



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 9/07/2026 7:33:38 a. m.

Salida VUR No: 26-3-17373

Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

09 JUL 2026

Señor:

ANDRES SANTIAGO MENDOZA QUIMBAY.

delinear.admon@gmail.com

La Ciudad

26-3-02840

Radicación Interna: 26-3-17349

REF: ACLARACIÓN A CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS RADICADO: CU3-26-1154.

Respetado Señor:

Atendiendo su solicitud, mediante la cual nos manifiesta que:

"Consultados los planos arquitectónicos que acompañan el protocolo de registro notarial de la Escritura de Propiedad Horizontal # 0708 de 15 de mayo de 1991 en la Notaría 44, se observa que, en el antejardín figura, como parte del cerramiento o límite entre propiedad privada del edificio y el andén público, un zócalo de aproximadamente sesenta centímetros (60 cms) de altura.

El zócalo mencionado, haría parte integral del mejoramiento paisajístico que se pretende realizar en toda el área de antejardín, como parte de las reparaciones locativas: (reparación de cerramiento).*

El paréntesis que reza: (sin modificar diseño y estructura original) nos hizo consultar los planos del diseño original que reposan en los archivos ya mencionados y, al encontrar proyectado el zócalo de 60 cms deducimos que, el CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3- 26-1154, habilita la realización de las obras necesarias para levantar dicho zócalo como parte del cerramiento en reparación.

Además, este zócalo, dada su altura, es parte integral del paisajismo del antejardín que se pretende mejorar.

*Por todo lo expuesto anteriormente, solicitamos aclarar estos puntos referentes a "mejoramiento paisajístico y * reparación de cerramiento" con el fin de iniciar con tranquilidad nuestro proceso constructivo de reparaciones locativas ajustadas al diseño."*

Nos permitimos indicarle que la petición asociada al N° CU3-26-1154 del 11 de marzo de 2026, fue resuelta en el marco de un Concepto de Norma – Reparación Locativa, entendido este según el **artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015**, en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. 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 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".

(...)

(sublíneas fuera de texto).

En ese sentido, las reparaciones locativas comprenden, entre otras, obras de mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de materiales y elementos existentes, sin que ello implique la modificación del diseño originalmente aprobado mediante la correspondiente Licencia de Construcción.

Ahora bien, respecto de la inquietud relacionada con la "REPARACIÓN DE CERRAMIENTO", es importante precisar que dicha actuación corresponde al mantenimiento, restitución o mejoramiento del cerramiento.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

cerramiento existente, conservando las condiciones y características autorizadas. En consecuencia, las obras de reparación no facultan la modificación del diseño aprobado ni la ejecución de elementos que impliquen variaciones respecto de las condiciones autorizadas.

En relación con el zócalo al que hace referencia, si este hace parte del diseño aprobado en la Licencia de Construcción y de los planos que forman parte integral de la misma, su restitución o reparación podrá realizarse en el marco de las reparaciones locativas, siempre que dicha intervención se limite a recuperar las condiciones originalmente autorizadas, sin introducir modificaciones en su diseño, dimensiones, materiales o configuración.

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.

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,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

