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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 13/11/2025 8:37:48 a. m.
Salida VUR No: 25-3-24252
Concepto: 256263
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 13 NOV 2025

Señores:
MIGUEL GONZALEZ WILCHES
miguel.gonzalez.wilches@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-6263**
DIRECCIÓN:	**KR 103 A 18 A 43 IN 4**
BARRIO:	**CENTRO FONTIBON**
LOCALIDAD:	**FONTIBON**

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..."*

- **MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **LIMPIEZA, REPARACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DE JUNTAS, CANALES Y BAJANTES.**

2. REMODELACIÓN DE ZONAS HÚMEDAS (BAÑOS Y COCINA):
- **RETIRO DE ENCHAPES EXISTENTES EN PISOS Y PAREDES.**
- **INSTALACIÓN DE NUEVOS ENCHAPES CERÁMICOS Y APARATOS SANITARIOS.**
- **SUSTITUCIÓN DEL MESÓN DE COCINA E INSTALACIÓN DE LAVAPLATOS NUEVO.**
- **REEMPLAZO Y REUBICACIÓN DE TUBERÍAS Y ACCESORIOS HIDROSANITARIOS.**

3. RESANES E IMPERMEABILIZACIONES:
- **REPARACIÓN DE FISURAS Y DETERIOROS EN MUROS INTERNOS Y EXTERNOS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **APLICACIÓN DE PRODUCTOS IMPERMEABILIZANTES Y RESANES CON MORTERO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **REALIZACIÓN DE PAÑETES Y APLICACIÓN DE PINTURA DE ACABADO.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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

- **RETIRO DEL TECHO FALSO EN ACRÍLICO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

5. CAMBIO DE ACABADOS DE PISOS:
- **LIMPIEZA Y NIVELACIÓN DEL PISO EXISTENTE.**
- **INSTALACIÓN DE NUEVOS PISOS EN TABLETA CERÁMICA, CON JUNTAS DIVISORIAS Y LAMINADOS EN ZONAS SECAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

6. MANTENIMIENTO DE RED SANITARIA:
- **INSPECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS RESIDUALES.**
- **LIMPIEZA Y PURGA DE TUBERÍAS.**
- **MANTENIMIENTO DE CAJAS DE INSPECCIÓN E INSTALACIÓN DE TRAMPA DE GRASA.**

7. ACONDICIONAMIENTO DE RED DE AGUA POTABLE:
- **INSTALACIÓN DE TANQUE DE RESERVA EN PUNTO TÉCNICO ADECUADO (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
- **COLOCACIÓN DE VÁLVULAS DE PASO, VÁLVULAS DE RETENCIÓN ("CHEQUES") Y FILTRO DE INGRESO.**
- **CONEXIÓN AL SISTEMA EXISTENTE SIN MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL NI AMPLIACIÓN DE REDES EXTERNAS.**

8. MANEJÓ Y RETIRO DE RESIDUOS RCD (RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN):
- **ACOPIO TEMPORAL DE MATERIAL RESULTANTE DE LAS ACTIVIDADES DE DESMONTE, REPARACIONES Y MANTENIMIENTOS.**

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.**

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a ***"INSTALACIÓN DE UNA CLARABOYA PARA ILUMINACIÓN NATURAL - DESMONTE SIN INTERVENCIÓN NI AFECTACIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE"***, ***son intervenciones que implican una modificación arquitectónica y/o estructural,*** caso en el cual se deberá iniciar el trámite 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

En lo referido al **RETIRO DE ESCOMBROS**, el artículo 2 de la resolución 472 de 28 de febrero de 2017, define: *"residuos de construcción y demolición – RCD (anteriormente conocidos como escombros): son los residuos sólidos provenientes de las actividades de excavación, construcción, demolición, reparaciones o mejoras locativas de obras civiles o de otras actividades conexas…"*, los cuales deberán cumplir con lo estipulado en la resolución 472 de 2017 *"por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones"*.

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.

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

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
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