

Bogotá D.C., 17 de septiembre de 2019

Señora  
**BEIBA CASTRO CASTRO**

**Radicado:** 1-2019-53204.  
**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió mediante radicado 1-2019-53204 su comunicación a través de la cual se formula una consulta relacionada con la existencia de un área mínima para que un predio legalizado por la Resolución 1126 de 1996 no se considere como libre o no desarrollado y en este sentido sea susceptible de la aplicación del tratamiento de actualización del Acuerdo 6 de 1996:

**1. ¿Legal o normativamente existía un área mínima de construcción establecida en la resolución 1126 de 1996 para que los predios mayores a 2000 m2 se consideraran no libres y pudieran tener el derecho de obtener y respectiva licencia de construcción con base en el tratamiento de actualización en los términos del decreto 735 de 1993 o mejoramiento integral?**

Frente al particular se informa que a la consulta elevada se le ha dado respuesta en varias ocasiones por esta Dirección:

En primer lugar, en relación con el área mínima de construcción de los predios mayores de 2000 m2 legalizados en el marco del Acuerdo 6 de 1990, especialmente mediante la Resolución 1126 de 1996, se señaló lo siguiente en oficio con radicado 2-2019-47268 del 12 de julio de 2019:

*"(...) a un predio cobijado con el acto administrativo de legalización que tenga un área mayor de 2000 m2, sin que hubiese sido sometido a urbanización o como en el caso de su consulta al cual la legalización le hubiera impuesto la obligación de desarrollarse conforme al tratamiento de desarrollo no le aplica el tratamiento de actualización. Lo anterior sin que para el efecto exista algún tipo de área construida mínima contemplada por la normatividad que reglamenta el tema que permita que al predio se le aplique el tratamiento de actualización. (...)"*

En segundo lugar, en relación con la existencia de un área mínima que permitiera a un predio legalizado en el marco del Acuerdo 6 de 1990, especialmente mediante la

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 1 de 2

Resolución 1126 de 1996, considerarse como no libre o no desarrollado, esta Dirección manifestó lo siguiente mediante radicado 2-2019-54401 del 13 de agosto de 2019:

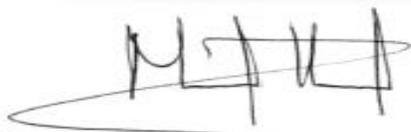
*"(...) en respuesta a su pregunta en el marco del Acuerdo 6 de 1990 en relación con la Resolución 1126 de 1996 no existe un área mínima de construcción para considerar que un predio no está libre o que no está desarrollado, ya que para el caso de los predios ubicados en desarrollos legalizados en el marco del Acuerdo mencionado, de conformidad con el artículo 409 al considerarse dichos predios como urbanizados por haber sido legalizados, solamente se considera un predio como desarrollado cuando presenta construcciones en la totalidad de su área y no en parte de ella. (...)"*

En tercer lugar, es importante señalar que no se puede otorgar licencia de construcción con base en las normas del tratamiento de mejoramiento integral por cuanto siguiendo la línea que frente a esta misma situación ha seguido esta Secretaría en los oficios 3-2014-10128, 3-2014-14635, 2-2015-15709, entre otros, en virtud del principio de especialidad y de la naturaleza jurídica que el Decreto Nacional 1077 de 2015 le otorga a la legalización de asentamientos humanos de origen informal para la expedición de licencias se debe aplicar la normatividad del acto administrativo mediante el cual se adoptó la legalización del respectivo desarrollo. En consecuencia, para un predio legalizado mediante la Resolución 1126 de 1996 se deberá expedir licencia de construcción con base en las reglas que para el efecto disponga dicho acto administrativo, bien sea que éste ordene que se aplique el tratamiento de desarrollo o de actualización según corresponda.

Finalmente, se adjuntan a esta respuesta los oficios mencionados anteriormente para que la peticionaria tenga claridad sobre los conceptos aquí esbozados.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015 "Por medio del cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Anexos: 3-2014-10128, 3-2014-14635, 2-2015-15709, 2-2019-47268, 2-2019-54401,

Proyectó: Giovanni Perdomo Sanabria. Abogado Contratista SDP.

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 2 de 2