



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7 Anexos: No  
No. Radicación: 2-2015-27352 No. Radicado Inicial: 1-2015-26960  
No. Proceso: 982053 Fecha: 2015-06-03 18:34  
Tercero: Juan Carlos Triviño Herrera  
Deb. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Bogotá D.C., 03 de junio de 2015

Señor:

**Juan Carlos Triviño Herrera**

**Asunto:** Licencia de construcción en un bifamiliar.

**Referencia:** No. 1-2015-26960 P.S 982053

Respetado señor Triviño:

Esta Dirección recibió su escrito mediante el cual solicita se absuelvan unas preguntas alusivas a la temática indicada en el asunto, las que se responderán en los términos establecidos en el artículo 25 del Decreto Ley 01 de 1984 que dispone: *“Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”*, norma que es aplicable de conformidad con el concepto 11001030600020150000200 (2243) del 28 de enero de 2015, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Honorable Consejo de Estado.

En sujeción a lo anterior, lo que se manifieste en el presente oficio, se hará bajo planteamientos generales y no se aplicará de manera particular y concreta a ninguna situación específica, por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos de urbanización, planos, actas de entrega de cesión, etc.), ni ser el derecho de petición la instancia idónea para remplazar los procedimientos internos de la entidad, ni los de los curadores urbanos o los de otras autoridades.

Hechas las anteriores precisiones, en su escrito se expone la siguiente situación, a partir de la cual se circunscriben las preguntas objeto de su solicitud.

*“ un bifamiliar ubicado en la localidad de Puente Aranda, obtuvo en el año 1999, una licencia de reforzamiento estructural para los 2 pisos existentes y de alindamiento para propiedad horizontal, con la cual se subdividió la edificación y se elaboró su reglamento de propiedad horizontal. La obra de reforzamiento estructural no se ejecutó.*

*Bajo esta licencia de construcción, se generaron 2 unidades residenciales, una por cada piso, y dentro de su reglamento de propiedad horizontal, se otorgó la propiedad de la cubierta plana al apartamento localizado en el piso segundo del bifamiliar y se autorizó su construcción.*

Carrera 30 N. 25 - 90  
Pisos 1, 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292 CO-SC-CER259292 GP-CER259293

**BOGOTÁ  
HUMANA**

Página 1 de 7

*El propietario del apartamento del piso segundo, construyó sobre la placa de la cubierta plana, generando una nueva unidad de vivienda, obra que se realizó sin obtener la licencia correspondiente de construcción.”*

Previo a responder sus interrogantes, se aclara que el análisis de un caso concreto para la expedición de licencias urbanísticas, corresponde a actuaciones propias de los Curadores Urbanos en el trámite de éstas, los cuales en desarrollo de sus funciones y del principio de la autonomía, les compete valorar, en cada caso, la expedición o no de las licencias solicitadas ante éstos.

Bajo el contexto descrito, se responderán de manera general las preguntas formuladas en su escrito, con base en las precisiones anotadas al inicio del presente oficio y teniendo como marco normativo el Decreto Nacional 1077 de 2015<sup>1</sup> y el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1º de la Ley 810 de 2003.

#### **Pregunta A.**

*“ Dado que la licencia otorgada en 1999, otorgada para 2 pisos, permitía el reforzamiento de la estructura bajo las normas hoy conocidas como Título E de la NSR 10, al solicitar hoy el reconocimiento de las obras realizadas en el piso tercero del bifamiliar de la referencia, es obligatorio incluir en esta solicitud un nuevo reforzamiento estructural que involucre la totalidad de la edificación? ¿es posible plantear este reforzamiento estructural que involucre la totalidad de la edificación? Es posible plantear este reforzamiento nuevamente bajo el Título E de la NSR 10”*

**Respuesta:** Las preguntas relacionadas en el ítem citado comprenden dos temáticas, **i)** el reconocimiento de edificaciones construidas y **ii)** el reforzamiento estructural, asuntos sobre los cuales el ordinal 6º del artículo 2.2.6.1.1.7, en concordancia con el inciso 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.3 y el inciso 3º del artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prevén:

*“ **6.- Reforzamiento Estructural:** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural (...)”.* (Subrayado fuera

<sup>1</sup> “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”

de texto).

