

MEMORANDO

Fecha: xxxx de xxxxxxxx de xxxxx

Para: VERÓNICA ARDILA VERNAZA
Directora de Norma Urbana

De: MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2017-02350.

Asunto: Concepto jurídico efecto modificación de licencias vigentes y englobe de predios.

Apreciada Verónica:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual solicita concepto jurídico respecto “(...) (i) si bajo la figura de modificación de licencia vigente cuyo marco normativo es una norma derogada- en este caso el Decreto Distrital n° 271 de 2005- se podría realizar un englobe con un predio vecino; y (ii) si se realiza el englobe cuál sería la norma aplicable al predio que se integra, teniendo en cuenta que tal englobe se realiza en virtud de una modificación de licencia de construcción, cuyo marco normativo corresponde a la norma derogada.(...)”

El concepto jurídico solicitado se orienta a conocer si se puede incorporar mediante el trámite de modificación de licencia vigente un predio vecino al cual se le aplica una norma diferente y determinar cuál sería la norma aplicable en el evento en que los predios se engloben.

Con el objeto de dar una adecuada respuesta a la inquietud planteada, es necesario hacer el análisis en el cual se definan las normas aplicables a predios englobados y, posteriormente, se indicarán las normas referentes a modificación de licencias urbanísticas vigentes incluyendo predios que no hacían parte de la misma.

1. Normatividad aplicable a predios resultantes de englobes.

En Distrito Capital las normas urbanísticas concretas aplicables a un predio se encuentran, entre otras, en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) y las respectivas fichas normativas. Por medio del Decreto 159 de 2004, modificado por el Decreto 333 de 2010, modificado y derogado por el Decreto 80 de 2016, se adoptaron y unificaron las

normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZs).

El artículo 2 del Decreto 80 de 2016 establece las definiciones que se adoptan para lo regulado en el mismo, de las cuales se deben destacar las siguientes:

*"(...) 16. **Frente de lote.** Cuando la norma urbanística de edificabilidad esté dada en función de la dimensión del frente, es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.*

*17. **Frente de lote, como resultado de un proceso de englobe.** Es la suma de los frentes menores de los predios anteriores al englobe, comprendidos por el mismo subsector normativo, siempre y cuando la norma asignada prevea las mismas condiciones de uso y edificabilidad en todos los predios objeto de englobe (...)"*. (Subraya por fuera del texto original).

De acuerdo con estas definiciones, para que las normas de edificabilidad señaladas en función del frente de un predio puedan ser más beneficiosas como resultado de un englobe, los predios englobados deben cumplir con 2 condiciones:

- a. Encontrarse en el mismo subsector normativo.
- b. La norma asignada prevea las mismas condiciones de uso y edificabilidad.

El artículo 16 del citado Decreto reglamenta lo relacionado con el englobe de predios, en cuyo numeral 1 se indica que: *"(...) El englobe, posterior a la adopción de la respectiva UPZ de predios que se encuentren en sectores o subsectores normativos diferentes, no alterará el régimen vigente para cada uno de ellos según la estructura predial original antes de cualquier tipo de englobe. (...)".*

Posteriormente en el párrafo 1 del mismo artículo se señala que *"(...) En los casos de englobes de predios que involucren edificaciones permanentes, no podrán contabilizarse el área ni los frentes del predio o predios que contengan tales edificaciones, para efectos de la aplicación de normas referidas a frente y/o área de lote, contenidas en las reglamentaciones de los sectores o subsectores de cada UPZ. En estos casos, las normas específicas previstas en las UPZ se aplicarán separadamente al predio o predios que contengan edificaciones permanentes, de una parte y, de otra, al predio o predios sin construir (...)".*

Por otra parte el párrafo del artículo 32 del Decreto 80 de 2016 que hace referencia a obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificaciones señala que *"Las licencias para obra nueva y ampliación de predios englobados que involucren edificaciones permanentes se regirán por las normas asignadas a cada predio antes del englobe".*

Mediante el Concepto 2015 ER0079397 de 2015, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio señaló lo siguiente:

"(...) Si lo que se pretende por el titular de la licencia, es agregar o adicionar otro predio, al ya licenciado, y se ha adoptado un nuevo POT o existe una modificación en sus reglamentaciones, se evidencia, de un lado, la existencia de un cambio normativo, y del otro, la existencia de un predio nuevo y diferente al licenciado, el cual no ha sido objeto de estudio integral por parte de la autoridad competente al momento de la expedición de la licencia original, por lo que el nuevo predio deberá estudiarse bajo las normas vigentes al momento de la solicitud de modificación.

(...)

Luego si la modificación consiste en adicionar o incluir un nuevo predio, el cual no ha sido objeto de análisis bajo las normas que le dieron origen a la licencia otorgada, esta situación implicaría, la revisión de otro proyecto arquitectónico, al cual se le deben aplicar las normas urbanísticas y de edificación vigentes al momento de esta nueva solicitud, es decir que este predio, deberá examinarse bajo la nueva normativa urbanística, y los instrumentos que lo modifiquen, desarrollen o complementen (...)"

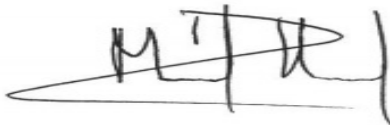
De conformidad con lo señalado, el englobe de predios que permita la generación de un frente mayor y en consecuencia normas de mayor edificabilidad para el predio resultante, solo será permitido en la medida que ambos predios se encuentren en el mismo sector normativo y que los predios englobados tengan las mismas condiciones de edificabilidad y usos, en caso contrario cada inmueble mantendrá su respectiva norma.

Ahora bien, si un predio tiene una licencia vigente expedida en vigencia del Decreto 271 de 2005 y los predios vecinos no les resulta aplicable este decreto como consecuencia de su derogatoria, el englobe de los predios no tendría efectos jurídicos en relación con la aplicación de la norma urbanística.

En el evento en que, bajo este escenario se realice el englobe, se trataría de un nuevo proyecto, y por lo tanto las normas urbanísticas serán aquellas aplicables a cada área con anterioridad al englobe.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1ª de la Ley 1755 de 2015, según el cual "(...) 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 (...)"

Cordialmente,



Miguel Henao Henao

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 4
Anexos: No
No. Radicación: 3-2017-03763 **No. Radicado Inicial:** 1-2017-06842
No. Proceso: 1169789 **Fecha:** 2017-03-09 10:13
Tercero: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno **Tipo Doc:** Memorandos **Consec:**

Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Hernán J. Rodríguez C.- P.E.-DACJ.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

*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*