

Bogotá, D.C.

Doctora  
**BIBIANA RODRÍGUEZ CAMPOS**  
Subsecretaria de Coordinación Operativa  
Secretaría Distrital de Hábitat  
Calle 52 No. 13-64  
Ciudad

Rad. 1-2016-46624

Asunto: Solicitud concepto intervenciones que requieren licencias

Respetada doctora:

Esta Secretaría recibió la solicitud del asunto, mediante la cual solicita a esta Entidad revisar "(...) el marco normativo aplicable a los asuntos de licenciamiento (Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único del sector Vivienda, Ciudad y Territorio) (...) si las obras de mejoramiento relacionadas a continuación requieren la expedición de licencias urbanísticas:

1. *Mejoramiento de cubierta: Sustitución de materiales de cubierta (tejas, cerchas y amarres*
2. *Cambio de redes hidráulicas y sanitarias*
3. *Cambios de piso y enchapes*
4. *Adecuaciones en baños; enchape de paredes, instalación de equipos sanitarios".*
5. *Adecuación de cocinas: enchape de paredes, instalación de mesones y lavaplatos*
6. *Mejoramiento de fachadas: pintura, estucado, cambio de puertas o ventanas.*
7. *Instalación de ventanas y puertas interiores."*

Por lo anterior, se procede a la valoración del tema, en el marco de las competencias asignadas a esta Subsecretaría por el Decreto Distrital 016 de 2013.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

2-2016-49078

1142232.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
RADICACION: 2-2016-49078

AL RESPONDER CITE ESTE NUMERO  
FECHA: 2016-10-28 12:31 PRO 1142232

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITE ESTE NUMERO  
1-2016-75314

FECHA: 2016-10-28 12:31 PRO 1142232 FOLIOS: 2  
ANEJOS:  
ASUNTO: Remite información de concepto de intervenciones que requieren licencias  
DESTINO: Subsecretaría de Coordinación Operativa  
TIPO: REMITE INFORMACIÓN  
ORIGEN: Secretaría Distrital de Planeación

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, 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"*.

## 1. POSICIÓN DE LA SUBSECRETARÍA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

### 1.1. Marco normativo aplicable a la expedición de licencias

De acuerdo con el artículo 99° de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182° del Decreto Ley 019 de 2012, 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"*.

Coherente con dicha condición, el artículo *ibidem* define la licencia urbanística como *"(...) 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."*

De igual manera, el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2016, define la licencia urbanística como:

*"(...) la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno nacional."*

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.1.2 y siguientes del citado Decreto, establecen las clases y los alcances de las licencias:

CLASE	ALCANCE
Licencia de urbanización	Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la

2



	adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.
Licencia de parcelación	Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.
Licencia de subdivisión	Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.
Licencia de construcción	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.
Licencia de intervención y ocupación del espacio público	Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Adicional a ello, el Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamenta en su artículo 2.2.6.1.1.10 que no se requiere licencia de construcción para la ejecución de actividades relacionadas con *"las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."*, esto es obras relacionadas con *"(...) el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas"*, y en general *"aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas"*



*condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.<sup>1</sup>*

Por último, artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto *ibidem* contempla el régimen especial en materia de licencias urbanísticas, cuyo contenido reglamenta que no se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para proyectos de infraestructura vial, aeroportuaria y estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas, entre otros.

## 1.2. Conclusiones

Considerando el marco jurídico expuesto, se encuentran excluidas del trámite y exigencia de solicitud de licencia urbanística las actuaciones que se enmarquen en las condiciones establecidas en los artículos 2.2.6.1.1.10 y 2.2.6.1.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, esto es que se trate de actuaciones relacionadas con reparaciones o mejoras locativas o bien que se trate de una actuación sujeta al régimen especial en materia de licencias urbanísticas.

Por consiguiente, corresponde a esa Subsecretaría evaluar en cada caso específico, si la obra que se pretende ejecutar se enmarcan en el concepto de reparaciones locativas o si están sujetas al régimen especial de licenciamiento urbanístico. En caso contrario, deberán gestionarse las actuaciones correspondientes para la obtención de la respectiva licencia urbanística.

En los anteriores términos se emite el concepto solicitado.

Cordialmente,



**CAMILO CARDONA CASIS**  
Subsecretario Jurídico

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Contratista Secretaría Distrital de Planeación

<sup>1</sup> Artículo 8 de la Ley 810 de 2003