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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 27/10/2025 11:21:26 a. m.
Salida VUR No: 25-3-22887

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C., 27 OCT 2025

25-3-04203

Señores:
DAVID ANDRES OSORIO AMAYA
daosorioam@gmail.com
La Ciudad

Radicación Interna: 25-3-26003

REF: ACLARACIÓN A CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS RADICADO: CU3-25-13928 PREDIO: CL 80 8 44, BARRIO SAN ANTONIO, LOCALIDAD CHAPINERO

Respetados Señores:

Atendiendo su solicitud, mediante la cual nos manifiesta que:

> *"**ACLARACIÓN:***
> *Las intervenciones planteadas en nuestra solicitud relacionadas con muros divisorios se refieren **exclusivamente a la remoción de elementos NO estructurales construidos en sistema drywall (placa de yeso y estructura metálica liviana),** los cuales fueron instalados con posterioridad a la construcción original del inmueble con el único propósito de subdividir espacios interiores.*
>
> *Es importante precisar que:*
>
> ***1.** No se plantea intervenir muros en mampostería ni ningún elemento estructural de la edificación.*
> ***2.** La remoción de estos elementos en drywall tiene como finalidad restituir la distribución espacial original de la vivienda, devolviéndola a configuraciones anteriores ya existentes.*
> ***3.** Estas intervenciones no comprometen la estabilidad de la edificación, no modifican la volumetría actual, no alteran fachadas ni generan cambios sustantivos en las características arquitectónicas del inmueble.*
> ***4.** El propósito es únicamente optimizar la distribución espacial interior mediante la eliminación de divisiones livianas temporales que no forman parte de la estructura portante original."*

De acuerdo con lo establecido en el **artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015**, el cual indica:

> *"**ARTÍCULO 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas**. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen cómo finalidad mantener el inmuebie 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, cielorrasos, enchapes, 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, quién 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."*

Por otra parte, el **artículo 4 del Decreto 1203 de 2017** define la **licencia de construcción en la modalidad de modificación**, de la siguiente manera:

ARQ. JUANA SAÑZ MONTAÑO
CURADORA URBANO 3

*"**Licencia de construcción y sus modalidades.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

(…)

***4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida".*

(Lo resaltado fuera de texto)

En este sentido, si bien las intervenciones descritas no afectan elementos estructurales de la edificación, la **remoción o restitución de divisiones internas** implica una **modificación en la distribución arquitectónica del inmueble**, la cual se encuentra dentro de las actuaciones de los Curadores Urbanos denominada licencia de Construcción en la Modalidad de Modificación.

En este sentido se ratifica lo mencionado en el **Concepto de Norma – Reparaciones locativas CU3-25-3928** del 22 de julio de 2025 en el sentido e indicar que:

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a **"TRABAJOS DE DEMOLICIÓN - DEMOLICIÓN DE MUROS DIVISORIOS EN DRYWALL: REMOCIÓN DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INTERNOS QUE NO COMPROMETEN LA ESTABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN, CON EL PROPÓSITO DE OPTIMIZAR LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL INTERIOR", *son intervenciones que implican una modificación arquitectónica y/o estructural*,** caso en el cual se deberá iniciar el trámite 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.

NOTA:

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,

JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA