

Bogotá D.C., 28 de marzo de 2021

Doctora
MARIA LILIANA RODRIGUEZ

Veeduría Distrital

Radicado: 1-2021-20412 SDP
Radicado Veeduría 20211100017841

Asunto: Solicitud concepto licencia urbanística
Predio: Calle 94A # 13-72

Reciba un cordial saludo, doctora María Liliana:

Esta Secretaría recibió la petición del asunto en la solicita concepto acerca de *“si es, o no necesaria licencia, y en que modalidad, para la adecuación de la zona de uso común que ofrece la empresa SIDAUTO SA, como oficina de la VEEDURÍA DISTRITAL”*

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”**.

Ante todo, es pertinente señalar que el régimen de propiedad horizontal, aunque se trata de un tema ajeno a las competencias de la Secretaría Distrital de Planeación, el mismo se encuentra regulado por la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*, definido en su artículo 3° como el *“Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido y por construirse”*. Dicho régimen se encuentra contenido en el respectivo régimen de propiedad horizontal, 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° ibídem.

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.

Dicha Ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Cabe señalar que el artículo 75 de la mencionada Ley determina que *“Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente (...)”*.

Por otra parte, el trámite de licencias urbanísticas se encuentra regulado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, que en su artículo 2.2.6.1.1.7, modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017, se refiere específicamente a las licencias de construcción y sus modalidades (obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción y cerramiento) como *“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. (...)”*.

Adicionalmente, el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, determina que *“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”*

Conforme con el mencionado Decreto, el trámite de solicitud de licencias urbanísticas procede a solicitud de quienes pueden ser titulares de las mismas, una vez haya sido radicada en legal y debida forma, siendo los curadores urbanos la autoridad competente en el Distrito Capital de Bogotá para el estudio y expedición de las licencias de urbanización y construcción en sus diferentes modalidades, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

Adicional a lo anterior, debe tenerse en cuenta que es el Curador Urbano quien verifica la concordancia de los proyectos de construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes, y es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a

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.

los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública².

De lo expuesto, en materia urbanística para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios se requiere de manera previa la obtención de la licencia urbanística correspondiente por parte del curador urbano.

Es pertinente indicar que de conformidad con las modalidades de licencia establecidas por la norma, la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original, se define como licencia de construcción en la modalidad de adecuación³.

No obstante lo anterior, es pertinente tener en cuenta que en el marco del parágrafo 5 del artículo 2.2.6.1.1.7 íbidem “*Cuando las licencias de construcción en las modalidades descritas en este artículo aprueben edificaciones destinadas a oficinas en las que se permiten usos de los servicios empresariales y personales o denominaciones similares según la norma urbanística bajo la cual se aprobó la respectiva licencia que presta el sector privado, se entiende que tal aprobación permite la localización de sedes en las que la administración pública presta servicios del Estado, sin que sea necesario obtener licencia de construcción en la modalidad de adecuación.*”

Al respecto, cabe señalar que esta Secretaría mediante comunicación 2-201-17713, emitió concepto de uso con relación al predio del asunto, de la cual se remite copia.

En los términos expuestos se emite respuesta a la consulta planteada.

Cordialmente,

Oswaldo Humberto Pinto Garcia
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo: se anexa lo enunciado

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

² 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015

³ Artículo 2 del Decreto Nacional 1197 de 2016, mediante el cual se modifica el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015

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.