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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 15/10/2026 8:07:36 a. m.
Salida VUR No: 26-3-25992
Concepto: 267001
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 15 OCT 2025

Señor:
JUAN PABLO BUSTOS SUAREZ.
derechourbanistico007@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-7001**
DIRECCIÓN:	**CL 91A 60 66**
URBANIZACIÓN:	**DIVISION DEL PREDIO LLAMADO SAN PEDRO**
LOCALIDAD:	**BARRIOS UNIDOS**

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...*"

- **MANTENIMIENTO, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN O MEJORAMIENTO DE PISOS, ACABADOS Y MATERIALES EXISTENTES, SIEMPRE QUE NO SE INTERVENGAN ELEMENTOS ESTRUCTURALES.**
- **MANTENIMIENTO, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN O MEJORAMIENTO DE CIELORRASOS, FALSOS TECHOS Y ELEMENTOS DE ACABADO NO ESTRUCTURALES. (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL)**
- **MANTENIMIENTO, SUSTITUCIÓN, RESTITUCIÓN O MEJORAMIENTO DE ENCHAPES, REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES O EXTERIORES, CUANDO SU EJECUCIÓN NO IMPLIQUE MODIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FORMALES O VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN.**
- **PINTURA, RESANE ESTUCO LIMPIEZA, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE SUPERFICIES FACHADAS, MUROS Y DEMÁS ELEMENTOS, DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS POR LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES.**
- **IMPERMEABILIZACIÓN, SELLADO, TRATAMIENTO DE HUMEDADES, REPARACIÓN DE FILTRACIONES Y ACTIVIDADES DE CONSERVACIÓN DESTINADAS A EVITAR EL DETERIORO**

MARIA ANGELICA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

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

DEL INMUEBLE SIEMPRE QUE ESTAS INTERVENCIONES NO IMPLIQUEN MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL, FORMAL O VOLUMÉTRICA.

- **MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, SUSTITUCIÓN O MEJORAMIENTO DE CUBIERTAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN FRENTE A LA INTEMPERIE, SIEMPRE QUE SE MANTENGAN DENTRO DE LAS CARACTERISTICAS QUE PERMITAN CALIFICARLOS COMO UNA INTERVENCIÓN LOCATIVA Y NO REPRESENTEN AMPLIACIÓN DE ÁREA CONSTRUIDA, MODIFICACIÓN DE VOLUMETRÍA NI INTERVENCIÓN DE LA ESTRUCTURA PORTANTE.**
- **SUSTITUCIÓN, MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE LAS REDES E INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS, DENTRO DEL INMUEBLE Y CON OBSERVANCIA DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y DE SERVICIOS PÚBLICOS APLICABLES.**
- **SUSTITUCIÓN MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, SIEMPRE QUE NO SE AFECTEN ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y SE CUMPLA LA REGLAMENTACIÓN TÉCNICA CORRESPONDIENTE.**
- **SUSTITUCIÓN, MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE REDES TELEFÓNICAS, COMUNICACIONES, DATOS Y DEMÁS INSTALACIONES INTERNAS COMPATIBLES CON LA NATURALEZA DE UNA REPARACIÓN LOCATIVA.**
- **SUSTITUCIÓN, MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE GAS CON OBSERVANCIA DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y DE SEGURIDAD APLICABLES Y LAS DISPOSICIONES DE LA EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO.**

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,

MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ.
CURADORA URBANA N° 3 (P)
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISO: ARQ. EDISON MORA.