



Bogotá, D.C.

Señora

Olga Teresa Chaparro

[Redacted]

Cuidad

Radicado: 1-2014-34303

Asunto: Consulta sobre trámite de licencias urbanísticas en la Franja de Adecuación de la Reserva Forestal de Cerros Orientales.

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION
RADICACION: 2-2014-39136
AL RESPONDER CITE ESTE NUMERO
FECHA: 2014-08-04 17:32 PRO 894630
RAD INICIAL: 1-2014-34303
FOLIOS: 4
DESTINO: OLGA TERESA CHAPARRO
TRAMITE: Atención de peticiones en mat

ANEXOS: No
REMITENTE: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
ADICIONAL: NO

Esta Subsecretaria recibió la comunicación de la referencia, mediante la cual señala que el Consejo de Estado mediante el fallo del 5 de noviembre de 2013 ordenó reconocer los derechos adquiridos en la Franja de Adecuación. Por lo tanto, frente a sus preguntas se le da respuesta así:

- 1) "Al restablecer los derechos adquiridos a estas licencias de urbanismo ubicados dentro del área de franja de adecuación excluida de la reserva forestal ¿los poseedores que obtuvieron las respectivas licencias de urbanismo con base en el Decreto Nacional 1052 de 1998 tienen derecho durante la vigencia de la respectiva licencia de urbanismo, a firmar la solicitud o formulario de aprobación de modificación licencia de urbanismo, aportar y retirar documentos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, solicitar prórroga de licencia de urbanismo, solicitar licencia de terminación de obras de urbanismo, cumplir con los requerimientos, recibir, desistir, renunciar, sustituir, reasumir, disponer, notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva de modificación licencia de urbanismo, a trasladar o compensar las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad, trasladar la obligación de suelo VIS/VIP?"

En relación con esta pregunta, se estima pertinente señalar que frente a los derechos adquiridos el fallo del 5 de noviembre de 2014 y la providencia del 11 de febrero de 2014 del Consejo de Estado que aclaró la sentencia; dicha instancia judicial precisó unas condiciones determinadas para las licencias de urbanismo y construcción, aspectos que deberán ser evaluados en cada caso particular; por tanto este pronunciamiento no recae sobre casos particulares y se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

En ese sentido, se considera pertinente citar algunos apartes del fallo y su aclaración así:

"(...) i. Derechos adquiridos en favor de terceros en la franja de adecuación y en el área protegida

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
HUMANA**

2.2014-39136

El concepto de derecho adquirido para efectos de este fallo hace relación a las licencias de construcción válidamente expedidas al amparo de la normatividad vigente, o a las construcciones levantadas en virtud de esas licencias, cumpliendo todos los requisitos de ley.

Bajo el anterior contexto, la Sala encuentra que deben respetarse los derechos adquiridos de 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.

No obstante lo anterior, no se reconocerán derechos adquiridos si se demuestra que, a pesar de no existir una anotación registral dentro de la historia traditicia del inmueble que lo afectara a la reserva forestal protectora, por actuaciones se deduzca inequívocamente que el propietario, poseedor o tenedor del inmueble conocía la afectación que pesaba sobre el inmueble en cuanto a la existencia de la reserva

(...)

Precisamente, frente a las licencias urbanísticas importa destacar que de conformidad con el Decreto Extraordinario 19 de 2012¹ las licencias urbanísticas otorgan derechos que no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes y decisiones posteriores, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

En síntesis, se advierte que existen derechos adquiridos que la Sala debe proteger en la parte resolutive de esta sentencia. No obstante lo anterior, se ordenará a las entidades demandadas que adopten las medidas pertinentes para que las urbanizaciones y/o construcciones levantadas legítimamente en la “zona de recuperación ambiental”, porque a sus propietarios se les reconocen derechos adquiridos, de conformidad con lo expuesto anteriormente, se ajusten a la normatividad ambiental, dando aplicación inmediata a las tasas compensatorias, por las consecuencias nocivas a que hace referencia el artículo 42 de la Ley 99 de 1993, por el aprovechamiento de la reserva y/o para compensar los gastos de mantenimiento, reposición y operación del programa que permita y garantice la renovabilidad de los recursos naturales renovables.

¹ Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Lo anterior no excluye la posibilidad de que puedan negociarse directamente o, en su lugar, expropiarse predios ubicados dentro de la zona de reserva forestal protectora –no en la franja de adecuación–, porque revistan especial importancia ecológica que amerite que su propiedad sea Estatal.

Respecto de las licencias de construcción legalmente obtenidas en la zona de reserva forestal propiamente tal – no en la franja de adecuación – que no se han materializado en una construcción, ya no podrán realizarse puesto que a partir de este fallo no se podrá levantar ninguna construcción o tipo de vivienda en la zona de reserva forestal.(...)”

Y por su parte, la providencia del 11 de febrero de 2014 aclaró el numeral 2.2 de la parte resolutive del fallo en lo siguiente:

“(...) 2.2 Respetar los derechos adquiridos, en la forma como ha quedado definido en la parte considerativa, a quienes obtuvieron licencias de urbanismo, 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.(...)” (Subrayas por fuera del texto original)

Lo anterior, con el propósito de señalar lo expuesto y decidido por el Consejo de Estado, precisando que corresponde a los curadores urbanos evaluar la procedencia del trámite que les sea solicitado a la luz de las directrices dadas tanto por la sentencia y su aclaración, así como por la normatividad vigente, no sin antes precisar que el Ministerio de Ambiente señaló, en su momento, mediante la Resolución 1582 de 2005 en su literal d) del artículo 1°, que las licencias urbanísticas (en cualquiera de sus modalidades) otorgadas bajo el régimen del Decreto 1052 de 1998 se rigen únicamente y para todos los efectos legales, por las prescripciones señaladas en éste “y aquellos que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.”

En consecuencia, debe tenerse en cuenta que el citado Decreto 1052 de 1998 inicialmente se modificó por el Decreto 1600 de 2005, que a su vez derogó el Decreto 564 de 2006, reglamentación derogada posteriormente por el Decreto 1469 de 2010, vigente actualmente.

Por tanto, en criterio de esta Subsecretaria cualquiera de las acciones de carácter procedimental (que se refieren a la forma como se adelanta el trámite), señaladas en su pregunta, y que se relacionen con licencias de urbanismo y construcción, deben someterse a lo reglado por el Decreto Nacional 1469 de 2010, norma vigente en esta materia, cuya operación es de aplicación inmediata. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, modificado por el artículo 624 de la Ley 1564 de 2012 el cual señala:

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

BOGOTÁ³
HUANA

deu.

“Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.

Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones.

La competencia para tramitar el proceso se regirá por la legislación vigente en el momento de formulación de la demanda con que se promueva, salvo que la ley elimine dicha autoridad”.

Al respecto, dado que las normas de procedimiento rigen desde la vigencia de la norma que las adopta, y en concordancia con la clara disposición señalada por el Ministerio de Ambiente en el literal d) del artículo 1° de la Resolución 1582 de 2005; que indica que los trámites se rigen por el Decreto 1052 de 1998 o las normas que lo modifiquen, adicione o sustituyan, se tiene que aplica el Decreto 1469 de 2010, el cual prevé en el artículo 15 que procede el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y sus modificaciones sobre las solicitudes que hagan los titulares de las mismas, y su artículo 19 precisa que son titulares quienes sean los propietarios, en los siguientes términos:

“Artículo 15. Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

(...)

Artículo 19. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.”

En cuanto a los asuntos de carácter sustancial indicados en su pregunta, como “*trasladar o compensar las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad, trasladar la obligación de suelo VIS/VIP*”, se considera que deben someter a la norma de ordenamiento territorial bajo la cual se expidió la licencia en su momento, salvo la normativa que sea de aplicación inmediata.

