



69701

Bogotá D.C.

Doctora

MAGALI ROSERO ORTIZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Secretaría Distrital de la Mujer

Av El Dorado calle 26 No 69-76. Torre 1 Piso 9

Ciudad

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
BOGOTÁ D.C.
CALLE EL DORADO 26 No. 69-76 TORRE 1 PISO 9
BOGOTÁ D.C. TEL: 374 2000 FAX: 374 2001
WWW.SDP.GOV.CO

Radicado: 1-2017-62300 / 1-2017-66861

Asunto: Traslado de consultas sobre cambio de uso y categoría de inmuebles de funcionamiento de las sedes de la Secretaría Distrital de la Mujer.

Respetada Doctora Magali:

La Dirección Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos de la Secretaría Jurídica Distrital y la Oficina Asesora Jurídica del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, dieron traslado a esta Subsecretaría de la consulta elevada por su Despacho, relacionada con una serie de interrogantes respecto de inmuebles arrendados por la Secretaría Distrital de la Mujer.

En consecuencia, se dará respuesta a los interrogantes planteados, indicándole que el presente concepto se emite en el marco de las competencias a cargo de esta Subsecretaría y en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

“1. ¿Cuándo una entidad pública se encuentra haciendo uso de un inmueble en calidad de arrendataria, le corresponde gestionar la modificación del uso del suelo y categoría del bien? “

Al respecto debe indicarse que la normatividad urbanística general aplicable a predios e inmuebles en la ciudad debe ser consultada en los respectivos instrumentos de planeación, conforme con las disposiciones que para el efecto se adopten para el sector normativo en el cual se localizan.

Ahora bien, el uso específicamente autorizado para los predios e inmuebles se concreta en una licencia urbanística, que en los términos del numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, se define 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 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 cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma".
(Subrayado fuera del texto original)

En este sentido, es pertinente indicar que conformidad con las modalidades de licencia establecidas por la norma, la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original, se define como licencia de construcción, en la modalidad de adecuación¹.

Conforme con lo anterior, si la edificación objeto de su consulta no cuenta con una licencia que permita desarrollar el uso de su interés, deberá gestionar la expedición de una licencia de construcción, en la modalidad de adecuación, dando cumplimiento a la normatividad urbanística específicamente aplicable al sector normativo en el cual se localiza el predio.

Ahora bien, el artículo 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016, el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, indica que pueden ser titulares de licencias de 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 (...)" y los poseedores "(...) solo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.(...).

En todo caso, al mediar la existencia de un contrato de arrendamiento se sugiere que desde el ámbito de su competencia se revisen el tipo de obligaciones adquiridas por las partes bien sea que el arrendador deba gestionar la adecuación o bien sea el arrendatario, considerando que la gestión para la expedición de licencias urbanísticas puede adelantarse mediante apoderado o mandatario, conforme con el artículo 1 de la Resolución n.º 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

"2. ¿Es factible realizar la modificación del uso del suelo y categoría del bien a favor de un particular, cuando el propietario no ostenta la calidad de entidad pública?"

Como se mencionó previamente, la gestión para la expedición de licencias urbanísticas puede adelantarse mediante apoderado o mandatario, conforme con el artículo 1 de la Resolución n.º 0462 de 2017, razón por la cual le corresponde a esa Secretaría revisar el tipo de obligaciones adquiridas en el marco del contrato de arrendamiento suscrito, como se indicó previamente.

¹ Artículo 2 del Decreto Nacional 1197 de 2016, mediante el cual se modifica el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Ahora bien, no es claro a qué hace referencia en su comunicación cuando se consulta sobre la posibilidad de modificar la "categoría del bien"; sin embargo, al revisarse los documentos anexos, es posible concluir que dicha comunicación corresponde a un cambio de categoría para efectos del cobro de servicios públicos.

Bajo el anterior supuesto, no es función de esta Secretaría pronunciarse sobre los aspectos relacionados con las competencias de las entidades públicas para adelantar cambio o procesos de modificación de la categoría para el cobro de servicios públicos, o de adelantar procesos de cambio de la clase de uso de un inmueble al cual se le presta el servicio público. Por consiguiente, se le recomienda adelantar la consulta específica con cada una de las empresas de servicios públicos de su interés.

En los anteriores términos se da respuesta a la consulta, en el marco de las competencias establecidas en el Decreto Distrital 016 de 2013, aclarando que el mismo no comprende la solución directa del problema específico, en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



CAMILO CARDONA CASIS
Subsecretario Jurídico

Proyectó: María Fernanda Peñaloza Sossa – Profesional Especializado
Matilde Isabel Silva Gómez. Contratista Subsecretaría Jurídica

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**