



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 14/11/2025 9:26:00 a. m.

Salida VUR No: 25-3-24388

Concepto: 256337

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

14 NOV 2025

Señores:

LILIANA DEL PILAR BADILLO SABOGAL

ahconstructores@outlook.com

La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-6337
DIRECCIÓN: TV 26 53 C 64
BARRIO: PLANO DEL SECTOR DEL CAMPIN CALLE 63 AVENIDA SANTA FE DIAGONAL 54 - 28
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO

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..."

- DESMONTE DE ENCHAPES ACTUALES DE PISO Y DE MUROS EN ZONAS HÚMEDAS.
- NIVELACIÓN DE PISO EN MORTERO 1:3.
- MANTENIMIENTO DE TÉJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO DE FACHADA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- CAMBIO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS (INCLUYE ARREGLO DE CAJAS DE INSPECCIÓN)
- MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- PAÑETES SOBRE MUROS Y BAJO PLACAS ACTUALES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- ESTUCOS Y PINTURA EN VINILO A TRES MANOS, EN MUROS Y BAJO PLACA.
- MANTENIMIENTO DE CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- ENCHAPES DE PISOS Y MUROS EN ZONAS HÚMEDAS.
- CAMBIO DE APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA.
- INSTALACIÓN DE CIELO RASOS EN DRYWALL O SIMILAR (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO DE VENTANERÍA (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.**

En lo referido al **ASEO GENERAL DURANTE LA OBRA**, 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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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.

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 RIMCON
REVISÓ: ARG. EDISON MORAN

