

## MEMORANDO

**Para:** URSULA ABLANQUE MEJÍA  
Directora de Planes Parciales

**De:** MIGUEL HENAO HENAO  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Fecha:** 22 de mayo de 2016

**Radicado:**3-2016-08597

**Asunto:**Concepto jurídico sobre inclusión de predios con urbanismos no vigentes que no cumplieron con las obligaciones urbanísticas en pre-delimitaciones de planes parciales.

Apreciada Ursula:

Esta Dirección recibió la comunicación de la referencia, mediante la cual se solicita concepto en el que se *“determine la pertinencia de incluir predios localizados en áreas con licencias de urbanización que no se encuentren vigentes al momento de la delimitación de un plan parcial, que hayan hecho uso de sus derechos urbanísticos en sus áreas útiles pero no han cumplido con sus obligaciones urbanísticas frente al marco normativo a partir de la expedición del Decreto Nacional 2218 de 2015, que creo la modalidad de saneamiento para la licencia de urbanización (...)”*

Al respecto, se considera pertinente precisar los siguientes aspectos:

El artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015<sup>1</sup>, define área o predio urbanizado así:

**“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.”

<sup>1</sup>“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”

Conforme a la citada disposición, un área o predio se considera urbanizado cuando se han culminado las obras de infraestructura vial y redes de servicios públicos y, adicionalmente, se hayan transferido y entregado a las autoridades competentes las cesiones públicas obligatorias durante el término de vigencia de la licencia, su prórroga o revalidación.

El artículo 2.2.6.1.2.4.3 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015 ha previsto alternativas en caso de la pérdida de vigencia de la licencia urbanística, a través de su revalidación, en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3 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.(...)”.

De acuerdo a lo dispuesto en la citada norma, si no se han ejecutado las obras a cargo del urbanizador, y la licencia pierde su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar nueva licencia ante la misma autoridad que la expidió, o su revalidación si no han transcurrido más de dos (2) meses desde su vencimiento, y ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la solicitud.

Cabe señalar que el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015<sup>2</sup>, por el cual se modifica parcialmente el Decreto Nacional 1077 de 2015, establece para la entrega de las zonas de cesión de licencias urbanísticas vencidas una nueva modalidad de licencia denominada de saneamiento, definida en los siguientes términos:

*“(…) 2. Saneamiento. Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de zonas de cesión pública y el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Sólo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanística y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización”.*

En consecuencia, la licencia de saneamiento es el mecanismo para la ejecución de las obras correspondientes a las zonas de cesión como las vías o parques, aprobadas por una licencia urbanística vencida, la cual deberá autorizarse con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sustentaron la expedición de la licencia original y con la cual se desarrolló el resto de la urbanización, siempre y cuando las obras de urbanismo faltantes no superen el 20% del área total de las cesiones definidas en la respectiva licencia.

<sup>2</sup> Artículo 3º. Se modifica el artículo [2.2.6.1.1.4](#) del Decreto 1077 de 2015 que en adelante quedará así:

“Artículo 2.2.6.1.1.4. *Licencia de urbanización.* Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

1. Desarrollo. (...)
2. Saneamiento(...)

Claro lo anterior se procede a analizar si los predios que contaron con licencia de urbanismo, que ejecutaron sus áreas útiles, pero que no culminaron sus obligaciones derivadas de las licencias urbanísticas les aplica el tratamiento de desarrollo.

Sobre el particular, el parágrafo del artículo 3 del Decreto 4065 de 2008 dispuso:

**“Artículo 3º.** 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 procesos 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.”

De la citada norma se puede concluir que los predios que se hayan desarrollado con fundamento en licencias de urbanismo o construcción expedidas por la autoridad competente están excluidos del tratamiento de desarrollo y por lo tanto no es obligatoria su inclusión en las delimitaciones de los planes parciales de desarrollo, salvo que los mismos sean integrados como áreas de manejo diferenciado.

Finalmente, cabe precisar que en el presente concepto se esbozan criterios generales sobre la materia, en la medida que la pertinencia de incluir predios en las condiciones señaladas en las determinantes del plan parcial debe obedecer al análisis y evaluación de las particularidades de cada caso en concreto.

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**

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**



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios:5Anexos:No  
No. Radicación:3-2016-10343No. Radicado Inicial:3-2016-08597  
No. Proceso:1087920 Fecha:2016-05-23 09:34  
Tercero:SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
Dep. Radicadora:XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc:InternoTipo Doc:MemorandosConsec:

## Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero.- P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

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**

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999