



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 10/09/2026 7:59:59 a. m.

Salida VUR No: 26-3-22760

Concepto: 266074

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

10 SEP 2026

Señores:

VILLA SANTA MARIA S.A.S.

carloscasasc@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-6074**
DIRECCIÓN: **KR 6 A 118 35**
URBANIZACIÓN: **USAQUEN**
LOCALIDAD: **MUNICIPIO DE 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.

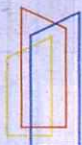
Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielos rasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, 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..."

- SUSTITUCIÓN, INSTALACIÓN Y MEJORAMIENTO DE PISOS Y GUARDAESCOBAS.
- REPARACIÓN, RESANE, PINTURA Y APLICACIÓN DE ACABADOS EN MUROS Y ANTEPECHOS.
- REPARACIÓN, RESANE Y ACABADO DE CIELORRASOS Y TECHO.
- MANTENIMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ILUMINACIÓN E INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y DE GAS.
- INSTALACIÓN DE PORCELANATO EN ESCALERAS Y ELEMENTOS ASOCIADOS.
- MANTENIMIENTO Y APLICACIÓN DE ACABADOS SOBRE ELEMENTOS EXISTENTES EN PUERTAS, VENTANAS Y ELEMENTOS DE CARPINTERÍA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO DE DIVISIÓN EXISTENTE (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- REEMPLAZO DE BARRA 3ER PISO Y MOBILIARIO (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- REMODELACIÓN DE COCINAS, COCINETAS Y BAÑOS.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- **MANTENIMIENTO Y ACABADO DE ENCHAPE Y PINTURA DE MUROS Y ANTEPECHOS EN TERRAZAS 3ER PISO.**
- **INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN Y DECORATIVOS.**
- **MANTENIMIENTO Y PINTURA GENERAL DE FACHADAS EXTERIORES Y INTERIORES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**

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 se encuentra en Sector de Interés urbanístico del grupo urbano, Colinda con un Bien de Interés Cultural y Corresponde a Bien de Interés Cultural del Grupo Urbano. Cualquier intervención requiere de aprobación previa por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

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: ARO. EDISON MORA

