CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 1/07/2026 11:31:26 a. m.
Salida VUR No: 26-3-16685
Concepto: 264080
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

01 JUL 2026

Señores:
CESAR MARTINEZ GOMEZ
gcristancho@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-4080**
DIRECCIÓN:	**KR 53 D BIS 4 F 04**
URBANIZACION:	**URBANIZACION SORRENTO**
LOCALIDAD:	**PUENTE ARANDA**

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...*"

- **CAMBIO, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN, DE DUCTOS Y BAJANTES, CUBIERTA SEGUNDO PISO Y CIELOS RASOS (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **CAMBIO, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE TANQUES DE AGUA DE 200 LITROS (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE CANALES AGUAS LLUVIAS E INSTALACIONES ELÉCTRICAS (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE INSTALACIONES SANITARIAS.**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS.**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE ENCHAPES EN ESCALERAS (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **CAMBIO, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE GUARDA ESCOBAS.**
- **ENCHAPES DE PISOS EN GENERAL**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE ORNAMENTACIÓN METÁLICA, PUERTAS, VENTANAS, REJAS Y DEMÁS EN GENERAL (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **CAMBIO, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, Y REPOSICIÓN DE ORNAMENTACIÓN DE MADERA.**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN DE JARDÍN EN PATIO (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN DE CHAPAS EN GENERAL**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN DE PAÑETES, ESTUCOS Y PINTURAS EN GENERAL**
- **CAMBIO, REPARACION, MANTENIMIENTO DE FACHADA CAMBIO DE MATERIALES Y PINTURA (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**
- **MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTO DEL ANTEJARDÍN (SIN AFECTAR DISEÑO Y ESTRUCTURA).**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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.**

En lo referido al **RETIRO DE ESCOMBROS**, el artículo 2 de la resolución 472 de 28 de febrero de 2017, define: *"residuos de construcción y demolición – RCD (anteriormente conocidos como escombros): son los residuos sólidos provenientes de las actividades de excavación, construcción, demolición, reparaciones o mejoras locativas de obras civiles o de otras actividades conexas..."*, los cuales deberán cumplir con lo estipulado en la resolución 472 de 2017 *"por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones"*.

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
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISO: ARQ. EDISON MORA