



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 20/10/2025 4:55:02 p. m.

Salida VUR No: 25-3-22358

Concepto: 255713

Tipo Documento: Concepto de Norma  
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

20 OCT 2025

Señores:

**PAZ MELLIZO HERNEY**

ingeandrescarrillo@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-5713**  
 DIRECCIÓN: **KR 9 84 C 70**  
 URBANIZACION: **URBANIZACION "EL RETIRO"**  
 LOCALIDAD: **CHAPINERO**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, nos permitimos informarles 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.

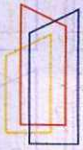
*Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielos rasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, 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 TEJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE PLACA.**
- **CAMBIO DE PISOS Y GUARDA-ESCOBAS Y PAÑETE Y PINTURA DE MUROS.**
- **ENCHAPES DE ZONAS DE SERVICIOS.**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE ACCESORIOS SANITARIOS (INODOROS, LAVAMANOS Y MUEBLES).**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE MUEBLES FIJOS.**
- **PINTURA SOBRE TECHOS Y CIELOS RASOS.**
- **PAÑETE Y PINTURA SOBRE FACHADA.**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE VENTANAS Y PUERTAS SOBRE FACHADAS SIN ALTERAR LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES YA CONSTRUIDOS, SIN CAMBIAR MATERIALES, VANOS Y SIN GENERAR NUEVOS.**
- **MANTENIMIENTO DE ESCALERA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- **MANTENIMIENTO GUARDASCOBAS.**
- **MANTENIMIENTO DE COCINA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE REJAS Y VENTANERÍA (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.

El predio hace parte de las áreas de protección del entorno patrimonial dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

## 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: AHO. EDISON MORA

