



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7

Anexos: No

No. Radicación: 2-2020-08200 No. Radicado Inicial: 1-2020-01066

No. Proceso: 1551145 Fecha: 2020-02-19 17:25

Tercero: DADEP

Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto Consec:

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2020

Doctora

CAROLIONA CUENCA MEDINA

Subdirectora de Registro Inmobiliario (E)

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Carrera 30 No. 25-90 Piso 15

Teléfono: 3822510

Ciudad.

Radicado: 1-2020-01066 - 1-202005421 SDP
20192010209861 - 2020201000811 DAEP

Asunto: Derecho de petición de consulta
Urbanización Tierra Firme - Localidad de Fontibón

Respetada doctora Cuenca:

Esta Dirección recibió la consulta de la referencia, en la que se relacionan algunos antecedentes del proyecto urbanístico identificado como Tierra Firme, entre los que se señala, los siguientes:

"(...) fue aprobado mediante la Resolución No. 006 del 03/01/1990 y el plano No. F 227/4-1 documentos emitidos en su momento por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital; en la cual, se establece que el Proyecto General cuenta con un área global de 207.604.71 m2, desenglobado en el Lote 1, Lote 2; Lote 3, Lote 4, Lote 5 y Lote 5 A.

La vigencia del proyecto se definió para dos años contados desde la fecha de expedición de la resolución de aprobación.

El proyecto urbanístico cuenta con 30 zonas de cesión de uso público, las cuales hacen parte del Inventario General de Bienes de Uso Público del Distrito Capital, incorporadas con base en el plano aprobatorio F.227/4-1, dado que a la fecha no se cuenta con acta de entrega y/o recibo de las mencionadas zonas por parte del urbanizador responsable al Distrito Capital. No obstante, se determinó que sobre el Lote 3 se realizó el Acta de Recibo Provisional No. 034 del 03/04/1990, realizada entre el señor Jairo González Uribe y la Procuraduría de Bienes del Distrito.

Así mismo, se informa que en consulta realizada al sistema SINUPOT de la SDP, se observó que sobre el mismo lote 3, figura una Licencia de Construcción Aprobada LC08-4-0010 del 21/01/2008 (...)

Sobre los lotes 1, 2, 4, 5, 5A, en el Sistema SINUPOT no existen registros sobre radicaciones de licencias de construcción sobre los mismos; sin embargo, en la ortofoto de mapas Bogotá se

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 1 de 7

observan construcciones sobre los lotes 1 y 2; y sobre los lotes 5 y 5A no se observan que se hallan desarrollado las obras de urbanismo aprobadas”.

Por lo anterior, solicita que se emita concepto “en donde se determine si a la fecha se conservan los derechos urbanísticos adquiridos mediante la resolución aprobatoria y/o si existe un nuevo proyecto urbanístico aprobado sobre los lotes de terreno que conforman el mencionado urbanismo”.

Adicionalmente, esa Subdirección dio alcance mediante radicado No. 2020201000811(1-2020-05421 SDP) a la solicitud realizada a este Despacho bajo el radicado No. 20192010209861 en el que “se remiten en CD adjunto los soportes suministrados por el señor Diego Fernando Ramírez quien es el apoderado de LARRAIN VIAL COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA actuando como vocera y administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO POR COMPARTIMENTOS RAIZ- COMPORTAMIENTO UNO” quien presentó al DADEP petición mediante el radicado No. 20194000268752 del 25 de noviembre de 2019.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 016 de 2013¹. Cabe advertir que 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, según el cual “Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

En relación con los derechos adquiridos en materia de licencias urbanísticas es necesario remitirse al artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 2° del Decreto Nacional 1203 de 2017² que dispone lo siguiente:

“Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es 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,

¹ “Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”

² “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.
(...)” (Sublíneas fuera de texto)

Por su parte, el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 1203 de 2017, señala:

“Parágrafo 4º. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;
- Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes”.

Con relación a los efectos de las licencias urbanísticas, y en particular con el reconocimiento de derechos adquiridos a titulares de las mismas, el inciso primero del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015³, preceptúa:

“Artículo 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia (...)” (Sublíneas fuera de texto)

Las disposiciones antes citadas, en lo que respecta a la definición y aplicación de derechos adquiridos en el marco de las licencias urbanísticas, debe entenderse en concordancia con

³ “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

lo dispuesto en el artículo 182 del Decreto Ley 19 de 2012⁴ que modificó el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, que dispone:

“ARTÍCULO 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así:

“1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

La licencia urbanística es 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.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.” (Sublíneas fuera de texto)

De acuerdo con las disposiciones citadas la licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, que contiene una autorización para realizar o ejecutar actuaciones urbanísticas específicas, encaminadas al aprovechamiento del uso del suelo en los términos de la misma. Así mismo, se establece la vigencia y prórroga de las licencias urbanísticas, es decir, el tiempo con el cual cuenta el titular para ejecutar las obras autorizadas y cumplir con las obligaciones. En consecuencia, las licencias pierden vigencia al cumplirse los plazos estipulados en éstas.

