Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/08/2026 9:12:01 a. m.
Salida VUR No: 26-3-20251
Concepto: 265299
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 19 AGO 2026

Señora:
FANNY CONTRERAS ESPINOSA.
plan_ar@hotmail.com / sofiaparada113@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-5299**
DIRECCIÓN:	**KR 80 A BIS 22 A 20**
URBANIZACIÓN:	**MODELIA SECTOR "E"**
LOCALIDAD:	**FONTIBON**

Respetada Señora:

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...*"

1. ACABADOS Y SUPERFICIES.

- **DESMONTE SE PISOS CERÁMICOS EXISTENTES.**
- **ENCHAPE DE PISOS Y NIVELACIÓN DE PISO.**
- **SUSTITUCIÓN DE ALFOMBRAS POR PISO LAMINADO ANTIDESLIZANTE.**
- **DESPONTE Y RETIRO DE CÉSPED Y PLANTAS ORNAMENTALES EN ÁREAS DE JARDINES Y PATIOS.**
- **ALISTADO DE PISOS Y SENTADA DE ENCHAPES EN ÁREAS DE JARDÍN.**
- **INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE CIELOS RASOS EN MADERA POR PVC Y DRAYWALL (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **RESANE DE MUROS, ESTUCO Y PINTURA EN GENERAL.**

2. INSTALACIONES TÉCNICAS Y REDES.

- **LIMPIEZA Y SONDEO Y DEMARCACIÓN DE CAJAS DE INSPECCIÓN.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

- **SUSTITUCIÓN, MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE REDES HIDRÁULICAS, SANITARIAS, ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS Y DE GAS (BAJO SUPERVISIÓN DE LA EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO).**
- **MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE APARATOS SANITARIOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS Y TUBERÍAS.**

3. CUBIERTA Y FACHADA.

- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE TREJAS, CANALES BAJANTES EN MAL ESTADO (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS Y ZONAS HÚMEDAS.**
- **MANTENIMIENTO DE FACHADAS, PINTURAS Y RESANES.**
- **CAMBIO DE REJAS Y VENTANAS DE FACHADA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL)..**

4. CARPINTERÍA Y MOBILIARIO

- **MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE MUEBLES DE CARPINTERÍA MADERA FIJOS (COCINA, BAÑOS MUEBLES, CLOSETS) Y DIVISIONES MODULARES.**

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.**

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a ***"CAMBIO DE LADRILLOS", son intervenciones que implican una modificación arquitectónica y/o estructural,*** caso en el cual se deberá iniciar el trámite 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.

Sobre el **"ALISTADO DE PISOS Y SENTADA DE ENCHAPES EN ÁREAS DE JARDÍN ANTEJARDÍN"**, el literal b, artículo 128 del decreto 555 de 2021, indica:

> *"b. Las áreas privadas afectas al uso público se conforman por los antejardines y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos y deben cumplir con las siguientes directrices generales de diseño:*
>
> *1. No se permite el cerramiento de los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, y se debe garantizar la conexión y continuidad directa con el espacio público colindante.*
>
> *2. No se podrán ocupar con edificaciones de carácter permanente.*
>
> *3. Deberán estar descubiertas, salvo para las excepciones aplicables a la mitigación de impactos urbanísticos mediante la conformación de volúmenes de doble altura.*
>
> *4. Se debe garantizar que las personas tengan prioridad de circulación y haya continuidad del nivel de circulación peatonal y para los biciusuarios.*
>
> *5. Deberán garantizar acciones de renaturalización y reverdecimiento.*
>
> *6. Se debe garantizar que todos los frentes de las edificaciones localizadas contiguas a estas áreas propicien relaciones directas y de continuidad visual y fachadas transparentes que garanticen la vigilancia natural.*
>
> *7. Se deben incorporar coberturas verdes en al menos el 20% del área total que mejoren la calidad ambiental sin que con ello se impida la congregación de personas y el espacio adecuado para las actividades de encuentro.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

8. Se debe garantizar el libre acceso, tránsito y permanencia de los peatones en las áreas privadas afectas al uso público, de acuerdo con su naturaleza, siempre que aplique.

9. El mobiliario y manejo de superficies que se localicen en estas áreas podrán ser distintos a los contenidos en los manuales de espacio público.

Las condiciones específicas adicionales para los antejardines se determinan en el artículo "Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial" y las condiciones específicas para las áreas de mitigación se determinan en el artículo de Mitigación de impactos urbanísticos, del componente urbano."

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. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA