



## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Dirección de Desarrollo Territorial

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL  
23/2/2011 11:7:33 FOLIOS:5 ANEXOS:0 República de Colombia  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-1862  
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO  
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO:CIUDELA COMERCIAL UNICENTRO

Bogotá D.C., 23 FEB. 2011

Señor  
**HORACIO LINCE**  
Representante Legal  
**Ciudadela Comercial Unicentro**  
Avenida 15 No. 124 - 30  
Ciudad

Asunto: Licencia de construcción en vigencia del Decreto 564 de 2006  
Radicación N° 4120-E1-1862

Respetado señor Lince,

En atención a la comunicación citada en el asunto, nos permitimos dar respuesta a las inquietudes planteadas en la misma, en el orden en que fueron formuladas, de conformidad con las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es importante resaltar que según lo establecido en el Decreto -Ley 216 de 2003<sup>1</sup>, "El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral."; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto.

Primera pregunta: "En aplicación del Decreto 564 de 2006 ¿qué tipo de licencia se debía expedir para demoler parte de las áreas construidas en un predio. Hay algún cambio con la expedición del Decreto 1469 de 2010?"

<sup>1</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones."





## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Dirección de Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

El artículo 7 del Decreto 564 de 2006<sup>2</sup> definía la licencia de construcción y sus modalidades, tales como la de demolición<sup>3</sup>, que consistía en "(...) la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción". Posteriormente, el Decreto 564 de 2006 fue derogado (excepto los artículos 122 a 131) por el Decreto 1469 de 2010, el cual define en idénticos términos la licencia de construcción en la modalidad de demolición.

En consecuencia, se concluye que el citado Decreto 1469 de 2010 mantuvo la definición y finalidad de la licencia de construcción en la modalidad de demolición.

*Segunda y tercera preguntas: "En aplicación del Decreto 564 de 2006 ¿qué tipo de licencia se debía expedir para hacer construcciones adicionales en un predio que ya contaba con edificaciones ó -sic- áreas construidas? Esto teniendo en cuenta que se trata de un único predio. ¿Hay algún cambio con la expedición del Decreto 1469 de 2010?(...) ¿cuándo (sic) las nuevas construcciones no estén adosadas a las edificaciones existentes en el predio, es decir, se aislen de estas, qué tipo de licencia se debía expedir? Esto teniendo en cuenta que se trata de un único predio. ¿Hay algún cambio con la expedición del Decreto 1469 de 2010?"*

El Decreto 564 de 2006 estableció en el artículo 7 las siguientes modalidades de licencias de construcción: obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento. El Decreto 1469 de 2010 conservó las modalidades señaladas, adicionando la modalidad de reconstrucción.

En este punto, se considera importante precisar que de acuerdo con las definiciones contenidas para cada una de las modalidades señaladas en la reglamentación, para la realización de obras que impliquen el incremento del área construida de una edificación existente en un predio, se requiere tramitar ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas, una licencia de construcción en la modalidad de ampliación, independientemente que se encuentren adosadas<sup>4</sup> o no, la cual, se encuentra definida en el numeral 2 del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010<sup>5</sup>, así:

<sup>2</sup> "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; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones."

<sup>3</sup> Decreto 564 de 2006, numeral 7, artículo 7, define la demolición.

<sup>4</sup> Real Academia Española. "adosado, da. (Del part. de adosar).1. adj. Dicho de un edificio, especialmente de un chalé: Que está construido unido a otros, con los que comparte una o más paredes laterales." consultado en: [www.rae.es](http://www.rae.es).

<sup>5</sup> En idénticos términos lo define el numeral 2 del artículo 7 del Decreto 564 de 2006.





## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Dirección de Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

*"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".*

Por tanto, corresponde al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, verificar si la solicitud para el caso particular y concreto, cumple con los aspectos mencionados en la norma citada, para determinar si se trata o no de una licencia de construcción en la modalidad de ampliación de conformidad con la norma urbanística aplicable, de acuerdo con lo señalado anteriormente.

Adicionalmente, resulta pertinente resaltar que de conformidad con lo manifestado por el peticionario en la comunicación citada en la referencia, si el predio cuenta con una licencia urbanística vigente, éste acto administrativo goza de la presunción de legalidad, en virtud de lo establecido en el artículo 66<sup>6</sup> del Código Contencioso Administrativo.

*Cuarta pregunta: d) En aplicación del Decreto 564 de 2006 ¿cómo se debía hacer la citación a vecinos y terceros teniendo en cuenta que el predio está rodeado completamente por espacio público y está sometido al régimen de propiedad horizontal? ¿Hay algún cambio con la expedición del Decreto 1469 de 2010?"*

El Decreto 564 de 2006 disponía en su artículo 24 la forma como se debía efectuar la citación a vecinos y terceros dentro del trámite de las solicitudes de licencia urbanística, en los siguientes términos:

*"Artículo 24. Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes<sup>7</sup> del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia. (subraya fuera de texto)*

*Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 18 de este decreto.*

<sup>6</sup> Código Contencioso Administrativo. "Art. 66. Pérdida de fuerza ejecutoria. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos serán obligatorios, mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo, (...)"

<sup>7</sup> Según el numeral 7, del artículo 18 del Decreto 564 de 2006 "Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia"





## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Dirección de Desarrollo Territorial  
Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

*Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado.*

*Parágrafo. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro con ochenta (1.80) centímetros por ochenta (80) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud.*

*Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública.*

*Quando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la fachada principal del inmueble.*

*Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta".*

De acuerdo con la norma transcrita, es claro que para la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, en todos los casos debía instalarse una valla con las dimensiones previstas en el Decreto 564 de 2006. Para las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición, en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal debía instalarse un aviso en la cartelera principal del edificio objeto de ampliación o modificación, o en un lugar de amplia circulación determinado por la administración.





Por su parte, el Decreto 1469 de 2010 prevé la obligación de instalar una valla<sup>8</sup>, en lugar visible desde la vía pública en la que se advierta a terceros de la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de una licencia urbanística de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades. Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición de inmuebles sometidos a propiedad horizontal deberá instalarse un aviso<sup>9</sup>, en las dimensiones previstas en la norma.

Este concepto se expide con fundamento en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,

  
GUILLERMO HERRERA CASTAÑO  
Director de Desarrollo Territorial

  
JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexandra Landeta, Alexandra Montenegro  
Revisó: Mónica María Muñoz, Alonso Cárdenas

<sup>8</sup> "Decreto 1469. Art. 29. Párrafo 1. (...)

(...) Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 mt) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto" (subrayado fuera de texto)

<sup>9</sup> "Decreto 1469. Art. 29. Párrafo 1. (...)

(...) Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, adecuación, restauración o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración" (subrayado fuera de texto).