



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 7/11/2025 9:16:11 a. m.

Salida VUR No: 25-3-23669

Concepto: 256171

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

07 NOV 2025

Señores:

FREDDY ALBERTO PIÑEROS

freddypf@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-6171**
DIRECCIÓN: **KR 53 F 4 B 10**
BARRIO: **EL ARPA Y LA LIRA LOTE 10 MANZANA A**
LOCALIDAD: **PUENTE ARANDA**

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..."

1. MANTENIMIENTO DE ACABADOS

- RESANE Y REPARACIÓN DE MUROS INTERIORES Y EXTERIORES (GRIETAS SUPERFICIALES, HUMEDADES, ESTUCO) (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- APLICACIÓN Y CAMBIO DE PINTURA.
- MANTENIMIENTO DE ENCHAPES, CERÁMICAS O BALDOSAS SUELTAS.
- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE FACHADAS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- REPARACIÓN DE CIELORRASOS O FALSOS TECHOS.
- SELLADO DE JUNTAS O GRIETAS MENORES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).

2. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

- REPARACIÓN Y CAMBIO DE CERRADURAS, CHAPAS Y BISAGRAS.
- AJUSTE Y CAMBIO DE PUERTAS Y VENTANAS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- SUSTITUCIÓN DE VIDRIOS ROTOS.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE MUEBLES EMPOTRADOS, CLOSETS Y GABINETES.
3. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE ILUMINACIÓN**
 - CAMBIO DE TOMAS, INTERRUPTORES Y TAPAS.
 - REEMPLAZO DE BOMBILLOS, LÁMPARAS O LUMINARIAS.
 - REPARACIÓN DE CIRCUITOS Y PUNTOS ELÉCTRICOS DAÑADOS (SIN MODIFICAR EL TABLERO PRINCIPAL).
 4. **INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**
 - CAMBIO DE GRIFOS, LLAVES Y DUCHAS.
 - REPARACIÓN DE FUGAS MENORES EN TUBERÍAS Y SIFONES.
 - MANTENIMIENTO DE LAVAMANOS, LAVAPLATOS Y DESAGÜES.
 - CAMBIO DE EMPAQUES, VÁLVULAS Y SIFONES DAÑADOS.
 - REPOSICIÓN DE SANITARIOS, LAVAMANOS Y LAVAPLATOS (SIN CAMBIAR LA RED HIDRÁULICA PRINCIPAL).
 5. **CUBIERTAS, TECHOS Y CANALETAS**
 - LIMPIEZA DE CANALES Y BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS.
 - MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
 - SELLADO DE GOTERAS Y FILTRACIONES LEVES.
 6. **PISOS Y SUPERFICIES**
 - PULIDO, NIVELACIÓN Y REPARACIÓN DE PISOS DETERIORADOS.
 - MANTENIMIENTO DE BALDOSAS Y LOSETAS DAÑADAS.
 - APLICACIÓN DE SELLANTES E IMPERMEABILIZANTES SUPERFICIALES.
 7. **BAÑOS Y COCINAS**
 - REPOSICIÓN DE ACCESORIOS (ESPEJOS, TOALLEROS, JABONERAS, SOPORTES).
 - CAMBIO DE LAVAMANOS, SANITARIO, LAVAPLATOS Y MESÓN SIN MODIFICAR INSTALACIONES PRINCIPALES.
 - SELLADO DE JUNTAS Y RESANE DE HUMEDAD.
 8. **ELEMENTOS EXTERIORES Y DE SEGURIDAD**
 - MANTENIMIENTO DE PINTURA DE REJAS, BARANDAS Y PORTONES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
 - REPARACIÓN Y CAMBIO DE CHAPAS, CANDADOS Y PASADORES.
 - LIMPIEZA DE ZONAS COMUNES Y ANDENES.
 9. **OTROS TRABAJOS MENORES**
 - REPARACIÓN DE ENCHUFES, INTERRUPTORES Y APLIQUES.
 - SUSTITUCIÓN DE CORTINAS O PERSIANAS.
 - LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE TANQUES DE AGUA.
 - AJUSTE Y REPOSICIÓN DE HERRAJES Y SOPORTES METÁLICOS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
 - MANTENIMIENTO DE BOMBAS Y MOTOBOMBAS PEQUEÑAS.

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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 petionario 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 3
CURADORA URBANA 3

ELABORO: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISO: ARQ. EDISON MORA