Ahora bien, consultada la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, con el fin que precise las condiciones urbanísticas de la urbanización citada y se determine si existe un

⁴ “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 4 de 7

nuevo proyecto urbanístico aprobado sobre los lotes de terreno que conforman el mencionado urbanismo, la citada Dirección, mediante memorando 3-2020-02074 del 31 de enero de 2020, se pronunció en los siguientes términos:

“La Urbanización “Tierra Firme”, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 115 Capellania, aun sin reglamentar. Sin embargo, el artículo 478, numeral 9° del Decreto Distrital 190 de 2004, establece el régimen de transición sobre normas de usos y tratamientos así:

“Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan.”



Así las cosas, el marco normativo del Acuerdo 6 de 1990, establece para los Lotes 1, 2, 3, 4A y 4B señalados en el Plano Urbanístico F227/4-1 polígono de zonificación **D-ZID-A-2** (Tratamiento de Desarrollo– Zona Industrial categoría Aislada; 2) y para los Lotes 5 y 5 A el polígono de zonificación **D-RG-A-2** (Tratamiento de Desarrollo–Residencial General categoría Aislada 2, según plancha de zonificación No. 20/1.

De conformidad con lo anterior y remitiéndonos a la norma original, se estableció que el predio objeto de consulta hace parte de la Urbanización Tierra Firme reglamentada mediante Resolución 006 del 03 de enero de 1990 tramitado de conformidad con lo dispuesto en los Acuerdo 22 de 1972, 7 de 1979 y 2 de 1980 y los Decretos reglamentarios 1131 de 1986, 1212 de 1980 y 1113 de 1983. Así mismo, la citada urbanización cuenta con el plano de proyecto general No. F227/4-1.

Adicionalmente, en cuanto a la vigencia del proyecto urbanístico, el artículo 1 de la Resolución 006 de 1989 establece:

“El plano del Proyecto General tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición de esta providencia. Si vencido éste término no se ha iniciado o terminado la ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento el interesado deberá solicitar ante el departamento Administrativo de Planeación Distrital la revalidación de los

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 5 de 7

planos respectivos, la cual se impartirá en caso de que no se hayan efectuado cambios en la reglamentación las especificaciones de las redes de servicio o en las afectaciones viales o de servicios existentes en el sector. (...)"

Una vez realizada consulta al Archivo Central de predios de esta Secretaría, por ser quienes custodian los expedientes que se generan ante cualquier actuación urbanística de la ciudad, nos informaron mediante radicado ID12846 del 28 y 30 de enero de 2020, que sólo se encuentran registros de licencias de construcción aprobadas para el Lote No. 3 de la Urbanización mencionada las cuales corresponden a:

- Licencia de Construcción No. 0008794 de Mayo 07 de 1990 (expedida durante la Vigencia de la Licencia de urbanismo)
- Licencia de Construcción No. 98-3-0007 de Enero 13 de 1998, con modalidad de Ampliación.
- Licencia Construcción No. 08-4-0010 de Enero 02 de 2008, con Modalidad de Ampliación-Modificación
- Modificación de Licencia de Construcción No. 08-4-0010 de Agosto 18 de 2009



Imagen 3. Lotes 1, 2, 3, 4A y 4 en SINUPOT

Por otra parte, vale la pena señalar que, de no haberse cumplido las obligaciones urbanísticas, los predios de la consulta se considerarían predios urbanizables no urbanizados, de conformidad con lo definido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y quien certifica estas obligaciones es el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 define como 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

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 6 de 7

construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto. (...)"

No obstante, es importante recordar que en el archivo de la secretaria no se encuentran todos los actos administrativos que resuelven solicitudes sobre licencias urbanísticas ya que las curadurías urbanas reportan periódicamente lo aprobado y no contamos con lo que aún no se ha recibido.

Finalmente, esta Dirección no cuenta con información adicional que permita establecer que a la fecha los lotes objeto de análisis conservan los derechos urbanísticos adquiridos mediante la resolución 006 de 1990 y/o que exista un nuevo proyecto urbanístico aprobado sobre los lotes de terreno que conforman el mencionado urbanismo, conforme a lo señalado por el Archivo Central de predios de la SDP (...)"

En este orden de ideas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP en el marco de sus competencias, deberá evaluar la pertinencia o no de adelantar actuaciones relacionadas con las aprehensiones o tomas de posesión de las zonas de cesión o sus equivalentes, lo cual debe obedecer al análisis y evaluación de las particularidades de cada caso.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud aclarando que la consulta se absuelve en concordancia con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Erika Lucia Torres Roa
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Página 7 de 7