



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

Fecha: 30/12/2025 1:30:51 p. m.

Salida VUR No: 25-3-28222

Concepto: 257127

Tipo Documento: Concepto de Norma  
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

30 DIC 2025

Señores:

**JOSE VICENTE MORENO**

arqalpim@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-25-7127**  
DIRECCIÓN: **KR 3 D ESTE 38 21 SUR**  
URBANIZACION: **BARRIO LA VICTORIA**  
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..."

- ARREGLO Y PAÑETE DE MUROS EN BLOQUE (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- ARREGLO – CAMBIO Y AJUSTE DE PUERTAS Y VENTANAS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- SUSTITUCIÓN MATERIAL DE PISOS.
- REVISIÓN Y ARREGLO DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS, ELÉCTRICAS, SANITARIAS Y GAS.
- ENCHAPE EN GENERAL.
- SUSTITUCIÓN DE APARATOS SANITARIOS.
- RESANE Y PINTURA GENERAL.
- MANTENIMIENTO MATERIAL DE FACHADA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- CAMBIO DE CIELO-RASOS.

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.**





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a **“ARREGLO DE ESTRUCTURA Y CAMBIO DE TEJAS”**, ***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,

  
ARQ. MARCELA FOREIRO JIMÉNEZ  
CURADORA URBANA 3 (P)

ELABORÓ: ARQ. CRISTIAN RINCÓN  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA