



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 16/06/2026 7:48:00 a. m.

Salida VUR No: 26-3-14828

Concepto: 263598

Tipo Documento: Concepto de Norma  
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

16 JUN 2026

Señores:

**ARQUITECTO JOSE BARRERO CASTILLO**

j-floor@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-3598**  
DIRECCIÓN: **KR 4 A 66 78**  
URBANIZACIÓN: **CAJA DE VIVIENDA MILITAR**  
LOCALIDAD: **CHAPINERO**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, nos permitimos informarles 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..."

- CAMBIO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y DE GAS.
- CAMBIO DE ENCHAPES PISOS, PAREDES Y GUARDA ESCOBAS.
- RESANES, ESTUCO Y PINTURA INTERNO Y DE FACHADA.
- MANTENIMIENTO DE TEJAS EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO CARPINTERÍA.
- MANTENIMIENTO DE ORNAMENTACIÓN INTERNA Y DE FACHADA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- IMPERMEABILIZACIÓN EN GENERAL.
- MANTENIMIENTO DE MUROS Y TECHOS DRAY WALL Y SUPERBOARD (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- CAMBIO Y REPARACIÓN EN MARQUESINA TERRAZA, REPARACIÓN DE BAJANTES DE MARQUESINA DE TERRAZA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- REPARACIÓN DE TEJAS DE MARQUESINA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- REPARACIÓN DE PISO EN MARQUESINA DE TERRAZA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- IMPERMEABILIZACIÓN DE MARQUESINA DE TERRAZA (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- REPARACIÓN DE PUERTAS Y VENTANAS (SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).
- REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE SANITARIOS.
- LAVAMANOS, DIVISIONES, APARATOS Y MUEBLES BAÑOS.

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.

El predio hace parte de las áreas de protección del entorno patrimonial. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

## NOTAS:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petitionario 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 RINCÓN  
REVISÓ: ABO. EDISON MOHÁ

