



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 19/06/2026 9:12:01 a. m.

Salida VUR No: 26-3-20249

Concepto: 265264

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

19 AGO 2026

Señores:

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SANTA ANA.

licano1976@yahoo.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-5264**
DIRECCIÓN: **CL 107 A 7 A 81**
URBANIZACIÓN: **CONJUNTO RESIDENCIAL_COOMILITAR**
LOCALIDAD: **USAQUEN**

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..."

- LIMPIEZA, PREPARACIÓN Y DESCONTAMINACIÓN DE LAS SUPERFICIES OBJETO DE INTERVENCIÓN.
- REPARACIÓN DE FISURAS, GRIETAS Y DETERIOROS SUPERFICIALES DEL CONCRETO (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- RESANES LOCALIZADOS Y REPARACIÓN DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES.
- SELLAMIENTO Y REPARACIÓN DE JUNTAS DE CONSTRUCCIÓN Y DE DILATACIÓN (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO DE CAÑUELAS RECOLECTORAS, CAJAS DE INSPECCIÓN, TUBERÍAS Y SIFONES DEL SISTEMA DE DRENAJE.
- APLICACIÓN DEL SISTEMA DE IMPERMEABILIZACIÓN.
- REPARACIONES LOCALIZADAS NECESARIAS PARA GARANTIZAR LA CORRECTA IMPERMEABILIZACIÓN DE LAS PLATAFORMAS.





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 a la **RETIRO, MANEJO Y DISPOSICIÓN FINAL DE LOS RESIDUOS Y ESCOMBROS GENERADOS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES**, 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 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 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