El inciso 1. del artículo 2.2.6.1.2.2.3 dispone, “De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.” (Subrayado fuera de texto).

A su vez, el inciso 3º del artículo 2.2.6.4.1.1 prevé, “**Reconocimiento de la existencia de edificaciones.** (...) En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.” (Subrayado fuera de texto)

De las anteriores disposiciones, se concluye, en lo concerniente a sus preguntas que:

- La autorización de reforzamiento estructural se otorgará por parte de los Curadores Urbanos, con base en las normas enunciadas, entre otras la NSR-10.
- Dicha modalidad de licencia se puede expedir de manera independiente y previa al reconocimiento de una edificación construida sin licencia.
- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2.2.6.4.1.1 en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Curador Urbano, según la valoración que haga del proyecto arquitectónico presentado con ocasión de una solicitud de licenciamiento, determinará en el acto de reconocimiento de la existencia de una edificación, según el caso, la obligación de, adecuar el reforzamiento estructural (si se cuenta con éste), o la obligación de someter la edificación al reforzamiento estructural, cuando ésta carece del mismo.

### Pregunta B

“Si el propietario de la unidad residencial del piso 2 del bifamiliar en comento inicia el procedimiento de reconocimiento de las obras que el realizó en el piso 3º, ¿es obligatorio que la solicitud de la licencia de construcción sea firmada también por el propietario de la unidad residencial del piso 1º, entendiéndose que se requiere un reforzamiento estructural que afectará a su propiedad?”

**Respuesta:** La pregunta se absolverá de manera general en el marco de la titularidad del acto de reconocimiento.

Así las cosas, prevén los artículos 2.2.6.4.2.1 y 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Carrera 30 N. 25 - 90 Pisos 1,5,8 y 13 PBX 335 8000 www.sdp.gov.co Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293



Página 3 de 7

lo siguiente:

**“Artículo 2.2.6.4.2.1. Titulares del acto de reconocimiento. Podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del presente decreto.”**

A su turno, los incisos 1º y 4º del artículo 2.2.6.1.2.1.5, disponen, en su orden:

**“ Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.**

(...)

**En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.”** (Subrayado fuera de texto)

De las disposiciones transcritas se infiere que, aplicando las normas sobre titulares de licencias de construcción a los actos de reconocimiento, se tiene que para la suscripción de la solicitud de reconocimiento de las edificaciones, en un caso de edificaciones bifamiliares, no se requeriría necesariamente la suscripción de quien sea titular del derecho de dominio de la otra unidad de vivienda que forme parte del bifamiliar; sin embargo, en cada caso particular será el Curador Urbano quien verifique tal situación según las características particulares de la edificación que se pretende reconocer.

## Preguntas C

*“Si las normas no obligan a que el propietario de la unidad residencial del piso 1, firme la solicitud de licencia reconocimiento de las obras realizadas en el piso tercero del bifamiliar en comento; es posible que como comunero de la propiedad, dentro del procedimiento de citación a vecinos colindantes, se haga parte del proceso de licenciamiento, oponiéndose al trámite?”*

**Respuesta:** De lo dispuesto en la parte final del inciso 4º del artículo 2.2.6.1.2.1.5 (transcrito), se desprende que el propietario de la unidad de vivienda que no es solicitante del acto de reconocimiento en una edificación bifamiliar, deberá ser convocado obligatoriamente, según la forma establecida para la citación a vecinos<sup>2</sup>; convocatoria que tiene como propósito que el mencionado propietario (no solicitante de la licencia), se haga parte en el procedimiento y haga valer sus derechos, conforme lo prevé el inciso 1º del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

<sup>2</sup> entendiéndose por vecinos aquellos señalados en el inciso 2º del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que a la letra dice que serán: “ (...) los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.1.1.7 de este decreto.”

#### Pregunta D.

“Al oponerse uno de los propietarios de un bifamiliar al trámite de una licencia de construcción, (...), una Curaduría Urbana debe negar el trámite de reconocimiento y reforzamiento antes señalado?”

**Respuesta.** En términos generales la objeción a un trámite de licenciamiento o de reconocimiento por parte de uno de los propietarios de un proyecto de edificación bifamiliar, no trae como consecuencia que el curador urbano niegue la solicitud, por cuanto, le corresponde al curador evaluar los argumentos presentados por quien se opone y determinar en el marco de la normatividad urbanística y en ejercicio de su autonomía, definir si procede expedir o negar la licencia solicitada.

#### Pregunta E.

“A qué sanciones se expone el propietario del bifamiliar que construyó sobre su terraza en caso que la solicitud de licencia de construcción le sea negada. Qué sanciones tienen los propietarios de este bifamiliar al no realizar el reforzamiento estructural, que se aprobó en el año 1999.” (Subrayado fuera de texto)

**Respuesta.** En el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810 de 2003<sup>3</sup>, se establecen las sanciones urbanísticas que se aplican como consecuencia de haber ejecutado una conducta que se encuentra calificada como infracción urbanística; el precitado artículo prevé:

“**Artículo 103. Infracciones urbanísticas.** Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

<sup>3</sup>Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.” (Subrayado fuera de texto)

Por su parte, las sanciones frente a las conductas constitutivas de infracciones urbanísticas, se encuentran descritas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003, disposición que usted podrá consultar, a efecto de determinar la probable sanción o sanciones a que está abocada la persona que incurra en una(s) de las conducta(s) descrita(s) como infracción, en el citado artículo 104.

Específicamente, en materia del reconocimiento de una edificación está determinado en el parágrafo 1º del artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, lo que sigue:

*“Parágrafo 1º. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.*

Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones del caso.” (Subrayado fuera de texto)

#### **Pregunta F.**

*“Según información suministrada por una Alcaldía Menor de la ciudad, las obras sin licencia de construcción, una vez cumplan dos años de construidas, no pueden ser objeto de procesos sancionatorios, civiles o penales. Es esto cierto.”*

**Respuesta.** Absolver el anterior interrogante es de competencia de la Secretaría Distrital de Gobierno, de cuya estructura hacen parte las Alcaldías Locales, de conformidad con el Decreto Distrital 539 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 280 de 2011, motivo por el que se le dio traslado con radicado 2- 2015-26282 del 29-05 de 2015.

#### **Pregunta G.**

*“Cuando en un bifamiliar, el coeficiente de copropiedad no es igual, y uno de ellos, que es el mayoritario, pretende aumentar el área construida de su propiedad, solicitando la correspondiente licencia de construcción, necesita o no la aprobación del otro copropietario. En el caso de la propiedad por pisos, si el propietario del piso 2 tiene un mayor coeficiente de copropiedad, puede ampliarse en altura, así el copropietario del piso 1º se oponga.”*

**Respuesta.** Frente a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el ordinal 5 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prevé como uno de los requisitos adicionales a la licencia de construcción, el siguiente:

Carrera 30 N. 25 - 90  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ**  
**HUMANA**

Página 6 de 7

“Cuando se trate de licencias de 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.”(subrayado fuera del texto)

Lo anterior, en concordancia con la norma urbanística aplicable al inmueble objeto de licenciamiento, que define entre otras las alturas posibles, aspecto que será verificado por el Curador Urbano ante quien se haya presentado la solicitud de licencia, conforme lo prevé, el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En los términos expuestos se emite el concepto solicitado, aclarando que se efectúa en el marco del artículo 25 del Decreto Nacional 01 de 1984.

Cordialmente,

**Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin**  
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Ángela Consuelo Peñuela Marín. P.E Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos