

MEMORANDO

Fecha: 03 de octubre de 2014

Para: Flavio Mauricio Mariño Molina
Director de Defensa Judicial

De: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2014-14616

Asunto: Derecho de Petición de la Curadora Urbana 3

Respetado Flavio Mauricio

Esta Dirección recibió la consulta de la referencia, en el cual solicita apoyo técnico para resolver los interrogantes 4° y 8° que planteó la Curadora Urbana 3, por traslado que realizó la Subdirección Distrital de Defensa Judicial mediante el radicado No. 1-2014-35978. Al respecto, se da alcance a la comunicación 3-2014-15101 del 26 de septiembre, cuyo versión final es la contenida en esta radicación.

Sobre el particular, se resuelven las preguntas de la siguiente forma:

4. *¿Para los predios que contaban con licencia de urbanización, puede acudir directamente a una Curaduría Urbana a tramitar las licencias de construcción respectivas? o al existir áreas útiles libres correspondientes a áreas no ocupadas operaría la prohibición del parágrafo del artículo 15 del decreto en cita.*

Visto el contenido del parágrafo del artículo 15 del Decreto 222 de 2014, que señala:

“Parágrafo. *Prohíbese a los Curadores Urbanos de la ciudad proferir o aprobar licencias de urbanismo, parcelación y/o construcción que faciliten el desarrollo urbanístico o de construcción, en las áreas no ocupadas de la franja de adecuación, hasta tanto el Plan de Manejo del área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura, de la franja de adecuación, en el área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosque, agricultura, para la franja de adecuación, lo reglamente.”*

Carrera 30 N. 25 - 90
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195


ISO 9001
Icontec
Internacional


CERTIFIED
MANAGEMENT SYSTEM


BOGOTÁ
HUC/ANA

SC-CER259292 CO-SC-CER259292 GP-CER259293

adecuación, determinación que debe valorarse en coherencia con el contenido del fallo del 5 de noviembre del Consejo de Estado, que señala:

“i. Derechos adquiridos en favor de terceros en la franja de adecuación y en el área protegida

El concepto de derecho adquirido para efectos de este fallo hace relación a las licencias de construcción válidamente expedidas al amparo de la normatividad vigente, o a las construcciones levantadas en virtud de esas licencias, cumpliendo todos los requisitos de ley.

Bajo el anterior contexto, la Sala encuentra que deben respetarse los derechos adquiridos de quienes obtuvieron licencias de construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.”

En este sentido, la prohibición al referirse a las áreas no ocupadas en la Franja de Adecuación lo hace en relación con aquellas áreas que no cuentan con derechos adquiridos, en los términos del Consejo de Estado. Luego si obtuvieron licencias de urbanísticas en el marco de lo expresado para los derechos adquiridos en el fallo judicial, es viable el trámite de licencia de construcción conforme a los procedimientos vigentes.

No obstante, corresponde a los curadores en el ámbito de su competencia y autonomía prevista en el Decreto 1469 de 2010, dar aplicación a los efectos del fallo judicial, en el trámite de las respectivas licencias.

8. ¿Cuál sería el procedimiento a seguir para un predio que cuente con una porción de su terreno ubicada en franja de adecuación? ¿le opera la prohibición comentada? la limitante se extiende a todo el predio? ¿Podría subdividirse para no involucrar en un proyecto el área ubicada en franja de adecuación?

De acuerdo con el ordenamiento jurídico, el procedimiento a seguir para la expedición de las licencias urbanísticas para la totalidad de un predio que tenga una porción de su terreno en Franja de Adecuación, es atender en primera instancia la orden de la providencia del 5 de noviembre del Consejo de Estado, la cual señaló que únicamente tienen derechos adquiridos quienes obtuvieron licencias de urbanismo o construcción antes de la anotación registral de la afectación de la reserva en el folio de matrícula respectivo, y que no tuvieran conocimiento que dicha afectación pesaba sobre el inmueble.

En ese orden de ideas, debe analizarse si el predio tiene una licencia urbanística que se ajuste a la orden del Consejo de Estado, en el marco de los derechos adquiridos. Es decir, si no se configuraran tales derechos debe estarse a lo precisado por el parágrafo del artículo 15 del Decreto 222 de 2014, deberá esperar a que se adopte el respectivo instrumento de planeamiento para la

Carretera 300-30
Pisos 1, 5, 8 y 12
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292 CO-SC-CER259292 GP-CER259293

Franja de Adecuación, según las disposiciones de la Resolución 463 de 2005 del Ministerio de Ambiente.

Ahora bien, el artículo 2 del Decreto Nacional 1469 de 2010 señala que la subdivisión es una clase de licencia urbanística, en los siguiente términos:

“Artículo 2°. Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

- 1. Urbanización.*
- 2. Parcelación.*
- 3. Subdivisión.*
- 4. Construcción.*
- 5. Intervención y ocupación del espacio público” (Subrayas por fuera del texto original)*

Y el artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010 define la licencia de subdivisión así:

“Artículo 6°. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.” (Subrayas por fuera del texto original)

Por su parte el artículo 5 de la Resolución 463 de 2005 del Ministerio de Ambiente señala:

“Parágrafo. Hasta tanto el Distrito Capital de Bogotá, establezca la reglamentación urbanística con base en las determinantes de ordenamiento y manejo consagradas en la presente resolución no se permite ningún desarrollo urbanístico ni se podrán expedir licencias de urbanismo y construcción por parte de las Curadurías Urbanas” (Subrayas por fuera del texto original)

Así las cosas, el citado marco normativo dispone que está prohibido expedir licencias de urbanismo y construcción en la Franja de Adecuación hasta tanto se expida la respectiva reglamentación, en el evento que no cuente con derechos adquiridos. No obstante, puede haber lugar a licencia de subdivisión, para no involucrar en un proyecto el área ubicada en la franja de adecuación, siempre y cuando el área donde se encuentre sea “suelo rural, urbano o de expansión urbana” y se ajuste a las condiciones normativas exigidas para esta clase de licencias. Valga aclarar que, ello no implicará que la porción que esté por fuera de la franja de adecuación se le permita la prohibición de obtener licencia de urbanismo o construcción, pues si está se encuentra en zona de reserva no podrá hacerlo de acuerdo con la decisión del Consejo de estado.

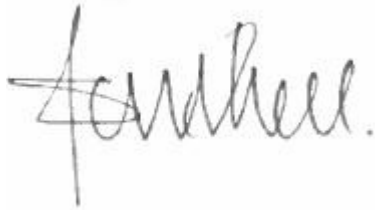
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292 CO-SC-CER259292 GP-CER259293

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Elaboró: Alejandro García García P.E de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

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
HUANA

