



Bogotá D.C., 25 de marzo de 2020

Señor
MARIO NIETO GONZALEZ

Asociación Colombiana de Vivienda Económica

Radicado: 1-2020-14138

Asunto: Derecho de Petición – Urbanización Altos del Virrey

Respetado señor Nieto,

Esta Dirección recibió el radicado del asunto, relacionado con el proyecto Altos del Virrey I aprobado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante la resolución 562 de 1991 y del que, de acuerdo con su escrito se dejó inconcluso lo correspondiente a las manzanas 80 a 91, requiriendo entonces se le informe sobre la situación de dichas manzanas y que procedimiento debe seguirse para dar culminación al proyecto referido.

Sea lo primero informar que la presente respuesta se dicta bajo planteamientos generales y no puede entenderse como medio para sustituir los procedimientos internos de la entidad ni de otras autoridades cuya competencia se encuentre legalmente establecida, emitiéndose bajo lo indicado por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015¹, haciendo las siguientes precisiones.

El artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, modificado por el artículo 2 del decreto Nacional 1203 de 2017, dispone:

“(…) ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. 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 localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las

¹ Artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución. (...)”

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 1 de 4

funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)" (Subrayado propio).

Así mismo el artículo 2.2.6.1.1.4 ibidem, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015, define la licencia de urbanización como la autorización previa para "(...)ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos,(...)", siguiendo las disposiciones del POT y de las normas que lo desarrollen y complementen, determinando el marco normativo aplicable para aspectos como usos, volumetría, edificabilidad, accesibilidad y normas técnicas a considerar cuando se tramiten las licencias de construcción respectivas. Así mismo, al aprobarse la licencia de urbanismo se aprueba el plano que contiene la representación gráfica de la urbanización identificando la totalidad de elementos que la componen y su respectivo cuadro de áreas.

Adicionalmente, en esta misma disposición se determinaron las modalidades de la licencia de urbanismo, con unas condiciones específicas para su procedibilidad, así:

“1. Desarrollo. Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

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 las zonas de 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

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 2 de 4

las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanística y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.

3. Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente. En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.”

Al respecto se hace necesario remitirse a lo que dispone el artículo 2.2.1.1 del mencionado decreto reglamentario que sobre área o predio urbanizado establece:

“(…) **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. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto. (...)”.

De lo anterior queda claro que para que un terreno sea tomado como urbanizado, se ha debido ejecutar de conformidad con la licencia urbanística correspondiente y dentro de la vigencia de misma, la totalidad de infraestructura para servicios públicos y la adecuación de los terrenos para adecuar y dotar los mismos de tal forma que eventualmente se puedan desarrollar usos urbanos.

Ahora bien, de conformidad con lo informado y los soportes remitidos, el área de terreno sobre la que se ubican las manzanas 80, 81, 82, 83, 84 y 85 que hicieron parte del proyecto aprobado mediante la resolución 562 de 1991 correspondiente a la Urbanización Altos del Virrey, se encuentran sin desarrollar, debiendo el interesado verificar los supuestos contenidos en las disposiciones transcritas previamente sobre licencias de urbanismo, identificando, de acuerdo con las condiciones de ejecución del urbanismo en qué estado se encuentran específicamente los bienes a los que se refiere, de tal forma que pueda establecer qué actuación urbanística procede para los fines que menciona esperar ejecutar.

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 3 de 4

En los presentes términos se da respuesta a su solicitud.

Cordialmente,



Yohana Andrea Montano Rios
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo: N/A.
Copia: N/A

Proyectó: Erika Lucía Torres Roa – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 4 de 4