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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 6/10/2026 12:35:33 p. m.
Salida VUR No: 26-3-25263
Concepto: 266728
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

06 OCT 2026

Bogotá D.C.,

Señores:
TOUS CONSTRUCTORA SAS.
pablo@itous.co / alexa@itous.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-6728**
DIRECCIÓN: **CL 152 A 16 A 61**
URBANIZACIÓN: **RINCON DEL CEDRO**
LOCALIDAD: **USÁQUEN**

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 8° 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...*"

- **RETIRO DEL PISO Y LOS GUARDA ESCOBAS EXISTENTES E INSTALACIÓN DE PISO EN CERÁMICA Y NUEVOS GUARDA ESCOBAS.**
- **REEMPLAZO DEL CIELO RASO EN LAS ÁREAS POR HUMEDAD (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA Y REEMPLAZO DE LAS TEJAS DETERIORADAS PARA ATENDER HUMEDADES Y FILTRACIONES, CONSERVANDO LA ALTURA Y CONFIGURACIÓN EXISTENTES (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **INSTALACIÓN DE NUEVOS PUNTOS ELÉCTRICOS PARA LA ILUMINACIÓN EN LAS ÁREAS INTERVENIDAS.**
- **TRABAJOS DE PAÑETES, ESTUCO Y PINTURA EN LOS MUROS INTERVENIDOS.**
- **RENOVACIÓN DEL MOBILIARIO DE COCINA, INCLUIDA LA CARPINTERÍA DE GABINETES SUPERIORES E INFERIORES Y EL REEMPLAZO DEL MESÓN**
- **REEMPLAZO DE LOS APARATOS SANITARIOS DEL BAÑO, INCLUIDO EL LAVAMANOS Y DE SUS RESPECTIVAS GRIFERÍAS**
- **MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS ZONAS VERDES, INCLUIDO EL CÉSPED**
- **MANTENIMIENTO GENERAL DEL ÁREA DEL PARQUEADERO**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

- **MANTENIMIENTO DE LA FACHADA PARA SUBSANAR HUMEDADES Y FILTRACIONES, INCLUIDOS LOS RESANES Y LA PINTURA DE LAS SUPERFICIES INTERVENIDAS.**

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 CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORO: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISO: ARQ. EDISON MORA