Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 14/09/2026 7:22:36 a. m.
Salida VUR No: 26-3-23043
Concepto: 266080
Tipo Documento: Concepto de Norma
Reparación Locativa

Bogotá D.C.,

14 SEP 2026

Señor:
JUAN PABLO MONTENEGRO LEMUS.
rex060870@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA - REPARACIONES LOCATIVAS CU3-26-6080**
DIRECCIÓN:	**KR 72 38 F 44 SUR**
BARRIO:	**"CARIMAGUA" PRIMER SECTOR**
LOCALIDAD:	**KENNEDY**

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..."*

- **INCORPORACIÓN DE MOBILIARIO TIPO VESTIER.**
- **CAMBIO DE VENTANERIA (SIN MODIFICAR DISEÑO Y ESTRUCTURA ORIGINAL).**
- **INSTALACIÓN DE LUMINARIAS LED.**
- **REEMPLAZO DE BALDOSAS POR CONCRETO.**

Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a ***"AMPLIACIÓN APROXIMADA DE 1,00 M2, PASANDO POR LA DIMENSIÓN INTERNA INDICADA DE 2,50 M A 3,50 M, REUBICACIÓN DEL INODORO Y LAVAMANOS, TRASLADO DE UN MURO INTERIOR APROXIMADAMENTE 55 CM HACIA EL BAÑO, AMPLIACIÓN DE LA VENTANA DEL BAÑO, ADICIÓN DE UNA PUERTA EXTERIOR EN VIDRIO, MODIFICACIÓN DE CUBIERTA Y PISO EXTERIOR, INSTALACIÓN DE CIELO RASO EN PVC SOBRE PERFILERÍA METÁLICA A 2,30 M, CONSTRUCCIÓN DE UN MURO PERIMETRAL PARA ENMARCAR UNA PUERTA DE VIDRIO", 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.

En atención a las preguntas contenidas en el Anexo, nos permitimos indicar lo siguiente:

1. ¿La ampliación de 1,00 m² de la caseta de vigilancia requiere licencia de construcción?

2. ¿Existe en la normativa urbanística vigente alguna excepción que permita ejecutar esta ampliación sin licencia por tratarse de aproximadamente 1,00 m²?

3. Si la ampliación de 1,00 m² requiere licencia, ¿La modalidad aplicable es ampliación o debe tramitarse conjuntamente con otra modalidad debido a las intervenciones previstas?

   Respuesta: Esta intervención en las actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN,** dicha licencia debe ser tramitada ante la Curaduría Urbana siguiendo los lineamientos y disposiciones del Decreto 1077 de 2015 y de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

   *"**Artículo 4°.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

   ***Artículo 2.2.6.1.1.7.** 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:*

   (...)

   ***2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar."*

   (...)

4. ¿Las modificaciones de muros, vanos, ventaneria, cubierta y distribución interior requieren licencia aun cuando algunas de ellas no aumenten el área construida?

5. ¿La intervención descrita como modificación estructural en la propuesta arquitectónica exige licencia o documentación estructural específica?

   Respuesta: Estas intervenciones se encuentran de las actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN Y**

REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, dicha licencia debe ser tramitada ante la Curaduría Urbana siguiendo los lineamientos y disposiciones del Decreto 1077 de 2015 y de acuerdo con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

*"**Artículo 4°.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

***Artículo 2.2.6.1.1.7.** 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.*

***6. Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción Sismo Resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de a solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural."*

(...)

6. Por tratarse de una portería/caseta ubicada dentro de una propiedad horizontal, qué requisitos adicionales deben acreditarse por parte del conjunto?

8. En caso de requerirse licencia, ¿qué documentos técnicos, profesionales y administrativos deben presentarse para iniciar el trámite?

Respuesta: Respecto a la documentación requerida para el trámite los Artículos 1 y 5 de la Resolución 1025 del 31 de diciembre del 2021, indica:

"Artículo 1°. Modifíquese el artículo 1º de la Resolución 462 de 2017, el cual quedará así:

***"Artículo 1°. Documentos.** Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.

2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.

3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud, cuando se trate de personas jurídicas.

4. Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera.

***Parágrafo 1°.** La información relacionada con la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud se deberá diligenciar en el formulario único nacional. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas, por lo que así se deberá indicar en el formulario único nacional.*

***Parágrafo 2°.** A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.*

***Parágrafo 3°.** A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo.*

***Parágrafo 4°.** En las ciudades donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de licencias estará en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo.*

Esta consulta de verificación sustituye la presentación de los documentos previamente señalados a cargo del solicitante de la licencia, razón por la cual se entenderá que frente a estos el trámite fue radicado en legal y debida forma.

En caso de que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos, la misma deberá ser aportada por el solicitante para que se entienda radicada en legal y debida forma.

***Parágrafo 5°.** La información contenida en el numeral 6 del presente artículo, referente a la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licenciamiento, deberá ser verificada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de licencias, al momento de la radicación de la solicitud, cuando existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, de conformidad con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Decreto 2106 de 2019.*

Esta consulta de verificación sustituye la presentación de los documentos previamente señalados a cargo del solicitante de la licencia, razón por la cual se entenderá que frente a estos el trámite fue radicado en legal y debida forma.

En caso de que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos, la misma deberá ser aportada por el solicitante para que se entienda radicada en legal y debida forma.

***Parágrafo 6°.** Además de los documentos señalados en el presente artículo, las solicitudes de reconocimiento de la existencia de edificaciones se deberán acompañar con los documentos previstos en el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015.*

***Parágrafo 7°.** Los planos, memorias, copias, certificaciones y demás documentos mencionados en la presente resolución podrán presentarse de manera impresa, digital y/o electrónica. En estos dos últimos casos se deberá garantizar la autenticidad, disponibilidad e integridad del documento.*

Igualmente, las firmas de los solicitantes de la licencia y profesionales podrán presentarse de forma manuscrita, digital y/o electrónica. En estos dos últimos casos, de conformidad con la Ley 527 de 1999, la Ley 962 de 2005, el Decreto ley 19 de 2012 y el Decreto 2364 de 2012, compilado este último por el Decreto 1074 de 2015, la firma electrónica o digital de los solicitantes de la licencia y de los profesionales intervinientes en el proyecto, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma autógrafa, siempre que aquella cumpla con los requerimientos y atributos de confiabilidad para los fines con los cuales se generó".
(...)

***"Artículo 5°. Documentos adicionales para la licencia de construcción**. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1° de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:*

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales.

2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales.

3. Los estudios geotécnicos y de suelos.

4. Planos estructurales del proyecto.

5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3° de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se deberán aportar los siguientes documentos:

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.

Los eventos contemplados en las normas referidas son:

a) Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida.

b) Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2).

c) Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida:

Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.

Los proyectos constructivos que generen 5 o más unidades de vivienda para transferirlas a terceros.

d) Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente –casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4° de la Ley 1796 de 2016.

e) Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotecnista.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciere sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto o autorización de intervención sobre bienes de interés cultural aprobada por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar

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

la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

***Parágrafo 1°.** Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6 deberán presentarse rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos.*

***Parágrafo 2°.** No se exigirán los estudios geotécnicos y de suelo previstos en el numeral 3 del presente artículo, cuando el terreno para la construcción de casas de uno y dos pisos del Título E del Reglamento NSR-10 presente condiciones adecuadas. En estos casos, se aportará la investigación mínima prevista en la sección E.2.1.1 del mencionado Reglamento.*

***Parágrafo 3°.** Cuando se trate de licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, se deberá diligenciar y aportar el anexo de construcción sostenible previsto en la resolución que adopta el formulario único nacional, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.".*

7. ¿La ampliación propuesta se encuentra dentro del potencial de construcción permitido y dentro de las condiciones aplicables a las zonas comunes del conjunto?

Respuesta: Para efectos de pronunciamiento sobre la ampliación a la que se hace referencia, se deberá presentar la propuesta arquitectónica en los términos dados por el formato de revisión e Informacion de Proyectos adoptado por la Resolución 1051 de 2025.

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
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORO: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISO: ARQ. EDISON MORA

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