

## MEMORANDO

**Para:** ARMANDO LOZANO REYES  
Director de Norma Urbana

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

**Fecha:** 27 de mayo de 2015

**Radicado:** 1-2015-24224

**Asunto:** consulta prescripción infracciones urbanísticas

Hemos recibido copia de la petición de la referencia en la que el señor Juan Carlos Triviño Herrera solicita a la Dirección a su cargo se dé respuesta a las inquietudes que se plantean en el mencionado escrito.

Al respecto, se procede a contestar las preguntas que se encuentran en el marco de la competencia de esta Dirección, con el fin de que se complemente y se consolide la respuesta al peticionario, dado que la consulta involucra aspectos técnicos que deben ser evaluados por la Dirección a su cargo.

**“1. ¿Sirvase informarnos si las infracciones urbanísticas, establecidas en el artículo 103 de la ley 388 de 1997, PRESCRIBEN a los 2 años de haberse realizado, en el caso que no se haya adelantado algún proceso sancionatorio contra ellas? -en especial aquellas actuaciones urbanísticas en las cuales no se acredita licencia de construcción o en que las obras desarrolladas no se ajustan a ella.**

*El argumento de la prescripción a los 2 años de las infracciones urbanísticas que no se pueden ver desde la calle, es esgrimido por varias Alcaldías locales del Distrito Capital, cerrando con ello procesos entablados contra ciudadanos que construyen incumpliendo las normas de construcción. ¿Este argumento tiene algún soporte jurídico?, por favor sustente”.*

En este punto, lo solicitado es de competencia de la Oficina Asesora de Jurídica de la Secretaría Distrital del Gobierno<sup>1</sup>; por tanto, mediante radicado 2-2015- 21916 del 7 de mayo de 2015, se trasladó el derecho de petición del asunto en el marco del artículo 33 del Código Contencioso Administrativo (Decreto Nacional 01 de 1984), con el fin de que el ámbito de sus competencias se dé respuesta a este cuestionamiento, de lo cual se le informó al peticionario con el radicado 2-2015-25006 del pasado 25 de mayo.

**“2. Siendo la ley 388 de 1997, una norma de carácter nacional, ¿el concepto de Infracción Urbanística, abarca a toda obra desarrollada sin licencia o sin ajustarse a ella, construida en cualquier parte de**

Carrera 30 N. 25 - 90  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000

[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)



<sup>1</sup> Artículo 8, numeral n, del Decreto Distrital 539 de 2006 “Por el cual se determina el objeto, la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital de Gobierno y se dictan otras disposiciones”

***Colombia, y realizada en cualquier tipo de inmueble, tenga este o no valores patrimoniales?”***

Como lo señala, la Ley 388 de 1997 es una norma de carácter nacional al igual que la Ley 810 de 2003 que la modificó, por consiguiente, sus disposiciones son aplicables en todo el territorio nacional.

Los artículos 1° y 2° de la Ley 810 de 2003<sup>2</sup> que modificaron los artículos 103 y 104 de la Ley 388 de 1997, contemplan la definición de infracciones urbanísticas y las sanciones que se aplican por incurrir en las mismas. Las citadas disposiciones señalan, respectivamente:

- ***“Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.***

*Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.*

*Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.*

*En los casos de actuaciones urbanísticas<sup>3</sup>, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.*

*En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital”.* (sublíneas fuera de texto)

- ***“Sanciones urbanísticas. El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:***

*Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del*

<sup>2</sup>“Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.”

<sup>3</sup>Artículo 36 de la Ley 388 de 1997 *“Actuación urbanística pública.* Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente Ley”.

*departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:*

*1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.*

*En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.*

*Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.*

*2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.*

*En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.*

*3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.*

*También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la*

presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

**Parágrafo.** Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997 (Sublíneas fuera de texto).

En concordancia con la normatividad transcrita, se puede señalar en primer término que las actuaciones que constituyen infracción urbanística están precisadas en la Ley, y dan lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del Departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación. Siendo claro que el ámbito de su aplicación es nacional.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, se prevé además que el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

Cuando se trate del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810 de 2003, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto

Orgánico del Distrito Capital<sup>4</sup>.

Igualmente, los artículos 2 (numeral 3, inciso 2) de la Ley 810 de 2003 y 106 de la Ley 388 de 1997<sup>5</sup>, señalan que constituye infracción urbanística, la actividad ejecutada sin licencia que consista en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, lo cual dará lugar a la aplicación por parte de los Alcaldes Locales de la sanción de reconstrucción de lo indebidamente demolido.

Así mismo, en cuanto a los inmuebles que contienen valores patrimoniales se establece en el parágrafo del artículo 2° de la Ley 810 de 2003, modificatorio del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, que tiene el carácter de grave toda infracción urbanística que genere el deterioro irreparable del patrimonio arquitectónico y cultural.

De otra parte, la normativa nacional contempla un régimen especial en materia de licencias urbanísticas. En efecto, el literal b) del numeral 1 del artículo 11 del Decreto 1469 de 2010<sup>6</sup>, señala que no se requiere licencia de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para la ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco se requiere licencia urbanística de construcción en ninguna de las modalidades para la ejecución de estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera de edificaciones convencionales.

Lo anterior, se encuentra reglado en el artículo 192 del Decreto Ley 19 de 2012<sup>7</sup>, el cual determina:

*“Para el trámite de estudio y expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:*

*1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:*

<sup>4</sup>Decreto Ley 1421 de 1993, artículo 86, numerales 6 y 9.

<sup>5</sup>“Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9 de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble”.

<sup>6</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 y se expiden otras disposiciones”

<sup>7</sup>“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”

a. La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radioayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-Ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya.

b. La construcción, de proyectos de infraestructura de la red vial y férrea nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración, explotación y distribución de recursos naturales no renovables, como hidrocarburos y minerales e hidroeléctricas.

c. La construcción de las edificaciones necesarias para la infraestructura militar y policial destinadas a la defensa y seguridad nacional.

2. No se requerirá licencia de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales, tales como: puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o parcelación no se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción y tampoco estarán sujetas al cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

3. Solo requerirán licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente que se desarrollen al interior del área del proyecto, obra o actividad de que tratan los literales b) y c) del numeral primero del presente artículo, con el fin de verificar únicamente el cumplimiento de las normas de sismo resistencia y de más reglamentos técnicos que resulten aplicables por razón de la materia.

Dichas licencias serán otorgadas por el curador urbano o la autoridad municipal competente con fundamento en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y en todas aquellas disposiciones de carácter especial que regulen este tipo de proyectos. En ninguno de los casos señalados en este numeral se requerirá licencia de urbanización, parcelación ni subdivisión.

Parágrafo.

Lo previsto en el presente artículo no excluye de la obligación de tramitar la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público, cuando sea del caso, de acuerdo con lo definido en el reglamento expedido por el Gobierno Nacional”.

“3. Los aislamientos posteriores o patios traseros exigibles según las normas de la ciudad, ¿deben dar cumplimiento al artículo 935 del Código Civil Colombiano, ley 57 de 1887?”

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

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN** Folios: XXXX Anexos: XX  
**No. Radicación:** XXXXXXXXXX **No. Radicado Inicial:** XXXXXXXXXX  
**No. Proceso:** 984254 **Fecha:** XXXX-XX-XX XX:XX  
**Tercero:** SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
**Dep. Radicadora:** Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

*Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero  
P.E. Dirección Análisis y Conceptos Jurídicos*

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

**BOGOTÁ**  
**HUANA**