **MUEBLES: REEMPLAZO Y REPARACIÓN DE MUEBLES EMPOTRADOS, INCLUYENDO CLOSETS.**
- **COCINA: REEMPLAZO DE MUEBLES DE COCINA, REEMPLAZO DE ELECTRODOMÉSTICOS QUE HACEN PARTE DE LOS MUEBLES DE COCINA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **CUBIERTAS: REPARACIÓN DE GOTERAS, CAMBIO DE LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS CUBIERTAS, MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **CERRAMIENTOS: MANTENIMIENTO Y SOLDADURA DE LAS REJAS DE SEGURIDAD, INCLUYENDO LA PINTURA (SIN MODIFICAR 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.**

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 NO. 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

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