

Bogotá, D.C.

Doctora

MARÍA CAROLINA CASTILLO AGUILAR

Gerente General

Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB-ESP

Av. Calle 24 37 15

Ciudad

Rad. 1-2018-19826

Asunto: Solicitud concepto

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 2-2018-26511

AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO
FECHA: 2018-05-16 16:30 PRO 1319415

RAD INICIAL: 1-2018-19826

FOLIOS: 3

DESTINO: MARÍA CAROLINA CASTILLO AGUILAR

TRÁMITE: Comunicaciones oficiales de S

ANEXOS: No

REMITENTE: Subsecretaría Jurídica
ADICIONAL: NO

Respetada doctora María Carolina:

Esta Subsecretaría recibió la comunicación del asunto mediante la cual solicita se emita concepto respecto de algunas condiciones asociadas a la construcción de redes locales para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, y de las órdenes impartidas por el Consejo de Estado en el marco de la sentencia proferida dentro del proceso de acción popular con radicado 250002325000200500662.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Subsecretaría 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 1ª de la Ley 1755 de 2015.

En consecuencia, se da respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos:

- 1. ¿Una Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios, por cuenta de un tercero titular de una licencia de urbanización, puede legalmente efectuar la instalación de redes locales para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, sin que el proyecto urbanístico, cuente con licencia de urbanismo y/o de construcción vigente?**

Sobre el particular debe indicarse que el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 define la actuación de urbanización como

"(...) el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Para adelantar este tipo de actuaciones la disposición en mención define en su artículo 2.2.6.1.1.4 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, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional." (Subrayado fuera del texto original)

Por lo anterior, salvo los casos expresamente establecidos en la Ley 142 de 1994 y sus normas reglamentarias, la instalación de redes locales para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, en proyectos urbanísticos en predios sin desarrollar debe contar con licencia de urbanización vigente, independientemente de que quien ejecute sea una empresa de servicios públicos por cuenta de un tercero propietario del inmueble.

Tampoco se permite la construcción de redes locales en el marco de licencias de construcción, por considerarse en ese supuesto que la licencia urbanización se ejecutó cabalmente mediante la ejecución de obras de infraestructura que soporta el desarrollo de usos urbanos.

2. **¿Expirada la prórroga de una licencia de urbanización, puede entenderse que hay derechos adquiridos para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanismo que la misma autorizaba, atendiendo a lo resuelto en el fallo de la acción popular radicada con N° 250002325000200500662, actor Sonia Andrea Rodríguez Lamy, Consejera Ponente Dra. María Claudia Rojas Lasso, ¿referida a la protección ambiental de los Cerros Orientales de Bogotá?**
3. **¿En relación con las órdenes impartidas en el fallo de la Acción Popular, radicada con N° 250002325000200500662, antes señalado, y habiendo estado en la situación de derechos adquiridos, el vencimiento de la licencia de urbanización y de construcción da lugar a que cesen esos derechos adquiridos por falta de ejercicio o ejecución de las obras?**

En concordancia con los mencionados pronunciamientos, en concepto de esta Subsecretaría, para poder determinar si existe o no la consolidación de un derecho en materia urbanística, deben considerarse las disposiciones que regulan la materia objeto de su consulta, así:

Establece el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016 que:

"1. 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

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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 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 sismorresistentes 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 haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición." (Subrayado fuera del texto original)

Por su parte, el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015, modificatorio del artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 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, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial"

De igual manera, el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece que:

"Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o; b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes." (Subrayado fuera del texto original)

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

De la lectura sistemática y armónica de las disposiciones transcritas, en concepto de esta Subsecretaría, para que se predique la consolidación de un derecho contenido en una licencia de urbanización, debe presentarse alguno de los siguientes eventos: i) Que la licencia de urbanización se encuentre vigente, caso en el cual las obras autorizadas deben ejecutarse en las condiciones y en los plazos del acto administrativo; y ii) En caso de encontrarse vencida, que se hayan adelantado las obras específicamente autorizadas por esta, cumpliendo con las obligaciones, en los plazos y en las condiciones contenidas en la licencia.

Ahora bien, tratándose de la sentencia proferida dentro de la acción popular con n.º de radicado 250002325000200500662 debe considerarse que la parte resolutive de la sentencia establece:

“2.2. Respetar los derechos adquiridos, en la forma como ha quedado definido en la parte considerativa, a quienes obtuvieron licencias de construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo. (...)” (Negrilla fuera de texto)

En este sentido, el Consejo de Estado determinó que el concepto de derecho adquirido para efectos de la aplicación de su sentencia, se refiere a las licencias urbanísticas válidamente expedidas al amparo de la normatividad vigente, o a las construcciones levantadas en virtud de esas licencias, cumpliendo todos los requisitos de ley, con excepción del área correspondiente a la zona de reserva forestal, en la cual si las licencias urbanísticas legalmente obtenidas no se han materializado, ya no podrán realizarse puesto que a partir de dicha providencia no se podrá levantar ninguna construcción o tipo de vivienda en dicha zona.

En consecuencia, se deben respetar los derechos adquiridos de quienes obtuvieron licencias de urbanización y/o construcción y/o a quienes construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.

Coherente con lo anterior esta Secretaría ha indicado en diferentes oportunidades que tratándose de licencia de urbanización vigente, podrán predicarse derechos adquiridos, en el sentido que cabe la continuación de las obras de urbanización aprobadas en el acto administrativo, siempre que hayan sido válidamente expedidas al amparo de la normatividad vigente y no se localice dentro del área de reserva forestal protectora.

Ahora bien, tratándose de licencias de urbanización vencidas pero ejecutada la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, los interesados podrán adelantar licencia de construcción con base en dicho acto administrativo, cumpliendo con los requisitos establecidos en la sentencia de acción popular, al igual que en el caso anterior siempre que no se localice dentro del área de reserva forestal protectora.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Por su parte, tratándose de licencias de urbanización vencidas pero no ejecutadas, no podrá predicarse la adquisición de derechos adquiridos, ya que la sentencia en mención es clara al determinar que debe existir como requisito para los efectos del fallo que tenga licencia urbanística válidamente expedida al amparo de la normatividad vigente, o haya construido, entendiéndose también como urbanizado, en virtud de esas licencias, cumpliendo todos los requisitos de ley.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Subsecretaría por el Decreto Distrital 016 de 2013, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



CAMILO CARDONA CASIS
Subsecretario Jurídico

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Contratista SDRP