



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 31/10/2025 4:47:22 p. m.

Salida VUR No: 25-3-23302

Concepto: 256194

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

31 OCT 2025

Señores:

VIVO ARQUITECTOS SAS

marquipa72@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-6194**
DIRECCIÓN: **CL 152 21 A 69**
BARRIO: **URBANIZACION CEDRO BOLIVAR**
LOCALIDAD: **USAQUEN**

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..."*

- **PINTURA GENERAL EN MUROS Y CIELORRASOS TANTO INTERIOR COMO EXTERIOR.**
- **MANTENIMIENTO DE PISOS EXISTENTES EN ÁREAS SOCIALES Y ALCOBAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE ENCHAPES DE CERÁMICA EN PISOS Y MUROS DE BAÑOS Y COCINAS PARA CAMBIOS A MATERIALES ACTUALES (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **RETIRO DE CARPINTERÍAS DE CLOSETS, PUERTAS INTERNAS Y COCINA PARA SU MODERNIZACIÓN.**
- **ACTUALIZACIÓN DE LA ILUMINACIÓN E INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**
- **MANTENIMIENTO DE PISOS DE HALL.**
- **REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA RED INTERNA DE GAS NATURAL.**
- **REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE TODA LA TUBERÍA HIDRÁULICA.**
- **MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA, MARQUESINA EXISTENTE, IMPERMEABILIZACIÓN Y CAMBIO DE MATERIAL AVERIADO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE LA FACHADA DEL PREDIO.**
- **MANTENIMIENTO DE LA TERRAZA PARA IMPERMEABILIZACIÓN Y RESANE DE FISURAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

• **MANTENIMIENTO ANTEJARDÍN ZONA VERDE Y DURA (ADOQUINES ECOLÓGICOS), (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.

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: ARO. EDISON MORA

CURADORA
URBANA 3