



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2022ER0043795 - Implementación y control – Licencias urbanísticas – Clases- Construcción

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, precisando los planteamientos que se transcriben y resuelven a continuación:

“1. Solicitar muy amablemente un concepto para Las licencias de construcción en modalidad de "Ampliación", más específicamente sobre si las nuevas áreas a aprobar en estas se pueden adosar a las construcciones existentes?” (sic)

Frente a este interrogante, es preciso indicar, que el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, definió la licencia de construcción en la modalidad de ampliación de la siguiente manera:

“(…) 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. (...)” (Subrayado fuera de texto)

De acuerdo a la norma antes transcrita, se indica expresamente que la edificación que incremente el área construida, podrá aprobarse adosada de la construcción existente, siempre y cuando la sumatoria del área a incrementar, no exceda lo permitido en la norma urbanística.

“2. Solicitar un concepto de si se han realizado cambios en la definición normativa de la modalidad de "Ampliación" desde el año 2014 hasta la presente fecha y cuáles de estos han sido.”

Es de señalar, la disposición respecto a la licencia de construcción en la modalidad de ampliación, inicialmente reglamentada por el artículo 7 del Decreto 1469 de 2010¹ establecía lo siguiente:

“Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades.

(…)

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. (...)”

Es así que, la precitada disposición fue compilada por el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015², y posteriormente modificada por el artículo 5 del Decreto 2218 de 2015, a saber:

¹ Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones

² Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio



“Artículo 5. Se modifica el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará así:

Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades.

(...)

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. (...)

Sobre el particular, se precisa, la modificación antes citada, es una complementación a la norma contentiva en el Decreto 1469 de 2010, toda vez que expresa claramente que la ampliación debe ceñirse a lo estipulado en el licenciamiento urbanístico.

De otra parte, es de mencionar, si bien el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 ha sido posteriormente modificado de manera integral por el artículo 2 del Decreto 1197 de 2016 y el artículo 4 del Decreto 1203 de 2017, el contenido de lo relacionado con la modalidad de ampliación ha permanecido en los mismos términos, previamente citados.

Adicionalmente, es válido aclarar que la disposición que se encuentra vigente es la consignada en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, la cual puede ser consultada en el link que se presenta a continuación: https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/decreto-unico-vivienda-actualizado-ultima-actualizacion_1.pdf

El presente pronunciamiento, se emite en los términos del artículo 28³ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

EDGAR O. PICÓN PRADO
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Castro
Revisó: B. Báez/ E. Arredondo / D. Villa/ A. Martínez

³ Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.