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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 26/10/2026 12:41:43 p. m.
Salida VUR No: 26-3-26906
Concepto: 267314
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

26 OCT 2026

Señores:
COLCHONES EL DORADO S.A.
chava_isa@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-7314**
DIRECCIÓN:	**AC 17 80 A 70**
BARRIO:	**CIUDAD HAYUELOS**
LOCALIDAD:	**FONTIBON**

Respetado 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..."*

- **PREPARACIÓN DE SUPERFICIES: LIMPIEZA DEL LADRILLO EXISTENTE, RETIRO DE PARTÍCULAS SUELTAS POLVO Y MATERIALES SUPERFICIALES DETERIORADOS, ASÍ COMO PREPARACIÓN DEL SOPORTE PARA RECIBIR LOS NUEVOS ACABADOS.**
- **RESANES LOCALIZADOS: CORRECCIÓN DE IMPERFECCIONES Y REPARACIÓN PUNTUAL DE SECTORES DETERIORADOS, SIN AFECTAR LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES NI RECONSTRUIR EL CERRAMIENTO.**
- **APLICACIÓN DE PAÑETE: COLOCACIÓN DE REVESTIMIENTO SOBRE LA SUPERFICIE DE LADRILLO EXISTENTE, PREVIA PREPARACIÓN DEL SUSTRATO Y CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS MATERIALES EMPLEADOS**
- **PREPARACIÓN DEL ACABADO: APLICACIÓN DE ESTUCO, CUANDO RESULTE TÉCNICAMENTE PROCEDENTE Y COMPATIBLE CON EL SISTEMA DE REVESTIMIENTO SELECCIONADO.**
- **IMPERMEABILIZACIÓN: APLICACIÓN DE PRODUCTOS ADECUADOS Y COMPATIBLES CON EL SUSTRATO Y LOS ACABADOS PROYECTADOS, DESTINADOS A REDUCIR LA PENETRACIÓN DE HUMEDAD Y PROTEGER LAS SUPERFICIES EXPUESTAS.**

ARQ. MARIA FERNANDA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

- **PINTURA EXTERIOR: APLICACIÓN DE PINTURA DE ACABADO PARA EXTERIORES, APROPIADA PARA LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y COMPATIBLE CON LOS MATERIALES UTILIZADOS**

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. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

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

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