2) *¿Legalmente los poseedores titulares de licencias de urbanismo ubicados dentro del área de franja de adecuación excluida de la reserva forestal que se les restablecieron los derechos adquiridos están facultados para solicitar y obtener la actualización vial de los topográficos ante la administración Distrital?*

Se reitera que frente a los derechos adquiridos debe estarse a lo resuelto por la autoridad judicial definiendo en cada caso la constitución de estos según el contenido de las licencias. Hecha esta claridad, se tiene que para el trámite en general de licencias de urbanismo y sus modificaciones, se debe contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente, incorporado en la cartografía oficial del Distrito Capital.

Al respecto, señala el Decreto 178 de 2010, que corresponde a “*la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) la incorporación, actualización, corrección y modificación cartográfica de los levantamientos topográficos, para lo cual dicha entidad determinará los requisitos y el procedimiento pertinente*”. Adicionalmente, se adoptó para la incorporación de actuaciones topográficas, la base cartográfica elaborada por esta misma Unidad, por lo que el trámite indicado debe ser adelantado ante esta entidad.

Cabe del acuerdo, con el Decreto Nacional 1052 de 1998, si es necesario se requiere notificar a los titulares de dominio o se requiere vincular a estos a las modificaciones de licencias de urbanismo ubicados dentro del área de franja de adecuación excluida de la reserva forestal que se les restablecieron los derechos adquiridos, ¿legalmente a quien se deben vincular, notificar o si se quiere que firmen el formulario como titulares, es a los titulares del momento de la radicación de la licencia de urbanismo que se les restablecieron los derechos adquiridos o a los titulares que aparezcan en el folio de matrícula inmobiliaria vigente?

Al respecto, se reitera lo analizado en el numeral 1, en el sentido que las actuaciones en general, relacionadas con el trámite de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades se sujetan a las normas procedimentales vigentes al momento de su solicitud. En consecuencia, una solicitud de modificación de licencia de urbanismo debe someterse a lo preceptuado por el Decreto Nacional 1469 de 2010. En ese sentido, los artículos 15 y 19 señalan que quienes pueden ser titulares de licencias urbanísticas, de construcción y de sus modificaciones.

3.2.3 En el evento de requerirse la Escritura Pública de adquisición del predio debidamente registrada, será solicitada en virtud de lo dispuesto en el Artículo 12 del Código Contencioso Administrativo. De lo anterior, se concluye por parte de esta Subsecretaría que las modificaciones de las licencias de urbanismo las puede solicitar quien sea titular del derecho de dominio en el momento en que se radique la solicitud y por ello serán los titulares quienes se notifiquen de los respectivos actos administrativos.

3.3.1 Solicitud de corrección del plano topográfico o la incorporación cartográfica según el caso, suscrito por el (los) propietario (s) debidamente acreditado (s), en la que se detalle y justifique la corrección solicitada. La presente respuesta se enmarca en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

3.3.2 Plano de levantamiento topográfico que soporte la corrección solicitada.

3.3.3. Copia simple o fotocopia legible de la escritura pública del predio debidamente registrada, en la que conste la cabida y linderos del predio en concordancia con el levantamiento topográfico presentado.

Angela Rocío Díaz Pinzón
Subsecretaría Jurídica

3.3.4. Original o fotocopia legible del Certificado de Tradición y Libertad expedido por la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con una vigencia no mayor a treinta (30) días.

Revisó: Sandra Vaneth Tibamonte Villamaria, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos, el Formato de Solicitud de Proyecto: Alejandro García García, P.E. de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. Marcela Matos, Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. El formato, deberá estar suscrito por el representante legal, acompañado del original y fotocopia legible del certificado de existencia y representación legal.

PARÁGRAFO 2. Para el caso de apoderados se debe aportar poder legalmente constituido en los términos del Artículo 65 del Código de Procedimiento Civil.

(...)" (Subrayado por fuera del texto original)

Por tanto, de requerir mayor información se sugiere dirigirse directamente ante dicha instancia para gestionar el trámite correspondiente.