



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 18/12/2025 9:13:55 a. m.

Salida VUR No: 25-3-27324

Concepto: 256925

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

18 DIC 2025

Señores:

CESAR AUGUSTO BENITEZ BENITEZ

jeronimolizarazo1@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-6925**
DIRECCIÓN: **KR 8 35 B 12 SUR**
URBANIZACION: **URBANIZACION MANAGUA**
LOCALIDAD: **SAN CRISTOBAL**

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..."

FACHADA EXTERIOR:

- MANTENIMIENTO DEL PAÑETE EXISTENTE (**SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL**).
- APLICACIÓN DE NUEVOS ACABADOS CON MATERIALES MODERNOS Y DURADEROS (EJ., REVESTIMIENTOS TEXTURIZADOS, PANELES DE FIBROCEMENTO, LÁMINAS METÁLICAS, ENCHAPES DE PIEDRA O LADRILLO A LA VISTA, O UNA COMBINACIÓN QUE OFREZCA UNA ESTÉTICA CONTEMPORÁNEA).
- MANTENIMIENTO DE VENTANAS Y PUERTAS EXTERIORES PARA OPTIMIZAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA SEGURIDAD (**SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL**).
- INSTALACIÓN DE LUMINARIAS EXTERIORES MODERNAS Y EFICIENTES.

INTERIORES (TODOS LOS PISOS):

- ACABADOS DE PISOS: INSTALACIÓN DE NUEVOS PISOS EN TODAS LAS ÁREAS SELECCIONANDO MATERIALES QUE COMBINEN ESTÉTICA, DURABILIDAD Y FACILIDAD DE MANTENIMIENTO (EJ., PORCELANATO, CERÁMICA, MADERA LAMINADA, VINILO).





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

MICROCEMENTO, SEGÚN LAS NECESIDADES Y EL ESTILO DESEADO PARA CADA ESPACIO).

ACABADOS DE MUROS Y CIELOS RASOS:

- PREPARACIÓN DE SUPERFICIES (RESANE, ESTUCO).
- APLICACIÓN DE PINTURA DE ALTA CALIDAD EN TONOS CONTEMPORÁNEOS.
- POSIBLE INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DECORATIVOS EN MUROS (PAPEL TAPIZ, PANELES DECORATIVOS, ETC.).
- MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (**SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL**), INCLUYENDO LA POSIBLE INSTALACIÓN DE CIELOS RASOS FALSOS PARA INCORPORAR ILUMINACIÓN EMPOTRADA Y MEJORAR LA ESTÉTICA.

CARPINTERÍA:

- RENOVACIÓN O INSTALACIÓN DE PUERTAS INTERIORES, ZÓCALOS Y SI APLICA, CLOSETS Y GABINETES (**SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL**).

INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS:

- REVISIÓN Y SI ES NECESARIO, ACTUALIZACIÓN DE LA RED ELÉCTRICA PARA CUMPLIR CON LA NORMATIVA ACTUAL Y SOPORTAR LAS NUEVAS DEMANDAS.
- INSTALACIÓN DE NUEVOS PUNTOS ELÉCTRICOS, TOMAS Y SWITCHES.
- RENOVACIÓN DE ILUMINACIÓN INTERIOR CON TECNOLOGÍA LED PARA EFICIENCIA ENERGÉTICA.
- REVISIÓN DE LA RED HIDROSANITARIA Y POSIBLES AJUSTES O REEMPLAZOS PARA GARANTIZAR UN FUNCIONAMIENTO ÓPTIMO Y EVITAR FUTURAS FILTRACIONES.

BAÑOS Y COCINA:

- MANTENIMIENTO DE BAÑOS Y COCINA, INCLUYENDO LA SUSTITUCIÓN DE APARATOS SANITARIOS, GRIFERÍAS, MESONES, MUEBLES Y ENCHAPES, PARA LOGRAR ESPACIOS FUNCIONALES Y ESTÉTICAMENTE ATRACTIVOS (**SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL**).

CUBIERTA (TECHO):

- MANTENIMIENTO FILTRACIONES EXISTENTES EN CUBIERTA (**SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL**).
- MANTENIMIENTO DE TEJAS EN LA CUBIERTA (**SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL**).
- MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS (CANALES Y BAJANTES) PARA ASEGURAR UNA EVACUACIÓN EFICIENTE Y PREVENIR FUTUROS PROBLEMAS (**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.**

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a "**• DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS QUE APORTEN UN LENGUAJE VISUAL ACTUALIZADO Y MEJOREN LA INTEGRACIÓN DEL EDIFICIO CON SU ENTORNO • INSTALACIÓN DE UN SISTEMA DE CUBIERTA NUEVO Y MODERNO, QUE GARANTICE UNA IMPERMEABILIZACIÓN TOTAL Y DURADERA. • CONSIDERARÁN OPCIONES COMO CUBIERTAS TERMOACÚSTICAS, TEJAS DE ALTA RESISTENCIA O SISTEMAS DE LOSA CON IMPERMEABILIZACIÓN LÍQUIDA O DE MEMBRANA, PRIORIZANDO LA EFICIENCIA TÉRMICA Y LA RESISTENCIA A LAS INCLEMENCIAS DEL TIEMPO • POSIBLE ADECUACIÓN DE LA CUBIERTA PARA UN USO ESPECÍFICO (TERRAZA TRANSITABLE, CUBIERTA**





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

VERDE, ETC.), SI LA ESTRUCTURA LO PERMITE Y ES PARTE DEL DISEÑO”, 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

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,

ARG. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA NO. 3

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

