

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2014

SJ-367-2014

Señor
Luis Enrique Téllez

Ciudad

Radicado: SDP-No. 1-2014-40440

Asunto: Interpretación sobre el artículo 8º de la Resolución No. 0333 de 1999, “*Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 10 de Engativa.*”, para el predio localizado en la Carrera 106 A No. 69-40.

Respetado Señor Téllez:

Previo a resolver el interrogante por usted planteado, es de precisar que la presente respuesta está enmarcada bajo los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir, está dada bajo planteamientos generales, y no se aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico, por no contar con los elementos de juicio suficientes, ni ser el derecho de petición la instancia idónea para remplazar los procedimientos internos de la entidad, ni los establecidos para los curadores urbanos.

Realizada la aclaración anterior, se transcribe el contenido de su petición recibida en esta entidad con el radicado SDP-No. 1-2014-40440, en la que expresamente señala:

“ (...)

1. Solicito la interpretación del Artículo 8 DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN, de la resolución Número 0333 de octubre 11 de 1999, exactamente para el predio de mi propiedad localizado en la CRA 106 A No. 69-40, Barrio San Basilio.
2. Como reza en la escritura pública estos lotes fueron construidos en 1994. (...)”

Sobre el particular, se le da respuesta en los siguientes términos:

1.-) CONSIDERACIONES

a.-) La Resolución No. 0333 de octubre 11 de 1999 “*Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, en la Localidad No. 10 de Engativa*”, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital - DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación-SDP dispuso la legalización de algunos barrios, entre estos el de la “Urbanización San Basilio”, en el que, según su información se ubica el predio de su propiedad identificado con la nomenclatura urbana Carrera 106 A No. 69-40.

El artículo 8º del referido acto administrativo, señaló expresamente:

“ (...) ”

ARTÍCULO 8°. DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCION.

De acuerdo con lo previsto en el inciso 2. del artículo 66 del Decreto Nacional 1052 del 16 de junio de 1998, la presente resolución hará las veces de licencia de **construcción** para todos y cada uno de los lotes de los desarrollos, objeto de Legalización, siempre y cuando dichos inmuebles no excedan el rango de los 90 (noventa) salarios mínimos legales mensuales. Igualmente se entienden legalizadas las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción establecidas en esta Resolución. Lo aquí previsto solo procede cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de Agosto de 1996 (Decreto 1052 de 1998, artículo 66).

Toda obra de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión, que se adelante en los desarrollos objeto de la presente legalización deberá estar amparada por la respectiva licencia y sujetarse a las normas previstas en esta Resolución y demás normas vigentes sobre la materia y a los requisitos sobre las redes de servicios señaladas por las empresas de servicios públicos.

PARAGRAFO.

A los predios excluidos de la legalización señalados en el artículo segundo de la presente resolución, no se les expedirán licencias de construcción en tanto subsistan las causas que dieron motivo a la exclusión. (...)” (Sublineas y negrilla fuera de texto)

b.-) El artículo 66 del Decreto Nacional 1052 de 1998 “por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.”, modificado en su inciso 2., por el Decreto Nacional 1379 de 2002, disponía:

“Artículo 66°.- Licencia de construcción en urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización , hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales

mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción el curador o la entidad municipal o distrital a quien se le solicite el trámite deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.”
(Sublineas y negrilla fuera de texto)

Por su parte el artículo 4º, ibídem., definía la licencia de construcción como la, “(...) autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. (...)”. Concepto retomado por los Decretos Nacionales 1600 de 2005 y 564 de 2006, complementado y precisado en su definición actual por el Decreto Nacional 1469 de 2010 “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”, así:

“(...) Artículo 7º. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.(...)”

c.-) Respecto a las legalizaciones, en su momento el artículo 82º del citado Decreto Nacional 1052 de 1998, indicó que:

“(...) Artículo 82º. Legalizaciones. Corresponde exclusivamente a las administraciones municipales o distritales legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio o distrito adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos. Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996. (...)”

Dicho artículo fue posteriormente modificado por el artículo 3 del Decreto 1379 de 2002, cuyo texto precisó:

"Artículo 82. Legalizaciones. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas legales vigentes, corresponde exclusivamente a las administraciones municipales o distritales legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones, asentamientos o barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio o distrito adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento

o barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a otorgarle la nomenclatura urbana, a expedir la reglamentación urbanística respectiva, tendientes a la aprobación y prestación de los servicios públicos. Todo de conformidad con las normas y procedimientos que para el efecto se adopten en el respectivo municipio o distrito."

d.-) El Decreto Nacional 1052 de 1998, modificado por el Decreto 1379 de 2002, derogado parcialmente por el Decreto 1600 de 2005 y por el artículo 136 del Decreto Nacional 564 de 2006 *"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; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones."*, y el artículo 66 de la norma derogada, en lo que hace referencia a los efectos del acto administrativo de la legalización, así como la definición del artículo 82 (modificado por el artículo 3° del Decreto 1379 de 2002 y derogado por el artículo 78 del Decreto Nacional 1600 de 2005), fue retomado por el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, que en su parte textual señala:

"Artículo 122. Legalización. La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes." (Sublineas y negrilla fuera de texto)

El Decreto Nacional 564 de 2006, fue derogado por el Decreto Nacional 1469 de 2010. *" 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."*, excepto los artículos 122 a 131 del mismo, correspondientes a la definición, proceso, trámite y adopción de la legalización de asentamientos humanos, por lo que dicha normativa es la vigente para tales efectos.

e.-) Sobre la validez y aplicación de la leyes, la Ley 153 de 1887, *"Por la cual se adiciona y reforma los códigos nacionales, la ley 61 de 1886 y la 57 de 1887"*, ha dispuesto en sus artículos 18 y 28, lo siguiente:

"ARTÍCULO 18. Las leyes que por motivos de moralidad, salubridad ó utilidad pública restrinjan derechos amparados por la ley anterior, tienen efecto general inmediato.

