

Bogotá, D. C., 07 de noviembre de 2018

Señor

JUAN MANUEL DÍAZ LEMAITRE

Bogotá D.C.

Radicado: 1-2018-61601.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual solicita se indique si para obtener una licencia de construcción en un predio que se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano, en una zona con desarrollo de actividades mixtas, particularmente residenciales y comerciales, que tiene acceso directo a vías públicas principales y secundarias, que cuenta con prestación de la totalidad de los servicios públicos domiciliarios y sobre el cual se han aprobado licencias de construcción que han sido ejecutadas y en virtud de la cual se construyeron edificaciones que actualmente desarrollan usos comerciales y en el cual se pretendan mantener los usos aprobados; se requería la expedición de una licencia de urbanización previa y surtir el proceso de desarrollo bajo los postulados del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para efectos de dar respuesta a la consulta impetrada y de conformidad con los parámetros descritos dentro de la misma, se trae de presente la definición de área o predio urbanizado, que al respecto incorpora el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, así:

“ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

(...)

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. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 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**

Página 1 de 5

construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión. (Decreto 3050 de 2013, art. 3) (...)" (Subrayado fuera de texto)

Así pues, de la anterior disposición se puede inferir que para considerar un predio como urbanizado se requiere que éste haya adelantado el respectivo proceso de urbanización, o que se encuentre dentro de alguna de las situaciones descritas en la norma dentro de las que se encuentran los sectores antiguos de la ciudad que con fundamento en licencias de construcción expedidas o aprobadas por las autoridades competentes se hayan deslindado los espacios públicos y privados y actualmente cuenten con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilite su desarrollo por construcción.

Ahora bien, si no se cumplen los supuestos descritos en la norma, al interesado le corresponde someterse a las actuaciones de urbanización conforme a las normas del tratamiento de desarrollo previstas en el plan de ordenamiento territorial y sus reglamentos.

Sobre el particular, el citado Decreto Nacional 1077 de 2015¹ en el artículo 2.2.2.1.4.1.2. dispone cuáles son las zonas y los predios sujetos a las actuaciones de urbanización, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

Parágrafo. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por proceso de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley. (...)" (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Ahora bien, es importante señalar que tal y como usted lo menciona en la consulta, el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y define en su artículo 2º el tratamiento de desarrollo y el proceso de desarrollo por urbanización, así:

“Artículo 2. Definiciones. Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones: **a) Tratamiento de desarrollo:** El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables

¹ Modificado por el Decreto Nacional 2218 de 2015 y posteriormente por el Decreto Nacional 1203 de 2017.

no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas. **b) Proceso de desarrollo por urbanización:** Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.”

De igual manera, el artículo 3 del citado Decreto dispone:

“Artículo 3. Ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo. El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.
- Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.

Parágrafo: No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

- Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.
- Las zonas localizadas en suelo de protección.
- Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo.
- Los barrios antiguos que no fueron objeto de desarrollo clandestino.
- Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia.
- Derogado por el art. 42, Decreto Distrital 436 de 2006. Los dotacionales objeto de plan de regularización y manejo o reconocimiento.” (Subrayado fuera de texto)

A partir del tenor literal contenido en los artículos precedentes, se evidencia que se excluyen de las actuaciones de urbanización “Los predios que cuenten con un acto administrativo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan **desarrollado** al amparo del mismo” y que no son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo “Los predios que se hayan **desarrollado** por proceso de urbanización o **construcción** con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes.”

Al respecto, se aclara que por el hecho que en un predio exista una edificación o construcción no significa que este esté excluido del tratamiento de desarrollo, sino que se requiere que la misma se haya **desarrollado al amparo de una licencia urbanística** (urbanización y/o construcción), y que se cumpla con las obligaciones contenidas en el acto administrativo y las normas que le dieron origen.

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017, define las licencias urbanísticas como "(...) 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 sismo resistentes 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 hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)"

Así mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 1203 de 2017, la licencia de construcción "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. (...)" (Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, la expedición de la licencia de construcción implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, siempre y cuando se haya dado cumplimiento con todas las obligaciones establecidas en la misma.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

Anexos: No

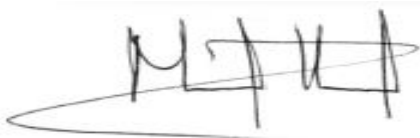
No. Radicación: 2-2018-68496 No. Radicado Inicial: 1-2018-61601

No. Proceso: 1377332 Fecha: 2018-11-07 16:11

Tercero: JUAN MANUEL DIAZ LEMAITRE

Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Doris del Pilar Molina Romero – P.E. DACJ.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 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**

Página 5 de 5