



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2021-59492 No. Radicado Inicial: 1-2021-50195  
No. Proceso: 1747735 Fecha: 2021-07-21 11:16  
Tercero: ADMINISTRACION MAZUREN 18 JOSE PARDO BERMUDEZ  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 21 de julio de 2021

Señor

## AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH

Ciudad

**Radicado:** 1-2021-50195

**Asunto:** Consulta sobre asuntos relacionados con los bienes comunes de uso exclusivo de propiedad horizontal.

Respetado señor:

En respuesta a su comunicación del asunto, a través de la cual solicita pronunciamiento por parte de esta Secretaría en relación con las normas aplicables a intervenciones, modificaciones y destinación de bienes comunes de uso exclusivo dentro de propiedades horizontales, se efectúan las siguientes precisiones, no sin antes aclarar que esta Dirección, de conformidad con las competencias señaladas en el Decreto Distrital 016 de 2013, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

La Ley 675 de 2001 “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”, establece que los bienes comunes de una copropiedad, no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos; la misma norma establece limitaciones en relación con los estacionamientos de visitantes, accesos, circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, entre los cuales se encuentran, entre otros, los salones comunales y las áreas de recreación y deporte, precisando que dichas áreas no podrán ser objeto de uso exclusivo.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.*

*Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

En relación con el régimen aplicable a dichos bienes comunes de uso exclusivo, el artículo 23 de la Ley mencionada establece las siguientes obligaciones:

“ (...)

1. *No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.*
2. *No cambiar su destinación.*
3. *Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.*
4. *Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.*

(...)

**Parágrafo 2o.** *En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.”*

De conformidad con lo anterior se emite respuesta a cada una de sus inquietudes en el mismo orden en que son planteadas:

**Respuesta inquietud 1.** Los propietarios que tengan asignados bienes comunes para su uso exclusivo están obligados a hacer las reparaciones locativas tendientes a mitigar el desgaste por el paso del tiempo, sin que puedan realizar construcciones, cambiar su destinación o efectuar alteraciones que afecten dichos bienes.

El concepto de reparaciones locativas se encuentra en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme al cual:

*“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*

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*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.”*

La disposición transcrita delimita las modificaciones que se pueden realizar sobre los bienes comunes de uso exclusivo sin obtener licencia de construcción y, para los casos en los cuales se requiere previamente obtener licencia urbanística, el parágrafo del artículo 2.2.6.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 precisa que para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá allegar copia del acta de la asamblea general de copropietarios, donde conste la autorización para ejecutar las obras solicitadas, expedida conforme a la ley y reglamento de propiedad horizontal.

**Respuesta inquietud 2.** En relación con la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo, se reitera que el artículo 23 de la Ley 675 de 2001 define que los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, no pueden cambiar su destinación, la cual se encuentra prevista en la licencia de construcción respectiva, acto administrativo que concreta los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación, de conformidad con las previsiones del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Respuesta inquietudes 4, 5, 8 y 9:** La Dirección de Norma Urbana, mediante comunicación No. 3-2021-16324 del 14 de julio de 2021, precisó en relación con estas inquietudes que cualquier modificación en fachada, salvo reparaciones locativas cuyo concepto fue precisado en este escrito, será necesaria la obtención previa de licencia urbanística ante la Curaduría Urbana, dando cumplimiento con lo establecido en la Sección 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Adicionalmente y como se indicó, deberá cumplirse el requisito de que trata el artículo 2.2.6.3.7 de la misma disposición, es decir, aportar copia del acta de la asamblea general de copropietarios, donde conste la autorización para ejecutar las obras solicitadas.

**Respuesta inquietud 6:** De conformidad con lo indicado por la Dirección de Norma Urbana mediante la comunicación citada, las rejas y mallas de seguridad en balcones, son elementos complementarios que deberán cumplir las condiciones del fabricante. No se encuentran

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.*

*Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

dentro del alcance de los requisitos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

En cuanto a la utilización de vidrios de seguridad en balcones, la NSR-10 establece en el Capítulo K.4 los requisitos generales de diseño, de seguridad y constructivos, que deben aplicarse a:

- a) Vidrios, vidrieras, ventanales y productos de vidrio para uso en edificaciones.
- b) Láminas de vidrio verticales e inclinadas para uso en sistemas vidriados en fachadas.
- c) Láminas de vidrio para pisos y elementos estructurales de vidrio.
- d) Elementos complementarios en sistemas de vidriado.

