GUÍAS

Remodelar tu apartamento: permisos, reglas y por dónde empezar

Qué obras puedes hacer sin licencia, cuándo necesitas permisos, qué decir a la administración y cómo contratar con cabeza.

24 de octubre de 2026 · 4 min de lectura



Remodelar es una de las mejores formas de personalizar tu hogar, pero en un apartamento no se hace como en una casa: hay vecinos, un edificio con estructura compartida y un reglamento de propiedad horizontal. Esta guía te ayuda a planear una reforma sin sorpresas.

Paso 1: define qué vas a hacer

Tipo de obra	Ejemplos	Qué suele implicar
Cambios de acabados y decoración	Pintura, pisos nuevos, enchapes, closets, iluminación	Aviso a la administración; cumplir horarios y normas de obra
Cambios en instalaciones	Cambiar el diseño de la cocina o el baño, mover tomas, salidas de agua o gas	Profesionales idóneos, y atención a las normas eléctricas y de gas
Cambios en muros o espacios	Quitar o abrir un muro, unir espacios	Concepto de un ingeniero y, según el caso, licencia

Tipo de obra	Ejemplos	Qué suele implicar
Cambios en fachada, balcón o zona común	Cerrar un balcón, cambiar ventanas, instalar equipos en fachada	Generalmente exigen aprobación de la copropiedad y no se pueden hacer a discreción

Paso 2: pregunta si la estructura te limita

Antes de tumbar o abrir un muro, averigua si es estructural. En algunos edificios (por ejemplo, de muros de concreto) casi todos lo son; en otros (de pórticos) los muros divisorios suelen no serlo, pero hay excepciones. Pide el plano estructural o un concepto de un ingeniero. Mira Cómo elegir el sistema estructural para entender las diferencias.

> **Regla de oro**
> No quites, recortes ni perfores columnas, vigas, placas o muros estructurales sin el diseño y la firma de un ingeniero. Es un asunto de seguridad tuya y de todo el edificio.

Paso 3: permisos y trámites

- Reglamento de propiedad horizontal: léelo. Suele definir horarios de obra, uso de ascensores, manejo de escombros, depósitos y restricciones de fachada.
- Administración: avísale por escrito qué obra harás, quién la ejecuta y cuánto durará. Pregunta por requisitos como pólizas, listados de trabajadores y depósito de garantía.
- Licencia de construcción: las obras que tocan la estructura, cambian el área o el uso necesitan licencia, que se tramita en una curaduría urbana. Las llamadas reparaciones locativas (mantenimiento y arreglos que no alteran la estructura ni el uso) por lo general no la requieren. Ante la duda, consulta con la curaduría de tu ciudad.
- Instalaciones eléctricas y de gas: deben ser hechas por personal calificado y cumplir la normativa técnica. No improvises.



Ilustración · los acabados de baño y cocina son de las remodelaciones más frecuentes

Paso 4: presupuesto y cronograma

- Pide al menos tres cotizaciones por escrito, con el mismo alcance, para poder comparar.
- Incluye un colchón para imprevistos: es común que aparezcan cosas al abrir un muro o un piso.
- Define por escrito qué materiales pone cada parte, los plazos y la forma de pago por avance.
- Evita pagar todo por adelantado.

Paso 5: contrata con cabeza

Para obras grandes, busca un arquitecto o ingeniero que diseñe y haga seguimiento; para obras menores, un contratista con referencias verificables. Revisa trabajos anteriores, pregunta por seguridad social de sus trabajadores y firma un contrato simple pero claro (alcance, valor, plazo, garantía).

Paso 6: durante la obra

- Protege zonas comunes (ascensor, pasillos) y respeta los horarios.
- Retira los escombros por los medios y horarios autorizados.
- Visita la obra con frecuencia y toma fotos de lo que queda tapado (tuberías, cableado), por si necesitas ubicarlo después.
- Cuida a los vecinos: avisa del ruido y limita los días más molestos.

Preguntas frecuentes

¿Puedo cambiar el piso de mi apartamento?
Normalmente sí, pero verifica el reglamento: algunos exigen aislamiento acústico para no molestar al vecino de abajo y limitan ciertos materiales.

¿Puedo cerrar mi balcón?
Suele ser una modificación de fachada y está regulada por el reglamento y por normas urbanas. No lo hagas sin autorización de la copropiedad.

¿Puedo ampliar mi apartamento?
Casi nunca en edificios de propiedad horizontal: el área y la fachada son parte de lo común. Consulta con la administración y una curaduría.

¿La remodelación afecta mi garantía?
Puede, si la intervención toca el elemento garantizado. Pregunta a la constructora antes de intervenir algo que aún esté en garantía.

Fuentes: Ley 675 de 2001 (propiedad horizontal), Decreto 1077 de 2015 (licencias urbanísticas y reparaciones locativas) y Reglamento NSR-10. Esta guía es informativa y general; no reemplaza la asesoría de un abogado, un asesor financiero o un ingeniero. Verifica siempre las condiciones vigentes y las de tu proyecto en particular.

Lee este artículo y más en nuestra web
proyectostriplea.com/sitio/noticias/remodelar-tu-apartamento-permisos-y-reglas
WhatsApp 318 307 5080 · Edificio Alturia, Cl. 14 #23-72, Pereira