CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 30/10/2025 11:33:47 a. m.
Salida VUR No: 25-3-23218
Concepto: 256008
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

30 OCT 2025

Señores:
CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL BOSQUE PH UNIDAD RESIDENCIAL
caminodelbosqueoh@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-6008**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 87 131 C 89	**CHIP**: AAA0199EEDE
LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACIÓN:** PREDIO EL TABOR
UPL: RINCÓN DE SUBA	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)		**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos	
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C/2)	

En relación con su consulta específica asociada a un concepto técnico y normativo sobre modificaciones visibles desde el exterior en agrupaciones sometidas a propiedad horizontal, esta Curaduría Urbana se permite dar alcance en el orden requerido de la siguiente manera:

1. *"¿Toda modificación visible desde el exterior en una unidad privada dentro de un conjunto residencial (como pérgolas, techos, cubiertas o cerramientos) requiere obligatoriamente licencia urbanística?*
2. *En caso afirmativo, ¿qué tipo de licencia aplica y cuales son los requisitos para su obtención?"*
12. *¿Dicha intervención requiere de un permiso por parte de la Curaduría, Alcaldía local u otra entidad del distrito Capital?*

Respuesta

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1203 del 12 de Julio 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*", las intervenciones expuestas en las preguntas 1 y 2 se encuentra de las actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **Licencia de Construcción, en las modalidades de AMPLIACIÓN y MODIFICACIÓN,** 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*

ARQ. JUANA SA
CURA
URBA

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. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.*

(…)

*4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida."*

(…)

Para adelantar este tipo de licencia urbanística, nos permitimos relacionar los documentos que debe acompañar a la solicitud, extraídos estos de la Resolución 1025 de 2021, en los siguientes términos:

***"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.

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

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.

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

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 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.".*

3. *"¿Una modificación que afecta la fachada o el entorno estético del conjunto, aunque se realice dentro del límite de una propiedad privada, se considera una intervención sobre bienes comunes esenciales conforme a la Ley 675 de 2001?*

Respuesta

Al respecto de los Bienes Comunes Esenciales, el artículo 3 de la Ley 675 del 03 de agosto de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*, define este tipo de bienes en los siguientes términos:

*"**Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. **Se reputan bienes comunes esenciales**, el terreno sobre o*

*bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, **las fachadas** y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel."*

(Lo resaltado fuera de texto)

En respuesta a su pregunta, se precisa que las intervenciones en fachadas constituyen intervenciones sobre Bienes Comunes Esenciales, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001,

4. *"¿Se requiere autorización previa por parte de la Asamblea General de Copropietarios para realizar modificaciones visibles desde el exterior, incluso si estas no afectan estructuralmente el edificio?*

Respuesta

De acuerdo con lo estipulado por el numeral 9, articulo 5 "***Documentos adicionales para la licencia de construcción"***, de la Resolución 1025 de 2021, se requiere autorización 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.

5. *"¿Qué implicaciones legales o sanciones existen si un propietario realiza este tipo de modificaciones sin contar con la respectiva licencia urbanística ni autorización del órgano competente del conjunto residencial?*

Respuesta

Al respecto, me permito informarle que la función del curador se encuentra encaminada a la expedición de Licencias urbanísticas, dando cumplimiento a la normatividad vigente, tal y como lo establece el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual dispone:

"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción (...)".

Lo anterior se encuentra reiterado en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que prevén:

"Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción"

En virtud de lo expuesto, le informo que el Curador Urbano no es la autoridad competente para establecer implicaciones legales o sanciones a las de incurre un propietario si realiza modificaciones sin contar con la respectiva licencia urbanística.

En caso de existencia de una posible infracción urbanística, deberá acudir a los inspectores de policía, quienes de acuerdo con el artículo 206 de la Ley 1801 de *2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia"*, tienen la competencia para ejercer funciones de control urbano e imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, verifican la existencia de la respectiva licencia de construcción, así como el cumplimiento de las disposiciones normativas de la misma; lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la citada ley, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del articulo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

6. *"¿La Circular No? 2021EE0090167 de la Secretaría Distrital de Planeación tiene carácter vinculante para los propietarios dentro del régimen de propiedad horizontal? ¿Qué autoridad debe hacerla cumplir?*

Respuesta

Es importante precisar que la Circular 2021EE0090167 fue adoptada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el 5 de agosto de 2021, y estuvo dirigida a los Alcaldes, Secretarios Municipales y Distritales de Planeación, Curadores Urbanos y demás autoridades encargadas del trámite y expedición de licencias urbanísticas, quienes, en su calidad de autoridades administrativas competentes, son los responsables de garantizar el cumplimiento de las disposiciones y orientaciones contenidas en dicha circular.