**Respuesta inquietud 7:** La Dirección de Norma Urbana mediante la comunicación a que se ha hecho referencia precisó frente al tema de seguridad en balcones, que esta área como parte de una edificación deberá cumplir en un todo con los requisitos de diseño y construcción establecidos en la NSR-10.

De manera particular la sección B.4.2.2 Empuje en Pasamanos y Antepechos de la NSR10, define los requisitos de diseño para las barandas, pasamanos de escaleras y balcones y barras auxiliares tanto exteriores como interiores y antepechos.

Por otra parte, el Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones” en la definición general de cerramientos establece las siguientes condiciones:

*“...En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores frente a espacio público: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura...”.*

Ahora bien, respecto a lo mencionado en el numeral 8, en cuanto a los tipos de modificación a la estructura existente, la NSR-10 define:

*“...A.10.6.1 — AMPLIACIONES — Cubre aquellas edificaciones donde se amplía su área con o sin modificación en su altura. Se dividen en:*

- (a) *Ampliación adosada — Es aquella en que se amplía el área sin modificar su altura. La ampliación debe diseñarse y construirse siguiendo los requisitos de A.10.7.*

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.*

*Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

(b) *Ampliación en altura* — Es aquella en que se modifica la altura de la edificación con o sin aumento en planta del área construida. El diseño y la construcción de este tipo de ampliación debe llevarse a cabo siguiendo los requisitos de A.10.8.

**A.10.6.2 — ACTUALIZACIÓN AL REGLAMENTO** — Cubre aquellas edificaciones donde no hay ampliación ni en el área ni en su altura y donde voluntariamente el propietario desea modificar la capacidad del sistema estructural para que sea capaz de resistir las solicitaciones que exige la presente versión del Reglamento y así obtener un mejor comportamiento sísmico de la edificación. La actualización debe hacerse siguiendo los requisitos que se dan en A.10.9.

**A.10.6.3 — MODIFICACIONES** — Cubre aquellas construcciones o renovaciones en una edificación distintas de una ampliación adosada o en su altura. Las modificaciones se permiten en una construcción sin requerir validar la capacidad resultante de la estructura, en la medida que la modificación en sí cumpla con el presente reglamento y la modificación no incremente la solicitación sísmica en cualquier elemento de la estructura existente en más de un 10% ni reduzca la capacidad estructural de cualquier elemento en más de un 10%. En caso que alguna de estas condiciones sea superada, deberá revisarse la capacidad estructural ante cargas sísmicas de la totalidad de la construcción incluyendo la modificación propuesta según los requerimientos del presente Reglamento...”.

También es necesario considerar lo siguiente:

“...**A.10.1.3.1 — Reparaciones y cambios menores** — Se considera que el sistema estructural de la edificación no sufre modificación cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación. En este caso no hay necesidad de llevar a cabo los estudios a que hace referencia el presente Capítulo, con la excepción anotada en A.10.1.3.2.

**A.10.1.3.2 — Cambio de uso** — Cuando se modifique el uso de una edificación, aun en los casos que menciona A.10.1.3.1, entendido el cambio de uso como una modificación de acuerdo a normas urbanísticas (de residencial a multifamiliar, de alguno de ellos a comercial, entre otros), así como cambio de uno de los Grupos de Uso descritos en A.2.5.1 a otro superior dentro de ese numeral, deben evaluarse las implicaciones causadas por este cambio de uso, ante cargas verticales, fuerzas horizontales y especialmente ante efectos sísmico...”.

Es importante reiterar que el presente concepto tiene el carácter de general y no refiere a situaciones específicas, por lo que, en el caso que esa copropiedad requiera contar con

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.*

*Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2021-59492 No. Radicado Inicial: 1-2021-50195  
No. Proceso: 1747735 Fecha: 2021-07-21 11:16  
Tercero: ADMINISTRACION MAZUREN 18 JOSE PARDO BERMUDEZ  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

pronunciamiento puntual sobre las normas que le son aplicables al predio donde se localiza, puede solicitar ante las curadurías urbanas la emisión de un concepto de norma urbanística, definido por el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en los siguientes términos:

*“2. Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.”*

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.*

*Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2021-59492 No. Radicado Inicial: 1-2021-50195  
No. Proceso: 1747735 Fecha: 2021-07-21 11:16  
Tercero: ADMINISTRACION MAZUREN 18 JOSE PARDO BERMUDEZ  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

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.

Cordial saludo,

**Oswaldo Humberto Pinto Garcia**  
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyecto: Ángela Martínez López  
Profesional Especializado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*