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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 29/09/2026 1:34:13 p. m.
Salida VUR No: 26-3-24552
Concepto: 266595
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 29 SEP 2026

29 SEP 2026

Señora:
MARIA DEL CARMEN CASTAÑEDA.
dedaloaic@yahoo.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-6595**
DIRECCIÓN:	**KR 78 M 48 A 49 SUR**
URBANIZACION:	**MIRAFLORES KENNEDY Y CIUDAD KENNEDY**
LOCALIDAD:	**KENNEDY**

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 GENERAL DE REJAS, VENTANAS Y PUERTAS, POR OXIDO Y USO EN TODA LA FACHADA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **PINTURA GENERAL DE TODA LA EDIFICACIÓN.**
- **REPARACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DE LA PLACA DE CUBIERTA EN PISO 3 POR PRESENTAR FILTRACIONES.**
- **CAMBIO DE TEJAS DE CUBIERTA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN DE MUROS, POR PRESENTAR FISURAS, GRIETAS, HENDEDURAS, MALA INSTALACIÓN DEL MORTERO E IMPERMEABILIZACIÓN GENERAL EN PISOS Y TERRAZA.**
- **NIVELACIÓN DE PISOS, CAMBIO DE PISOS Y ENCHAPES.**
- **RESANES Y PAÑETES EN GENERAL.**
- **MANTENIMIENTO CAMBIO DE REDES E INSTALACIONES HIDRÁULICAS, ELÉCTRICAS Y SANITARIAS, YA QUE LOS MATERIALES PRESENTAN CORROSIÓN DESGASTE Y TAPONAMIENTO.**
- **APLICACIÓN GENERAL DE PAÑETES Y PINTURA EN LA FACHADA.**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

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 ***"REPARACIÓN TOTAL DE LA ESTRUCTURA METÁLICA POR PRESENTAR OXIDO Y CORROSIÓN DE CORREAS Y VIGAS"***, ***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.

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
ELABORO: ARQ. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISO: ARQ. EDISON MORA

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com