7. *"En caso de que un propietario incurra en una modificación sin los permisos necesarios, ¿cuál es el procedimiento que debe seguir la administración del conjunto para denunciar formalmente esta situación ante las autoridades urbanísticas o de policía?"*

8. *"¿La existencia de manuales de convivencia y reglamentos internos del conjunto puede tener efectos jurídicos ante autoridades urbanas o de control como soporte para solicitar el desmonte o restitución del estado original de las fachadas afectadas?"*

Respuesta

Al respecto, me permito informarle que la función del curador se encuentra encaminada a la expedición de Licencias urbanísticas, dando cumplimiento a la normatividad vigente, tal y como lo establece el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual dispone:

> *"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.*
>
> *La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción (...)".*

Lo anterior se encuentra reiterado en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que prevén:

> *"Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*
>
> *Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción"*

En virtud de lo expuesto, me permito informarle que el Curador Urbano no es la autoridad competente para indicar el procedimiento que deba adelantar la administración del conjunto con el fin de denunciar formalmente esta situación ante las autoridades urbanísticas o de policía, ni para determinar si los manuales de convivencia y reglamentos internos del conjunto pueden tener efectos jurídicos ante autoridades urbanas o de control, como soporte para solicitar el desmonte o la restitución del estado original de las fachadas afectadas.

9. *"¿En el conjunto que administramos se tienes casa y apartamentos con terraza y/o balcones, estas áreas son aprovechables por parte de los dueños? ¿De qué manera?"*

10. *¿Es posible aprovechar estas áreas instalando algún tipo de cubierta, pérgola, cerramiento en vidrio o en otro material?*

11. *¿De ser posible intervenir las áreas de terraza y/o balcones, que características debería tener esta intervención, en cuanto a área ocupada, materiales, características de la intervención?*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

Respuesta

Estas áreas podrán ser aprovechables en la medida que se dé cumplimiento a los lineamientos y disposiciones del Decreto 1077 de 2015 a lo previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial, y previa obtención de la correspondiente licencia.

A renglón seguido, estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido en la Sección 1.27 *"Aplicación de normas Urbanísticas en función de actuaciones en Edificaciones"*, regulada por el Anexo N° 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*, que forma parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial según lo establecido en el literal e) del numeral 4°, artículo 607 del Decreto Distrital 555 de 2021, y adoptado mediante el Decreto Distrital 466 del 24 de diciembre de 2024, *"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto Distrital 555 de 2021"*,

Adicionalmente, la Sección 7.1 del mencionado Anexo, desarrolla un análisis referente a las estructuras livianas en los siguientes términos:

> ***"SECCIÒN 7.1. ESTRUCTURAS LIVIANAS***
>
> *De conformidad con la Circular 2021EE090167 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las estructuras livianas en edificaciones, en los términos allí estipulados, no requieren licencia de construcción.*
>
> *Así mismo, en lo que refiere a Estructuras Livianas en Edificaciones, la circular en mención señala que, (...) "En todo caso, para la instalación y/o ensamble de estructuras livianas en edificaciones, zonas comunes de uso exclusivo, antejardines, azoteas, terrazas, retiros, fachadas, aislamientos, sótanos y patios se deberá cumplir con:*
>
> *a) Las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo del respectivo municipio o distrito.*
>
> *b) Los reglamentos de propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
>
> *c) La prevención de 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.*
>
> *d) La verificación de las condiciones de seguridad ante vientos, lluvias, granizo, sismos e incendios."*
>
> *En este sentido, las normas referentes al aprovechamiento del suelo en el ámbito del Distrito Capital, establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, señala que todas las áreas cubiertas de las edificaciones, con excepción de determinados elementos arquitectónicos, hacen parte de la definición de área construida. (Ver SECCIÒN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES)*
>
> *Así mismo, las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso. (Ver SECCIÒN 1.3. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES)*
>
> ***En ese orden, las estructuras livianas que incluyen cubiertas de cualquier tipo, configuran área construida, la cual debe ser contabilizada en los proyectos aprobados a través de las licencias correspondientes, y sujeta a las normas urbanísticas correspondientes.***
>
> *Así mismo, las estructuras livianas que incluyan elementos de soporte como vidrio, madera o metal, constituyen elementos no estructurales que deben contar con diseño sísmico, objeto de certificación por parte del constructor dentro de los trámites de licencias.*
>
> *La norma de estructuras livianas aquí contenida, no aplica para lo establecido en el artículo 226 del Decreto Distrital 555 de 2021."*

(Lo resaltado fuera de texto)

13. ¿De ser posible esta intervención, es necesario ajustar los coeficientes de la unidad residencial?

Respuesta

Al respecto, me permito informarle que la función del curador se encuentra encaminada a la expedición de Licencias urbanísticas, dando cumplimiento a la normatividad vigente, tal y como lo establece el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual dispone:

"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción (...)".

Lo anterior se encuentra reiterado en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que prevén:

"Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción"

En virtud de lo expuesto, me permito informarle que el Curador Urbano no es la autoridad competente para indicar si deben o no ajustar los coeficientes de la unidad residencial.

14. *Teniendo en cuenta que dicha intervención, en algunos casos modificaría la presentación de la fachada de la unidad residencial, ¿se requiere permiso de la Administración, Consejo de Administración o Asamblea para realizarla?*

Respuesta

De acuerdo con lo estipulado por el numeral 9, articulo 5 "***Documentos adicionales para la licencia de construcción"***, de la Resolución 1025 de 2021, se requiere autorización 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.

NOTA:

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.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; 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: ARQ. EDISON MORA MORENO

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