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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 11/09/2026 8:56:18 a. m.
Salida VUR No: 26-3-22895
Concepto: 266139
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 11 SEP 2026

Señora:
LUZ MIRIAN LONDOÑO.
alvolarte@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-6139**
DIRECCIÓN:	**KR 11 64 05 APTO 1501**
URBANIZACIÓN:	**CHAPINERO NORTE**
LOCALIDAD:	**CHAPINERO**

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...*"

- **CAMBIO TOTAL DE TUBERÍAS DE GALVANIZADA DE PRESIÓN POR TUBERÍAS EN PVC.**
- **CAMBIO DE LA TUBERÍA Y DEL CABLEADO ELÉCTRICO, CAMBIO DE ACCESORIOS ELÉCTRICOS COMO TOMAS E INTERRUPTORES, INSTALACIÓN DE POLO A TIERRA DE TODOS LOS PUNTOS DEL APTO PARA ASEGURAR EL DEBIDO FUNCIONAMIENTO DE ESTOS.**
- **DESMONTE E INSTALACIÓN DE PISOS LAMINADOS EN ZONAS DE HABITACIONES.**
- **DESMONTE RESANES E INSTALACIÓN DE ENCHAPES DE LOS BAÑOS.**
- **DESMONTE RESANES, E INSTALACIÓN DE ENCHAPES EN COCINA EN PAREDES Y PISOS.**
- **CAMBIO TOTAL DE CLOSETS.**
- **CAMBIO TOTAL DE COCINA E INSTALACIÓN DE UN MESÓN NUEVO.**
- **RESANES, ESTUCOS Y PINTURA GENERAL.**
- **APLICACIÓN DE PINTURA TIPO ACRÍLICA EN BAÑOS Y COCINAS PARA UNA MEJOR LIMPIEZA.**
- **CAMBIO DE LÁMPARAS ACTUALES POR UNAS AHORRADORAS DE ENERGÍA Y TIPO LED.**
- **REPARACIÓN DE CIELO RASO.**
- **REPOSICIÓN DE CIELO RASO EN DRYWALL, SE RECOMIENDA LA INSTALACIÓN DE UNO TIPO RH PARA EVITAR. LA PROPAGACIÓN DE HONGO POR HUMEDAD EN BAÑOS.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANO 3

- **CAMBIOS DE TODOS LOS APARATOS SANITARIOS POR AHORRADORES DE AGUA Y MUEBLE DE LAVAMANOS FLOTANTE.**
- **CAMBIO DE PUERTAS INTERNAS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **INSTALACIÓN DE DIVISIONES EN VIDRIO EN BAÑO.**
- **CAMBIOS DE MEZCLADORES EN LAS DUCHAS DE LOS BAÑOS.**
- **REPOSICIÓN TOTAL DE LA INSTALACIÓN DEL GAS.**
- **CAMBIO DE LA TUBERÍA DE AGUA CALIENTE PARA TODOS LOS BAÑOS Y ZONA DE COCINA CONTINUA.**
- **CAMBIO DE CALENTADOR DE ACUMULACIÓN POR UNO DE PASO.**

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.

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
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA