



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 9/06/2026 7:30:23 a. m.

Salida VUR No: 26-3-14327

Concepto: 263432

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

09 JUN 2026

Señor:

LEOPOLDO CHAVES.

emrarquitectos2025@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-3432**
DIRECCIÓN: **CL 174 A 49 A 46**
URBANIZACIÓN: **VILLA DEL PRADO**
LOCALIDAD: **SUBA**

Respetado Señor:

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 LA FACHADA RESANE Y PINTURA.
- RETIRO DE VENTANAS EXISTENTES Y PUERTAS PRINCIPALES QUE DAÑAN HACIA LAS FACHADAS E INSTALACIÓN DE NUEVA ORNAMENTACIÓN EN ALUMINIO (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- PAÑETE, ESTUCO, PINTURA EN GENERAL DE TODA LA CONSTRUCCIÓN.
- REMODELACIÓN GENERAL DE LOS BAÑOS DE TODA LA CONSTRUCCIÓN, CAMBIO DE ENCHAPES DE PISOS Y PAREDES Y ADECUACIÓN DE TUBERÍA HIDRÁULICA Y SANITARIA.
- DEMOLICIÓN DE PISOS EXISTENTES E INSTALACIÓN DE NUEVOS PISOS (QUITAR BALDOSINES DE TODA LA CONSTRUCCIÓN EN GENERAL).
- MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE CANALES DE AGUAS LLUVIAS QUE PRESENTAN FILTRACIONES Y GENERAN HUMEDAD EN LAS PAREDES INTERNAS DE LA CONSTRUCCIÓN (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- CAMBIO DE TEJAS DETERIORADAS Y AFECTADAS POR LA EXPOSICIÓN SOLAR POR OTRAS DEL MISMO MATERIAL (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- REMODELACIÓN DE COCINA, INCLUYENDO CAMBIO DE ENCHAPE Y MOBILIARIO.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- RESANE Y PINTURA AL INTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN.
- CAMBIO DE TUBERÍAS ELÉCTRICAS, SANITARIAS E HIDRÁULICAS EN GENERAL.
- MANTENIMIENTO ZONAS DE PATIOS Y ANTEJARDÍN.
- CAMBIO DE PUERTAS INTERIORES DETERIORADAS POR UNAS NUEVAS.
- CAMBIO DE CLOSETS DE LAS HABITACIONES
- RETIRO DE TECHOS EN MADERA EXISTENTE E INSTALACIÓN DE CIELO RASO EN DRYWALL (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- REMODELACIÓN DEL ÁREA DE LAVADO ROPAS Y ADECUACIÓN DE TUBERÍA HIDRÁULICA.

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.**

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.

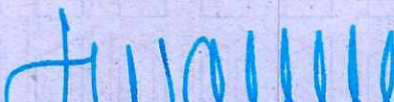
Se deberá dar aplicación a la ley 1801 de 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía, observar las normas previstas especialmente en Capítulo 8, artículo 23 y Título XIV, Capítulo I, Ley 1801 del 29 de Julio de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

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. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

