



## MEMORANDO

**Fecha:** xxxx de xxxxxxxx de xxxxxx

**Para:** **EDGAR ANDRÉS FIGUEROA VICTORIA**  
Director de Planes Maestros y Complementarios

**De:** **SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN**  
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Radicado:** 3-2015-17097

**Asunto:** Instancia de apoyo DPMC. Culminación obligaciones urbanísticas de predios con licencias vencidas, en donde se localizan instituciones educativas.

Respetado arquitecto Figueroa:

Remiten de esa Dirección, el proyecto de respuesta a la consulta presentada por el Director de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos de la Secretaría Distrital de Educación mediante radicado No. 2015ER17624 al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, remitida a su vez por ese Departamento a esta Secretaría Distrital de Planeación y recibida mediante radicado SDP No. 1-2015-53784.

De conformidad con lo informado por el solicitante, la Secretaría de Educación Distrital y la hoy Secretaría de Integración Social adelantaron las acciones tendientes para adquirir un predio, sobre el cual se obtuvo licencia de urbanismo para su totalidad y licencia de construcción para dos superlotes independientes, en los años 2000 y 2003 respectivamente. Igualmente, se fijaron las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas consistentes en ejecutar las vías locales, adecuar, dotar y equipar los espacios públicos, los bienes de servicio comunal; así como las redes y obras de infraestructura de servicios públicos de conformidad con el plano oficial de la urbanización.

Así mismo, se informó que existe un área de cesión gratuita al Distrito para el diseño y construcción de un parque a cargo del urbanizador responsable, es decir las secretarías, y la intervención de IDR D conforme a la normativa del POT y el Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos, entidad que remitió los lineamientos técnicos y la vocación para el desarrollo del parque. Señala además que, con relación al diseño y construcción de las vías a cargo del urbanizador responsable, se requiere de la intervención del IDU para su aprobación. En resumen son estas las razones en que se fundamenta la consulta.

De acuerdo con lo anterior, y en atención a su solicitud en instancia de apoyo, se transcribirá las cinco (5) preguntas objeto de la misma y seguidamente se presentaran las consideraciones y observaciones de orden jurídico pertinentes, con el fin de que si así lo estima, sean tenidas en cuenta para su sustentación:

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

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.*

*Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

**BOGOTÁ**  
**HUMANA**

***“1. ¿Es necesario que la Secretaría de Educación tramite y obtenga una nueva licencia de urbanismo y construcción, para ejecutar el diseño y construcción de las obras de urbanismo?”***

De conformidad con la definición del Decreto Nacional 3050 de 2013<sup>1</sup>, un predio o área se considera urbanizado cuando se han culminado las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos de conformidad con las obligaciones establecidas en la respectiva licencia de urbanización, y adicionalmente se hayan entregado las obras a las autoridades competentes. Definición que se considera debe leerse en concordancia con lo dispuesto por los artículos 58 y 59 del Decreto Nacional 1469 de 2010, compilados por los artículos 2.2.6.1.4.6. y 2.2.6.1.4.7., del Decreto Nacional 1077 de 2015<sup>2</sup>. *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*

<sup>1</sup> **“Decreto Nacional 3050 de 2013, “Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad d los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado” (...)** **ARTÍCULO 3. DEFINICIONES.** Adóptense las siguientes definiciones (...) Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. (...)”

<sup>2</sup> **Decreto Nacional 1077 DE 2015. “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” (...)** **ARTICULO 2.2.6.1.4.6. Incorporación de áreas públicas.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

*En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.*

*El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

*Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital. (Decreto1469 de 2010, art. 58)*

**Decreto Nacional 1077 DE 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.** **(...)ARTICULO 2.2.6.1.4.7. Entrega material de las áreas de cesión.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará*

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En consecuencia, si tales obras no se han ejecutado, y la licencia pierde su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar nueva licencia ante la misma autoridad que la expidió, o su revalidación si no han pasado más de dos (2) meses desde su vencimiento, y ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la solicitud, de conformidad con lo establecido por el artículo 49 del Decreto Nacional 1469 de 2010, compilado por el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015<sup>3</sup>

***“2. ¿Qué pasaría en el caso en el cual se deba tramitar una nueva licencia de urbanismo y el proyecto construido y en funcionamiento no cumpla con lo estipulado por la reglamentación urbana vigente?”***

De acuerdo con las actuales disposiciones normativas que rigen el licenciamiento urbanístico en Colombia, esto es el Decreto Nacional 2218 de 2015 *“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas”,* que modificó el ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015, para la entrega de zonas de cesión en licencias urbanísticas vencidas, como puede ser el caso objeto de la consulta, se ha adicionado el artículo 2.2.6.1.1.4. (Artículo 4º. Decreto Nacional 1469 de 2010), con nuevas modalidades de licencias, entre ellas, la licencia de saneamiento, definida en los siguientes términos: *“(…) Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes: (...)2. Saneamiento. Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de zonas cesión pública, y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas (sic) urbanística y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.”*(Sublineas fuera de texto)

la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1º.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2º.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador. (Decreto1469 de 2010, art. 59)

<sup>3</sup> Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”. (...) ARTICULO 2.2.6.1.2.4.3 Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.(…) (Decreto1469 de 2010, art. 49)”*







En ese orden de ideas, se considera pertinente reiterar lo indicado en las respuestas a las preguntas 2. y 4., transcritas en la presente comunicación, toda vez que si el predio objeto de la consulta cumple con las condiciones para el otorgamiento de licencia de saneamiento en los términos del Decreto Nacional 2218 de 2015, la ejecución de las obras correspondientes a las zonas de cesión aprobadas por una licencia urbanística vencida, se adelantaran con fundamento en las normas de ésta, que a su vez sustentó el desarrollo del resto de la urbanización. Por el contrario, y de ser el caso la aplicación de las disposiciones del Decreto Distrital 327 de 2004, deberá darse cumplimiento al trámite y obligaciones previstos para el proceso de desarrollo por urbanización, verificándose en todo caso, si resulta procedente el reconocimiento de edificaciones con base en lo autorizado por la licencia de construcción anterior y en el marco de la normativa vigente, como ya se señaló.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

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

Proyectó: Diana del Carmen Camargo. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.