



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 14/05/2026 8:31:17 a. m.

Salida VUR No: 26-3-12196

Concepto: 262682

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

14 MAY 2026

Señores:

RUPEZA ARQUITECTURA E INGENIERA S.A.S.

gerenciarupeza@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-2682**
DIRECCIÓN: **KR 59 D 131 A 25**
URBANIZACIÓN: **CARRERA 56 A No. 131 – 25**
LOCALIDAD: **SUBA**

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. CUBIERTA:

- MANTENIMIENTO TEJAS EN CUBIERTA EXISTENTE (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- REEMPLAZO DEL 60% DE TEJAS POR AFECTACIONES DE FILTRACIONES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).

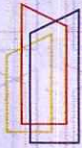
2. SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS:

- CAMBIO DE CANALES GALVANIZADAS EN TRAMOS DETERIORADOS.
- REPARACIÓN DE CANALES MEDIANTE SELLADO CON FLANCHES GALVANIZADOS.
- CAMBIO DE BAJANTES EN PVC POR DETERIORO.

3. FACHADA:

- LIMPIEZA GENERAL DE VIDRIOS Y VENTANAS.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- CAMBIO DE VENTANERÍA METÁLICA POR VENTANERÍA EN ALUMINIO (30% A 40%) (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- PINTURA GENERAL DE FACHADA.
- REPARACIÓN DE SUPERFICIES DETERIORADAS.

4. INTERIOR:

- PINTURA GENERAL INTERNA.
- CAMBIO Y REPARACIÓN DE PISOS (DE GRES A CERÁMICA).
- PINTURA SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA.
- IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS EN SÓTANO.

5. INSTALACIONES:

- ACTUALIZACIÓN DE APARATOS SANITARIOS Y BATERÍAS DE BAÑO.
- MANTENIMIENTO DE REDES HIDROSANITARIAS.
- REVISIÓN Y MANTENIMIENTO DE REDES ELÉCTRICAS.

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 **“DESMONTE DE DIVISIONES LIVIANAS NO ESTRUCTURALES”**, *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 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
CURADORA URBANA No. 3

ELABORÓ: LUX LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: APO. EDISON MORA

