



Bogotá D.C. 23 SEP 2022

Oficio No. 22-4-04785

Señor:

LUIS EDUARDO RENGIFO MONSERRATE

KR 7 12 25 OF 702

Teléfono: 3242485259

Email: abogado03@solucionesjuridicasdecolombia.com

La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 001753 del 12 de septiembre de 2022.
ASUNTO: Concepto de norma.

Cordial saludo:

Acuso recibo del escrito de la referencia, en el que solicita se informe “según la normatividad vigente, qué leyes son aplicables a la remodelación de un apartamento en el séptimo piso del edificio de 250 mts2, adicional solicito se me informe cuál es la Licencia que se debe obtener, en qué porcentaje es obligatorio tener dicha licencia y cuál es el trámite para obtenerla”.

Al respecto, me permito indicarle que, si desean conocer con precisión las restricciones urbanísticas que pesan sobre un predio, así como la normatividad para desarrollar en un inmueble, debe solicitar un *Concepto de Norma*, cuya definición se encuentra prevista en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017:

“Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”.

Para ello, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. ha puesto a disposición de los usuarios el canal virtual de recepción de solicitudes, ingresando a través de la página www.curaduria4.com.co sección otras actuaciones-conceptos podrá solicitar la expedición del concepto arriba referido, realizando para el efecto el pago de la expensa correspondiente, señalada en el artículo 2.2.6.6.8.15 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015. En cuanto a los requisitos para solicitar el concepto de norma urbanística, el numeral 6 del artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021 señala:

“6. Concepto de norma urbanística y uso del suelo. Se deberán aportar los siguientes documentos:

- a) Dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural*
- b) Antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir”.* (subrayado fuera de texto).

Respecto a su inquietud relacionada con la necesidad de obtener licencia, me permito informarle que el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016 señala 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

Página 1 de 2



REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 001753 del 12 de septiembre de 2022.
ASUNTO: Concepto de norma.

Arq. Mauro Arturo Baquero Castro

localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente (...)"

En este entendido, para realizar cualquiera de las intervenciones es necesario obtener la licencia de construcción para tal fin, para lo cual debe allegar los documentos generales establecidos en la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y seguir el procedimiento previsto en el Decreto 1077 de 2015. Lo anterior, siempre y cuando las normas urbanísticas vigentes permitan realizar la intervención solicitada.

La solicitud de licencia debe ser suscrita por quien acredite alguna de las calidades señaladas en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 para ser titular de la licencia de construcción.

Ahora bien, si se trata de reparaciones locativas, tales como 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, no requerirán del otorgamiento previo de una licencia de construcción, tal como señala el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Atentamente,


ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Elaboró: KJ
Revisó: AL