(...)

ARTÍCULO 28. Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto á su ejercicio y cargas, y en lo tocante á su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley. (...)” (Sublineas fuera de texto)

2.-) CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto, se tiene que el artículo 8 de la Resolución 0333 del 11 de octubre de 1999, que legalizó entre otros barrios la urbanización San Basilio en la que se encuentra el predio objeto de consulta, indicó en el marco del artículo 66 del entonces vigente Decreto Nacional 1052 de 1998, que el acto administrativo de legalización hacía las veces de licencia de construcción para todos los lotes que la conformaban, y que legalizaba las construcciones existentes antes del 9 de agosto de 1996, **siempre que se ajustaran a las normas de construcción establecidas en dicha resolución.**

Para la interpretación del artículo 66 debe este leerse en concordancia con el artículo 82 del mismo Decreto Nacional 1052 de 1998 y sus modificaciones y las vigentes en especial lo previsto en el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006, entendiendo que el acto de legalización integra el procedimiento administrativo de reconocimiento de la existencia de un asentamiento humano, con su plano y reglamentación; y en ese contexto, el acto legalización hacía las veces de licencia de construcción para situaciones de hecho o preexistentes siempre que se ajustaran a las normas urbanísticas vigentes, aspectos que fueron ampliamente precisados con la modificación efectuada por el artículo 2 del Decreto 1379 de 2002, al inciso segundo del ya citado artículo 66, al referirse a los actos de legalización señalando: “... *No obstante, las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas legales sobre construcción y a la normas urbanísticas que se establezcan en el proceso de legalización y proceder a solicitar el respectivo reconocimiento.*”

En el entendido que los derechos de construcción otorgados por la legalización debieron ser consolidados en su momento, con la connotación que les dio la norma, lo cual además no implicó el reconocimiento de las intervenciones futuras que se pretendiesen realizar sobre los mismos, para cuyos casos se requería y se requiere la respectiva licencia, según fuere el caso, la cual tendría que someterse a la normativa vigente aplicable a dicha intervención.

En ese sentido el artículo 8 de la Resolución 0333 del 11 de octubre de 1999, precisó que todas las categorías de obra a realizar en tales desarrollos legalizados, debían estar amparadas por las respectivas licencias y sujetarse a las normas previstas en tal acto administrativo, así como demás normas vigentes sobre la materia.

Y es que, no debe perderse de vista la naturaleza jurídica de los actos administrativos de legalización de asentamientos humanos, que por su contenido se tratan de actos administrativos de carácter mixto, que producen efectos particulares y generales.

Los efectos particulares hacen referencia a aspectos concretos como el reconocimiento oficial del asentamiento y su incorporación a la cartografía oficial; por su parte los efectos generales se refieren a la reglamentación del desarrollo legalizado, en la medida que establecen sus usos, intensidades y demás disposiciones relacionadas con el desarrollo de los mismos. Las disposiciones de orden general de la

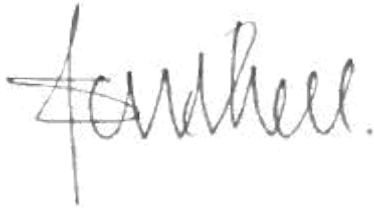
legalización, mantienen su vigencia mientras no hayan sido derogadas, subrogadas o suspendidas.

En materia de interpretación de normas, el precepto establecido por el artículo 28 de la Ley 153 de 1887 resulta perfectamente aplicable para los actos administrativos de legalización expedidos en el marco del Decreto Distrital 1052 de 1998, pues aunque es cierto que las disposiciones de orden particular de reconocimiento del asentamiento, con la expedición de nuevas normas se mantienen; también es cierto que el ejercicio de tales derechos y las cargas derivadas de los mismos deben aplicarse de acuerdo con los requerimientos vigentes.

Tal es el caso de las licencias urbanísticas y de construcción, que como principio deben constituirse en actos administrativos supeditados al cumplimiento de las disposiciones generales de la normativa urbanística vigente y a sus cambios, en consulta del interés público que reviste la misma, y cuyos efectos son de aplicación inmediata.

En consecuencia, si se requiere realizar intervenciones en los inmuebles que han sido objeto de reconocimiento y forman parte de barrios o desarrollos legalizados, es decir con posterioridad a la expedición del respectivo acto administrativo de legalización, debe darse cumplimiento a las normas actualmente aplicables. Lo que implica la solicitud de nueva licencia ante el curador (a) urbano (a) en las modalidades, procedimiento y requerimientos previstos por la norma vigente, para nuestro caso el Decreto Nacional 1469 de 2010, en concordancia con la normativa en materia urbanística, de construcción y sismo resistencia, para cada caso específico.

Cordialmente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Sandra Tibamosca Villamarin'.

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Diana del Carmen Camargo Meza. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos