Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 1/07/2026 11:31:26 a. m.
Salida VUR No: 26-3-16687
Concepto: 264140
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 01 JUL 2026

Señores:
CRISTIAN MONTOYA CARDENAS
omarcifuentesespinosa@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-4140**
DIRECCIÓN:	**KR 74 A 55 69**
URBANIZACION:	**URBANIZACION NORMANDIA SECTOR 1**
LOCALIDAD:	**ENGATIVA**

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..."*

- **RED HIDRAÚLICA:**
  - Se retirará toda la red hidráulica existente en tubería galvanizada, en primero y segundo piso y se restituirá la totalidad, por una red nueva en Tubería de PVC y CPVC, según el caso **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **RED SANITARIA:**
  - Por taponamientos e insuficiencia de la red de aguas negras existente en tubería de gres, se reemplazará en su totalidad por una red nueva en tubería PVC de ½"; 3" y 4" **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**
  - Así mismo se reemplazarán los aparatos sanitarios y lavamanos, de los dos (2) baños por nuevos aparatos con sistema ahorrador de agua **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **RED ELÉCTRICA:**
  - Mantenimiento y actualizará toda la red eléctrica existente en tubo metálico conduit y cables # 12 y l6. por una red nueva ajustada a las Normas expedidas por el Ministerio de Minas y Energía mediante la Resolución No.90708 del 30 de agosto de 2013 mediante la cual se estableció el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas. (RETIE) **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **RED GAS NATURAL:**
  - Por remodelación de los muebles de la Cocina, se reubicarán los puntos de estufa y calentador, de gas domiciliario.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

- **CARPINTERÍA METÁLICA:**
  - Las ventanas en lámina galvanizada cold-rolled, del primero y segundo pisos, tanto de la Fachada principal coma de la fachada posterior, presentan torsiones y pudrición, serán reemplazadas por nuevas en aluminio anodizado, sin variar los tamaños originales de los vanos. Se retirarán tres (3) portones metálicos y se reemplazarán por nuevos **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **CARPINTERÍA DE MADERA:**
  - Se retirarán ocho (8) puertas y sus respectivos marcos interiores existentes en madera y se reemplazarán por nuevas puertas sin alterar el tamaño original **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **CIELO RASOS:**
  - Mantenimiento de todo el cielo raso de madera existente en el segundo piso y se reemplazará por cielo raso en PVC **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **ENCHAPES DE PISO:**
  - Primer piso: Mantenimiento todos los enchapes de: la Sala-Comedor, del Patio de Ropas, de la Cocina, del Baria, Alcoba de Servicio y del Garaje **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **ENCHAPES DE MUROS:**
  - Mantenimiento y cambiarán todos los enchapes existentes sobre los muras de la Cocina de las dos (2) Baños **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **PAÑETES:**
  - Mantenimiento todo el pañete interior existente sobre muras de los dos (2) pisos. ya que presenta desprendimientos por falta de capacidad biológica, dada su vetustez (más de 30 afus). y se reemplazara por pañete liso nuevo **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **CUBIERTA:**
  - La mayoría de tejas de asbesto-cemento y plásticas existentes, serán reemplazadas por nuevas. ya que presentan ruina (deterioradas, perforadas y quemadas) **(SIN MODIFICAR ESTRUCTURA NI DISEÑO ORIGINAL).**

- **PINTURA GENERAL:**
  - Una vez se terminen todos los trabajos de Reparaciones Locativas, se procederá a resanar y repintar todos los muros interiores y las áreas bajo placa de concreto de entrepiso.

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.

Por otro lado, el predio se encuentra en zona de influencia indirecta aeroportuaria del aeropuerto el Dorado.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3

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

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