



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 28/08/2026 8:46:53 a. m.

Salida VUR No: 26-3-21180

Concepto: 265770

Tipo Documento: Concepto de Norma  
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

28 AGO 2026

Señor:

**HUGO RODRIGUEZ RODRIGUEZ.**

hrodriguezr13@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-5770**  
DIRECCIÓN: **CL 40 26 A 55**  
BARRIO: **LA SOLEDAD**  
LOCALIDAD: **TEUSAQUILLO**

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.

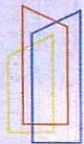
Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielos rasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, 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..."

- **PINTURA Y MANTENIMIENTO GENERAL DE LA FACHADA PRINCIPAL DE LOS MUROS INTERNOS Y FACHADA.**
- **CAMBIO DE REJAS, PUERTAS, VENTANAS, DE TODA LA CASA POR ESTAR ESTAS OXIDADAS, DESVENCIJADAS, PARTIDAS, QUEMADAS, TORCIDAS, DOBLADAS CON VIDRIOS ROTOS Y MANCHADOS EN SU INTERIOR (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN EN EL CIELO RASO (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **CAMBIO DE LAS BAJANTES Y CANALES PUES ESTAS ESTÁN DETERIORADAS, OXIDADAS, TAPADAS Y ROTAS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **RESANE Y PAÑETE EN GENERAL, QUE ESTÁN DESFIGURADOS Y HUMEDECIDOS EN LAS ZONAS COMUNES.**
- **CAMBIO DE LOS ENCHAPES EN LAS ZONAS HÚMEDAS DE LAS ZONAS COMUNES.**
- **MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITARIAS, POR ESTAS OXIDADAS LAS TUBERÍAS, CON BAJA PRESIÓN, ROTAS, TAPONADAS, AÑADIDAS Y EN GENERAL EN MUY MAL ESTADO.**





## CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- RESANE Y MANTENIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LOS MUROS Y PAREDES Y CAMBIO DE PISOS EN LAS ZONAS COMUNALES Y CIELO RASOS (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO Y RESANE DE LOS MUROS EN EL PATIO (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- CAMBIO GENERAL DE PISOS EN LAS ZONAS, PRIVADAS COMUNES Y HÚMEDAS EN GENERAL Y DE TODAS LAS ZONAS Y EN ESPECIAL DE LAS ESCALERAS.
- CAMBIO DEL AMUEBLAMIENTO EN LAS ZONAS HÚMEDAS COMO EN LAS COCINAS, BAÑOS Y LOS APARATOS EN GENERAL.
- REPARACIONES Y MANTENIMIENTO EN GENERAL (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- CAMBIO GENERAL DE LOS PISOS REMPLAZADAS POR UNAS NUEVAS, MANTENIMIENTO DE ESTA ZONA EN PARTICULAR.
- MANTENIMIENTO EN GENERAL DEL PREDIO DEBIDO A SU ABANDONO EN SU NIVEL PRESENTA MUY MAL ESTADO, SIN HACER NINGUNA MODIFICACIÓN EN LA PARTE ARQUITECTÓNICA NI ESTRUCTURAL (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO Y CAMBIO DE LAS TEJAS DE CUBIERTA EN GENERAL DEL PREDIO (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).
- MANTENIMIENTO GENERAL DEL AISLAMIENTO POSTERIOR, PATIO EN GENERAL (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).

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.**

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a **"REPARACIÓN DE LA ESTRUCTURA PUESTO SE ENCUENTRA EN CIERTOS PUNTOS EN MUY MAL ESTADO DEBIDO A LA VETUSTEZ DE ESTA, MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS PAREDES, PUES LAS ANTIGUAS ESTÁN LLENAS DE MUSGO, BARRO, PRESENTAN RUINA Y ESTÁN CAÍDAS Y REPARACIÓN GENERAL EN EL DEL FONDO DEL INMUEBLE PUESTO PRESENTA TOTAL RUINA DONDE LAS PAREDES ESTÁN A PUNTO DE CAER"**, 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.

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.

El predio hace parte del PEMP Teusaquillo, Adoptado en la Resolución 943 de 2023 con Nivel de Intervención (N4), colindante con predio nivel de intervención 2 (N4). El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural es la entidad responsable en el régimen de autorizaciones para intervenciones; esto de acuerdo con lo estipulado en el parágrafo 2 artículo 22 y artículo 56 de la mencionada Resolución.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

## 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. JUANA SANZ MONTAÑO

CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

