

Bogotá, D. C., 08 de junio de 2021

Señor
CAMILO FRANCO

Radicado: 1-2021-32569

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, en la que plantea las siguientes preguntas:

“2.1. Las normas urbanísticas permiten cubrir con una estructura metálica y de vidrio templado laminado, una terraza que ha sido catalogada por el reglamento de propiedad horizontal como bien común de uso exclusivo?”

Lo anterior bajo el entendido de que la terraza objeto de consulta, no ha sido catalogada por el reglamento como de aislamiento obligatorio ni como parte de equipamiento comunal con con (Sic) alguna función determinada.

De ser afirmativa la respuesta a la anterior pregunta, por favor informar que autorizaciones o trámites se requieren para efectuar el cubrimiento conforme a la legislación vigente.

2.2. Las normas urbanísticas permiten la instalación de toldos, cobertizos, carpas o similares que están soportados y armados con materiales livianos que son fácilmente instalados o desmontados, que tienen como función básica proteger del sol y la lluvia, en una terraza que ha sido catalogada por el reglamento de propiedad horizontal como bien común de uso exclusivo?”

Lo anterior bajo el entendido de que la terraza objeto de consulta, no ha sido catalogada por el reglamento como de aislamiento obligatorio ni como parte de equipamiento comunal con con(Sic) alguna función determinada.

De ser afirmativa la respuesta a la anterior pregunta, por favor informar que autorizaciones o trámites se requieren para efectuar el cubrimiento conforme a la legislación vigente”.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde a las competencias asignadas en el Decreto Distrital 016 de 2013¹, cabe advertir que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que dispone “**Artículo 28. Alcance de los conceptos.** Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

¹ “Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Sea lo primero advertir que los aspectos que refiere en su solicitud se encuentran regulados por las disposiciones que reglamentan el Régimen de Propiedad Horizontal contenidas en la Ley 675 de 2001 “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define el régimen de propiedad horizontal como el “*Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido y por construirse*”, el cual debe constituirse mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, de conformidad con lo previsto en el artículo 4°, *ibidem*.

Dentro de los contenidos mínimos que debe contener la escritura pública de constitución del reglamento de propiedad horizontal, el artículo 5 de la citada ley señala “(...) 4. *La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.* 5. *La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso (...)* 7. *La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes (...)*”.

Así mismo, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 6° de la citada Ley 675 de 2001², con la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá protocolizarse la licencia urbanística, para lo cual deberá coincidir la información técnica contenidas en ellas.

Cabe señalar que las terrazas, en los términos de los artículos 22 y 23 de la citada Ley, se consideran bienes comunes de uso exclusivo, que podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Ahora bien, por expresa disposición legal, los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común están obligados a: i) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien; ii) No cambiar su destinación; iii) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar; y iv) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

Así mismo, el artículo 75 de la citada Ley establece que las reformas a las fachadas y las áreas comunes, así como las ampliaciones requieren autorización de la Junta de Copropietarios, la correspondiente licencia de construcción y la aprobación de los planos de

² “**ARTÍCULO 6°. Documentación anexa.** Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. (...)”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

propiedad horizontal por el curador urbano –numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En ese contexto, se considera que corresponde a la copropiedad establecer el alcance de las obras a realizar y determinar si puede ser autorizada por la asamblea de propietarios en el marco de lo establecido en el respectivo reglamento y los planos, o si requiere de la modificación de los planos de la copropiedad y en consecuencia de la modificación del licenciamiento en que se sustenta; para lo cual deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido por el artículo 2.2.6.1.1.1³ y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”

En los términos expuestos se da respuesta a la presente consulta en concordancia con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

Cordial saludo,



Oswaldo Humberto Pinto Garcia
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: *Karime Amparo Escobar Forero*
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

³ Modificado por el artículo 2° del Decreto Nacional 1203 de 2017 “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.