

Señores
K2CONSULTORES

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION Folios: 14
Anexos:
N° Radicación: 2-2020-19818 N° Radicado Inicial: 1-2020-16459
N° Proceso: 1581966 Fecha: 23-04-2020
Tercero: 2K CONSULTORES
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Externo Tipo Doc: Oficio

Ciudad

Radicado: 1-2020-16459

Asunto: Derecho de Petición revalidación licencia

Respetados señores,

Esta dirección recibió el radicado del asunto mediante la cual eleva varias inquietudes relacionadas con los requisitos y exigencias para radicar una solicitud de revalidación de licencia de construcción. Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 016 de 2013. Cabe advertir que, el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, según el cual "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". Por lo tanto se basa en planteamientos generales y no aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos, licencias, planos, etc.), ni ser éste el medio para sustituir los procedimientos internos de la entidad ni de otras autoridades cuya competencia se encuentre legalmente establecida

A continuación relacionamos cada una de sus inquietudes:

"1. Respecto al trámite de revalidación de una licencia de construcción, se pregunta: ¿Puede el curador urbano, exigir requisitos adicionales a los contemplados en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 6 del Decreto Nacional 1197 de 2016, para tramitar la solicitud de revalidación?"

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.1.7 modificado por el artículo 6 del Decreto 1203 de 2017, con relación a los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas, estableció que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Resolución determinaría cuales serían los correspondientes, siendo estos los legales y exigibles para cada caso.

Al respecto el artículo 1 de la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dispuso:

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.

"ART. 1º—Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.
3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la República, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas.
7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran. (...)"

Ahora con relación a la revalidación de licencias urbanísticas, el artículo 2.2.6.1.2.4.3. ibidem, dispone:

"(...) Artículo 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 sus prórrogas, 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.

Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia

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.

vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%).
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses. (...)" (Subrayado fuera de texto)

Esta solicitud deberá presentarse aportando los documentos relacionados en los numerales 1º, 2º, 3º, 4º y 6º del artículo 1 del Resolución 462 de 2017, siendo estos los documentos exigibles al interesado para la radicación en legaly debida forma y proceder al estudio de la solicitud de revalidación en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.3. transcrito, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto 019 de 2012 en su artículo 182 sobre licencias urbanísticas, que modificó los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997¹.

No obstante lo anterior, en la revisión del proyecto desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, los curadores urbanos en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, podrán efectuar requerimientos sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud, como así está definido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto nacional 1077 de 2015, el cual dispone:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.4 Acta de observaciones y correcciones. Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, prórrogas,

¹ Ley 388 de 1997. Artículo 99. Licencias. (...) 7. (Modificado por el artículo 182 del Decreto 019 de 2012) El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados. (subrayado propio).

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.

revalidaciones de licencias y otras actuaciones, levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.(...) (Subrayado fuera de texto)

De lo anterior, se debe precisar entonces que unos son los documentos y requisitos que se debe cumplir para la radicación en legal y debida forma de una solicitud de licencia urbanística los cuales se encuentran señalados de manera taxativa en la resolución antes señalada, y otros los que se requieren para el cumplimiento de las normas urbanísticas, los cuales la norma señala de manera amplia y general.

"2. Para la revalidación de una licencia de construcción, que contemplaba que para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de artículo 19 Decreto Distrital 562 de 2014, se debería efectuar la entrega de las áreas objeto de cesión dentro del termino de vigencia de la licencia, se pregunta: a. ¿Puede la curaduría urbana condicionar la revalidación de la licencia de construcción, a la acreditación de la entrega de las áreas de cesión dentro del término de vigencia de la licencia objeto de revalidación? O b. La entrega de las áreas a las cuales se traslado la obligación se considera como una de las actuaciones aprobadas con la licencia de construcción y por lo tanto no puede ser exigida la acreditación de su entrega, como requisito para tramitar la revalidación de la licencia "

Para dar respuesta a este interrogante, sea lo primero mencionar que el artículo 23 del Decreto Distrital 562² de 2014 **"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones"**, señala expresamente que:

"Los proyectos que, como producto de la aplicación de las normas contenidas en las fichas que hacen parte del presente decreto o las que se adopten en el futuro, **deban asumir obligaciones urbanísticas para la generación de espacio público, vías y/o equipamientos públicos mediante la entrega de suelo en sitio o por medio de traslado, deberán hacerlo mediante licencia de urbanización de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo sustituyan o modifiquen.** El trámite puede hacerse de manera conjunta con las demás clases de licencia aplicables. Para el trámite de licencia de urbanización, el plano urbanístico, o el que haga sus veces, cumplirá la función de plano topográfico.

