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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 20/10/2026 1:06:06 p. m.
Salida VUR No: 26-3-26433
Concepto: 267166
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

20 OCT 2026

Señor:
LEONARDO MARIN CHACON
tyclicencias@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-7166**
DIRECCIÓN: **KR 18B 56A 56 SUR**
URBANIZACIÓN: **SAN BENITO**
LOCALIDAD: **TUNJUELITO**

Respetado Señor:

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 DE PISOS Y GUARDA ESCOBAS EN GENERAL**
- **PAÑETE, ESTUCO Y PINTURA INTERIOR Y EXTERIOR EN GENERAL**
- **ENCHAPE DE ZONAS HÚMEDAS Y DE SERVICIOS**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE MUEBLES FIJOS EN GENERAL. (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE CIELO RASOS ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIÀ DE CONSTRUCCION) (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL)**
- **MANTENIMIENTO EN FACHADA. (SIN MODIFICAR DISENO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION)**
- **CAMBIO, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y REPOSICION DE ORNAMENTACIÓN METÁLICA Y DE MADERA EN GENERAL (SIN MODIFICAR MATERIAL, DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE TEJAS, BAJANTES DE AGUAS LLUVIAS Y CANALES EN CUBIERTA. (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION MATERIAL).**

MARCELA VALDERRAMA CABRERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANA 3 (E)

- **MANTENIMIENTO DE BARANDAS, PISOS Y GUARDA ESCOBA DE ESCALERA**
- **CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELECTRICAS, HIDROSANITARIAS, TELEFONICAS, GAS, VOZ Y DATOS, CONTRAINCENDIOS Y AGUAS LLUVIAS.**
- **CAMBIO DE ENCHAPES INTERIOR Y EXTERIOR EN GENERAL**
- **PINTURA EN GENERAL.**
- **MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION EN CUBIERTA (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O MATERIAL)**
- **CAMBIO DE ENCHAPES EN ESCALERAS.**
- **MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION EN FACHADA (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O MATERIAL).**
- **IMPERMEABILIZACION DE CULATAS (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O MATERIAL)**
- **MANTENIMIENTO DE TANQUES DE AGUA.**
- **MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTO EN ANTEJARDIN (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O MATERIAL) (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL)**
- **LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO EN CANALES (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION O MATERIAL)**
- **APLICACION GRANIPLAST EN FACHADA**
- **INSTALACION DE LUMINARIAS Y PUNTOS ELECTRICOS.**
- **MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE VIDRIOS.**
- **MANTENIMIENTO MUROS EN FACHADA Y REJAS EN ANTEJARDÍN (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN) (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL)**
- **MANTENIMIENTO MUROS Y TECHOS EN DRY WALL**
- **MANTENIMIENTO DE ANTEPECHOS CONTRA PREDIOS VECINOS (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO • Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN).**
- **MANTENIMIENTO MUROS PATIO (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION).**
- **MANTENIMIENTO ESCALERAS EN MADERA (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION)**
- **MANTENIMIENTO CHIMENEA. (SIN MODIFICAR DISEÑO ARQUITECTONICO Y/O ESTRUCTURAL APROBADO EN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION).**
- **CAMBIO ACCESORIOS EN BAÑOS Y COCINA**
- **CAMBIO CHAPAS DE SEGURIDAD**
- **REMODELACION DE BAÑOS.**

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.

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

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. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3

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

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