

MEMORANDO

Para: LIDIS IVONNE BOHÓRQUEZ ROJAS
Directora de Norma Urbana (E)

De: CONSTANZA CATALINA HENRANDEZ HERRERA
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Fecha: xxxx de xxxxxxx de xxxxx

Radicado: 3-2022-16266

Asunto: Respuesta dependencia de apoyo 1-2022-50199 y 1-2022-63003.

Respetada directora,

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos recibió la comunicación del asunto, mediante la cual solicita apoyo de esta dependencia para emitir respuesta respecto al radicado 1-2022-50199, con el fin de que esta Dirección pueda consolidar una respuesta definitiva a la consulta dentro de los términos establecidos por Ley.

Al respecto, en el marco de las competencias asignadas a esta dirección por el Decreto 016 de 2013, se emite respuesta en los siguientes términos:

I. SOBRE LOS TÉRMINOS DE RESPUESTA APLICABLES A LA CONSULTA PRESENTADA.

En atención a los radicados 1-2022-50199 del 12 de abril de 2022 y 1-2022 y 1-2022-63003 del 19 de mayo de 2022, es preciso indicar en primer lugar, que le asiste razón al solicitante en afirmar que la Ley 2207 de 2022 se derogaron los artículos 5 y 6 del Decreto Legislativo 491 de 2020, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 1. Objeto. Esta Ley busca modificar el Decreto Legislativo 491 de 2020 proferido durante las declaratorias de estado de emergencia económica, social y ecológica por causa de la pandemia de COVID-19.

ARTÍCULO 2. Deróguese el artículo 5 del Decreto Legislativo 491 de 2020.

ARTÍCULO 3. Deróguese el artículo 6 del Decreto Legislativo 491 de 2020.

ARTÍCULO 4. Vigencia. La presente ley rige a partir del día siguiente a su promulgación”.

No obstante, es preciso recordar la redacción original del artículo 5 del Decreto Legislativo 491 de 2020 a efectos de dar claridad sobre su aplicación:

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.

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.

“Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.

Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

(i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción.

(ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción.

Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo.

En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo. La presente disposición no aplica a las peticiones relativas a la efectividad de otros derechos fundamentales”.

Según se observa de la redacción literal de la disposición es dable concluir que la ampliación de términos descrita en la norma le resulta aplicable a todas las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de emergencia sanitaria. En ese orden, teniendo en cuenta a la fecha aún se encuentra vigente la emergencia sanitaria y que la Ley 2207 fue emitida el 17 de mayo de 2022, es a partir del día siguiente de su promulgación que se determina su pérdida de ejecutoria ex nunc.

En ese orden, a aquellas peticiones radicadas en vigencia del Decreto Ley 491 de 2020 les resultan aplicables los términos descritos en dicha a norma. Aquellas peticiones que se radiquen con posterioridad al 17 de mayo de 2022, fecha de expedición de la Ley 2207, deberán someterse a los términos establecidos la Ley 1437 de 2011 sustituida en lo pertinente por la Ley 1755 de 2015.

De lo anterior se concluye que a la petición radicada bajo el consecutivo 1-2022-50199 del 12 de abril de 2022, le es aplicable el término de respuesta de treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción, dado que se enmarca en una consulta elevada a la Secretaría Distrital de Planeación en relación con materias a su cargo.

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.

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.

No obstante lo indicado, es preciso mencionar que no le asiste razón al solicitante en afirmar que han transcurrido más de 30 días desde la radicación de la solicitud con consecutivo 1-2022-50199 del 12 de abril de 2022, término que si bien no le aplica a la consulta por las razones mencionadas, se cumple hasta el 26 de mayo de 2022.

II. SOBRE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 311 DEL DECRETO 555 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2021.

En este punto debe destacarse el artículo 75 de la Ley 675 de 2001, el cual prevé:

“ARTÍCULO 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. 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.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores”. (Énfasis fuera de texto)

En relación con las licencias urbanísticas es necesario recordar lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, según el cual:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

*El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo **en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.***

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.

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.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Parágrafo 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

*Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales **a un proyecto con licencia vigente**, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.*

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

Parágrafo 2. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1} Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya”.

De acuerdo con la norma citada se tiene que para adelantar obras de construcción, **ampliación, modificación,** adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Esto en consideración a que la licencia urbanística es el acto idóneo mediante el cual reconocen derechos de construcción y desarrollo en los términos previstos en la misma, en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

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.

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.

Adicionalmente, se destaca de la disposición citada que las modificaciones de **licencias vigentes** se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Ahora en lo que respecta a la licencia de construcción y sus modalidades el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto ibidem, señala:

“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 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. (...)”

En ese orden, por tratarse de una ampliación lo mencionado en la solicitud ha de atenderse lo dispuesto en el artículo 311 del Decreto 555 de 2021:

“Artículo 311. Normas aplicables a conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad. En conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplican las siguientes condiciones:

“1. Deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan y en el “Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos”.

2. Con excepción de las áreas señaladas en el artículo de “Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación”, y de los elementos que se identifican en el siguiente numeral, no se permiten construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes

3. Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, cicletteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones,

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.

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.

porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística.

4. Se podrán desarrollar edificaciones con la finalidad de generar fachadas activas, cumpliendo con la altura permitida en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 - "Edificabilidad" y las siguientes condiciones de ocupación:

a. En urbanizaciones con área útil menor a 1 Ha, hasta el 10% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

b. En urbanizaciones con área útil mayor a 1 Ha, hasta el 5% adicional de ocupación del área útil de la urbanización.

Parágrafo 1. El área construida a la que se refieren los numerales 3 y 4, no se contabilizará dentro del índice de construcción efectivo para el cálculo de cargas urbanísticas.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan las condiciones normativas para el desarrollo de edificaciones en reemplazo de cerramientos a los que se refiere este artículo". (Énfasis fuera de texto).

III. CONCLUSIONES.

En el marco de lo anterior se puede concluir que:

- Si trata de una **licencia vigente** sus modificaciones entendida esta como la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
- En el caso de una licencia de construcción en modalidad de ampliación, esta procederá para incrementar el área construida de una edificación existente, en los parámetros del potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las **normas urbanísticas vigentes al momento de su solicitud**.
- En los términos señalados en procedencia, si lo que se pretende es una ampliación en los términos del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, los conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto 555 de 2021 y en el "Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos"

Cordialmente,

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.

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.

Constanza Catalina Hernandez Herrera
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Lorena Pardo – Profesional especializado DACJ.

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.