Cuando las obligaciones urbanísticas se asuman mediante el pago compensatorio en dinero, no es obligatorio el trámite de licencia de urbanización, siendo, en cambio, obligatoria la certificación de pago, como requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción en las modalidades que aplique." (Subrayado fuera del texto original)

Coherente con lo anterior, el artículo 19 de la misma disposición señala respecto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que **"(...) En caso de que el área derivada de la obligación sea menor a 2.000 m2, esta obligación podrá ser**

² Derogado por el Decreto Distrital 079 de 2016 "Por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones".

trasladada total o parcialmente a otro sector de la ciudad o compensada en dinero (...)", además reitera en su parágrafo 1 que la "(...) licencia urbanística que autorice proyectos en los cuales se cumpla la obligación urbanística mediante traslado, deberá tener como objeto el predio o predios en que se genera la obligación y el predio o predios que se cede en cumplimiento de dicha obligación, y por lo tanto, debe contener la autorización para ejecutar las obras de adecuación en las áreas a ceder".

De esto se tiene entonces que es mediante licencia de urbanización que se determinan cargas urbanísticas destinadas a la generación de espacio público, vías y/o equipamientos las cuales se debían cumplir mediante la entrega de suelo en el mismo proyecto o mediante el traslado. Caso diferente es aquel en el cual por la condición del área de cesión era posible efectuar su compensación, pudiendo adelantar el trámite de licencia de construcción acreditando previamente el pago correspondiente, aportando certificación de pago que se constituye como requisito para el trámite de la mencionada licencia urbanística.

Acorde con lo anterior, las licencias de construcción no podían autorizar la entrega de entrega de suelo en el mismo proyecto o mediante su traslado a otro proyecto, como se entiende de su comunicación, en tanto que tal condición obedecía exclusivamente al otorgamiento de licencias de urbanización.

En todo caso, de su comunicación se expresa que el acto administrativo contiene una condición resolutoria, la cual según su comunicación expresamente señala "(...) 2. Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Dto 562 de 2014, el titular se acogió según el Art. 19 del citado dto, al traslado de la obligación a predios relacionados en el anexo 3 del presente acto administrativo, los titulares de la licencia deben efectuar la entrega de dichas áreas dentro del término de la vigencia del presente acto adm, acreditando el cumplimiento de esta obligación, so pena de pérdida de la fuerza ejecutoria de este acto.(sic)".

Al respecto es necesario precisar en concordancia con lo previamente expuesto, que la licencia de construcción referida no podría disponer del traslado de las zonas de cesión de la forma en la que afirma en su escrito, en tanto este solo era posible si así se hubiese dispuesto mediante la expedición de licencia de urbanización.

No obstante lo anterior, si la consulta realizada recae sobre las condiciones para revalidación de una licencia de construcción expedida con fundamento en las normas asignadas en una licencia de urbanismo que se otorgó bajo las disposiciones normativas del Decreto Distrital 562 de 2014, debe tenerse en cuenta si la esa licencia de urbanismo a la fecha de solicitud de revalidación de la licencia de construcción, se encontraba vencida.

Lo anterior, teniendo en cuenta que de configurarse el vencimiento de la licencia de urbanismo sin que se hubiesen cumplido durante sus vigencia las obligaciones urbanísticas contenidas en el mencionado acto, como tal podría ser el incumplimiento en la entrega de las zonas de cesión o en su defecto el incumplimiento de la entrega de las

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.

áreas a las cuales se traslado la obligación, dicho acto administrativo sujeto a la condición resolutoria pierde su fuerza ejecutoria, afectándose directamente su eficacia³ (Licencia de Urbanismo) y la de los actos administrativos expedidos con fundamento en ese, (Licencia de Construcción).

Sobre las causales de pérdida de fuerza de ejecutoria de los actos administrativos, el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, señala:

“Artículo 91. Pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos:

(...)

4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto.
5. Cuando pierdan vigencia.”

Ahora bien, con respecto a la condición resolutoria contenida en las Licencias de urbanismo, parcelación y construcción, el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 señala:

“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 siguiente 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

³ Ley 1437 de 2011. “(...) **Artículo 91. Pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo.** Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos: (...) 4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto. (...)”

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



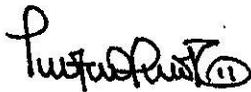
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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."

Por último, es importante precisar que en la consulta no se señalan con claridad los hechos, condiciones ni los elementos necesarios para definir con mayor precisión las inquietudes señaladas, por lo que de requerir un alcance a la misma, deberá aportar una información más amplia, clara y precisa sobre los hechos objeto de cuestionamiento.

Cordial saludo,



YOHANA ANDREA MONTAÑO RÍOS
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

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

www.sdp.gov.co

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.