

****20221100011243****Bogotá D.C, 09-02-2022
110**MEMORANDO****PARA: ANGELA ROCIO DÍAZ PINZÓN**
Subdirectora de Registro Inmobiliario**DE: CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica**REFERENCIA: Memorando 20212010015273****ASUNTO: Concepto – Anuencia para licencia de saneamiento Urbanización Camino de San Luis.**

Respetada Subdirectora:

De manera atenta, La Oficina Asesora Jurídica del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público dando cumplimiento a las funciones y competencias asignadas a esta Oficina Asesora Jurídica, en especial a la prevista en el numeral 5 del artículo 3 del Decreto Distrital 138 de 2002 referente a:

“5) Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica que le formulen los particulares, las distintas dependencias del Departamento y las autoridades en general, que tengan relación con los asuntos de competencia de la entidad y que no estén a cargo de otra dependencia”, da respuesta a la solicitud de la referencia.

De acuerdo con lo anterior, es preciso determinar el motivo de consulta en los siguientes términos:

I. PROBLEMA JURÍDICO:

¿Es procedente expedir anuencia a un particular para efectuar una solicitud de segunda licencia urbanística de saneamiento sobre predios previamente entregados por terceros al DADEP en el marco de aplicación de una resolución para legalización de un desarrollo informal?

II. NORMATIVIDAD APLICABLE:

- Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015.
- Resolución 462 de 2017 emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 2012EE3752 de 2012 proferido por el DADEP

III. POSICIÓN DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA:

De acuerdo con lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica da respuesta a la inquietud planteada bajo las siguientes consideraciones:

El marco legal actual para el procedimiento de obtención de licencias urbanísticas en Colombia está contenido en el Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015. El artículo 2.2.6.1.2.4.1. define la vigencia de los diferentes tipos de licencias urbanísticas, dentro del cual se destaca lo concerniente a las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento, como el caso que nos ocupa:

***“ARTICULO 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias.** Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.*

Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento tienen una vigencia de doce (12) meses no prorrogables.

(...).” (Subrayas fuera de texto).

Como se evidencia en la lectura de la norma transcrita, la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento no es prorrogable motivo por el cual, el caso sometido a consideración de la OAJ no tiene soporte legal, pues el urbanizador ya utilizó el instrumento descrito atrás para sanear su proyecto, como lo relaciona la Subdirección de Registro Inmobiliario en la descripción de los hechos que acompañan su solicitud.

De otra parte, y con relación a la posibilidad de dar anuencia en casos de licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento sobre suelo cuya tenencia corresponde al Distrito Capital como resultado del reconocimiento urbanístico originado en la legalización de un desarrollo informal, es pertinente hacer las siguientes precisiones:

1. El oficio 2012EE3752 de 2012 proferido por el DADEP no considera lo preceptuado por el artículo 58º del Decreto Nacional 1469 de 2010, actualmente integrado al Decreto Único Reglamentario

Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.4.6., el cual señala que cuando se entienda incumplida la obligación de entrega de las zonas de cesión, el predio se tendrá por no urbanizado:

ARTICULO 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. *El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.” (Subrayas fuera de texto).

Como se aprecia en la narración de los hechos, la licencia de urbanización fue concedida en el año 2021, motivo por el cual, el artículo referido anteriormente era aplicable al caso en referencia.

2. Sumado a lo anterior, para la posible aplicación del oficio 2012EE3752 de 2012 proferido por el DADEP se debe tomara en cuenta para los casos de traslape, que se trate de situaciones jurídicamente consolidadas, es decir, que las obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador de turno estén cumplidas para que el espacio público motivo del traslape pueda ser reconocido como prevalente frente al reconocido en el acto administrativo de legalización.

3. Por último, cabe advertir que en el caso objeto de la consulta, la Secretaría Distrital de Planeación señala que la cartografía distrital adoptada para el proyecto de urbanización de la referencia no advierte traslape alguno. Si ello se identifica como resultado de los análisis técnicos correspondientes, será necesario que la autoridad competente lleve a cabo los ajustes necesarios en la cartografía oficial del Distrito Capital, sobre todo al evidenciarse que el acto administrativo de legalización del desarrollo informal San Bernardino está vigente desde el año 1999 y el acta de recio de las zonas de cesión es del año 2001, fechas anteriores a la fecha de otorgamiento de la licencia de urbanización original para el proyecto Urbanización Camino de San Luis, lo que deja en evidencia que dicho suelo ya era reconocido como espacio público de la ciudad pues el DADEP detentaba la tenencia y posesión material del mismo.

III. CONCLUSIONES:

En consecuencia, esta Oficina Asesora Jurídica concluye lo siguiente:

1. El urbanizador no puede legalmente solicitar una nueva licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento para el mismo proyecto, por lo que la anuencia por parte del DADEP para dichos trámite no es procedente.
2. El oficio 2012EE3752 de 2012 proferido por el DADEP debe ser interpretado a la luz del marco normativo actual para los casos de traslape en licencias urbanísticas.
3. El espacio público reconocido por la SDP mediante acto administrativo de legalización y recibido por el DADEP, no puede ser objeto de nuevas licencias urbanísticas pues no cumple con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios definido en la ley 388 de 1997 para las actuaciones urbanísticas.

Este concepto se emite, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece que *“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”*.

Cordialmente,



CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Oscar Eduardo Gómez Rojas— Abogado contratista OAJ.

Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena- Jefe OAJ

Fecha: Febrero de 2022

Código de archivo:

