

Bogotá D.C., 20 de febrero de 2015

Arquitecto
Ernesto Jorge Clavijo Sierra
Curador Urbano No 1
Secretaría Distrital de Gobierno
Calle 11 No. 8-17
Teléfono 3387000 - Ext. 3811
Ciudad

Radicado: SDP-No. 1-2015-00608

Asunto: Consulta sobre la Legalización “Bosque de la Hacienda”.

Respetado arquitecto Clavijo:

Esta Dirección ha recibido la comunicación con el radicado de la referencia, proveniente de esa Curaduría No. 1, en la que señala que con relación al barrio “Bosque de la Hacienda” ubicado en la Localidad de Rafael Uribe, la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio con radicado No. 2-2014-78285 les informó que no es posible su legalización, teniendo en cuenta que ya contó con una licencia de urbanización, y que aun cuando no se culminaron la ejecución de obras y la entrega de alcantarillado, fue razón para que la EAAB solicitara se verificara la posibilidad de la legalización del barrio, toda vez que la misma comunidad lo solicitó a las entidades de control.

Informa además en su comunicación que el barrio cuenta además con resolución y plano de urbanización, incorporado a la BDGC, expedida en 2001 por el entonces Curador Urbano No.1, y presenta finalmente, las dudas que a continuación se transcriben y a las que seguidamente se les dará respuesta, en los siguientes términos:

“(…)

A pesar de que se adelantó proceso de urbanización, previa obtención de licencia urbanística correspondiente, SIN HABER CULMINADO LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO DE ACUEDUCTO Y/O ALCANTARILLADO, ¿ese barrio se considera urbanizado? (...)”

Respuesta

De conformidad con lo señalado por el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.”, constituye suelo urbano, “(...) las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento

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
HUMANA

Página 1 de 5

integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.”

En el marco de la citada ley, la parte pertinente del artículo 3º, numeral 2., del Decreto Nacional 3050 de 2013, “Por el cual se establecen las condiciones para el trámite de las solicitudes de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.”, define que un área o un predio se encuentra urbanizado así:

“ARTÍCULO 3. DEFINICIONES. Adóptense las siguientes definiciones: (...) 2. Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes.(...)”

De acuerdo con la normativa nacional, un área o predio se considera urbanizado cuando en el mismo se han culminado y cuentan con infraestructura vial y redes de servicios públicos, entre estos, acueducto y alcantarillado, de conformidad con las obligaciones establecidas en los actos administrativos por medio del cual se concedió la licencia de urbanización.

“ (...)”

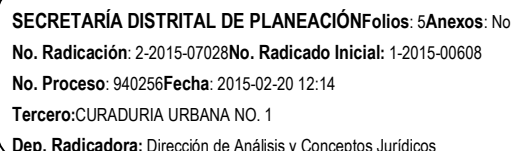
Aunque se constituyó la urbanización por escritura ¿ésta es suficiente para entender que un terreno está urbanizado?(...)”

Respuesta

El artículo 58 del Decreto Nacional 1469 de 2010, señala el alcance de la escritura de constitución de los procesos de urbanización, en los siguientes términos:

“Artículo 58. 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. (...)” (sublineas fuera de texto)



otro mecanismo, que permita culminar obras y obligaciones faltantes? ¿Quién define el límite a ese efecto? (...)

Respuesta

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4º del ya citado Decreto Nacional 3050 de 2013, además de la obligación que le asiste al prestador del servicio público, de certificar la viabilidad y disponibilidad inmediata del mismo, la misma norma, una vez obtenida la licencia urbanística señala la responsabilidad que le cabe al urbanizador, de: “(...) elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras. La ejecución de los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos las hará el urbanizador en tanto esté vigente la licencia urbanística o su revalidación. (...)”

Partiendo de las obligaciones y compromisos establecidos por la normativa nacional, que incluye las disposiciones del Decreto Nacional 1469 de 2010, el artículo 49 del citado decreto ha previsto las alternativas posibles para tal cumplimiento en caso de la pérdida de vigencia de la licencia urbanística, a través de su revalidación o la expedición de una nueva con ajuste a la normas urbanísticas vigentes, en los siguientes términos:

“(...) Artículo 49. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, 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 el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente, que no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y que el constructor o el urbanizador 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 un cincuenta (50%) por ciento.*
- 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.*

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.(...)”(sublineas fuera de texto)

Con relación a la posibilidad de culminar obras u obligaciones faltantes por medio de un proceso de legalización, se informa que en concepto técnico con radicado interno No. 3-2015-01149,

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

Página 4 de 5

emitido por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, previa solicitud de esta Dirección para el caso que nos ocupa, con fundamento en lo preceptuado por el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004², consideró:

"(...) Al respecto le comunicamos que revisado el caso se encontró que Bosque de la Hacienda cuenta con licencia de urbanización otorgada mediante Resolución No. 011-0098 del 7 de junio de 2001 y plano urbanístico No. CUI-RU17/4-00.

(...)

Tomando en consideración que el caso no constituye un desarrollo realizado clandestinamente, ya que cuenta con planos aprobados y reglamentación, se concluye que no es viable iniciar proceso de legalización para la Urbanización Bosque de la Hacienda de la Localidad de Rafael Uribe.

De otra parte al confrontar la aerofotografía aérea del sector con el plano urbanístico se encontró que la urbanización aparentemente se ha desarrollado conforme a la licencia de urbanismo y se encuentra respetadas las zonas libres señaladas en el plano No. CUI-RU17/4-00. (...)". (Sublineas fuera de texto)

La presente consulta se absuelve en el marco del artículo 23 de la Constitución Política de Colombia de 1991, en concordancia con el artículo 25 del Decreto Nacional 01 de 1984, norma aplicable según el concepto con radicación interna No. 2243 del 28 de enero de 2015 emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado.

Cordialmente,

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo: Radicado SDP No. 3-2015-01149 (3 folios, ambas caras)

Proyectó: Diana del Carmen Camargo. PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

²“DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004. "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003." (...) Artículo 458. Definición (artículo 495 del Decreto 619 de 2000). La legalización es el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital, reconoce aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición, a la fecha de expedición del presente Plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.”