

Bogotá, D. C., 13 de agosto de 2018

Señora
BEIBA CASTRO CASTRO

Bogotá D.C.

Radicado: 1-2018-37592.
Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta licencia urbanística desarrollo legalizado La Merced Sur.

Cordial saludo,

Esta Secretaría recibió la comunicación del asunto, mediante la cual se plantean algunas dudas frente a los documentos que son requisito para solicitar una licencia urbanística sobre un predio ubicado en un desarrollo legalizado que no se encuentra incluido en el plano respectivo y realiza solicitud de traslado del plano RU5/4-01 de legalización del desarrollo La Merced Sur a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Sobre el particular, es procedente indicarle que los conceptos emitidos por este Despacho no responden a la solución de casos particulares y concretos, pues éstos son discutidos en los procesos de licenciamiento específico, así como en los trámites de legalización de barrios, en los cuales se concreta y resuelve de manera particular la aplicación de las normas mencionadas; por consiguiente, bajo estos parámetros, de manera general se absolverá la consulta formulada, mediante la cual se plantean los siguientes interrogantes los cuales se transcriben a continuación junto con sus respuestas:

- 1. En los casos de barrios legalizados como la merced sur a través de la resolución 1126 de 1996 con plano de legalización RU5/4-01 en los cuales no se señalaron los predios que presentan construcciones al momento de la legalización como lo precisó el memorando 3-2018-01057 de la dirección de legalización y mejoramiento integral de Barrios (sic), ¿los propietarios de predios que quieran demostrar que al momento de la legalización si tenían una construcción habilitada, por lo cual no se podrían considerar como predio libre o no desarrollado y de esta forma no les procede la aplicación del artículo 4 de la resolución 1126 de 1996, sin importar el área del predio, legalmente es procedente declararlo ante un notario y elevarlo a escritura pública con sus respectivos soportes, con la finalidad, de poder obtener una licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, con base en la normatividad de tratamiento de mejoramiento integral, que les correspondería teniendo en cuenta que el acto administrativo de legalización en este caso la resolución 1126 de 1996***

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**

Página 1 de 6

hace las veces de licencia urbanística, como ya lo realizaron los propietarios predio (sic) con nomenclatura KR 12 A 49 A-12 Sur, corresponde al lote 16 A de la manzana P (36) RU5/4-01, que el área del plano RU5/4-01 a través de la escritura 365 del 12 de febrero de 2018 de la notaría 17 de Bogotá? En criterio de entidad (sic) de ser viable la presente consulta, sería necesario elevar a escritura pública los soportes antes mencionados o bastaría con una declaración juramentada teniendo en cuenta que no todos los habitantes de nuestros varios (sic) son propietarios sino también poseedores.

Sobre el particular, esta Dirección procede a pronunciarse en el marco de sus competencias y funciones en los siguientes términos:

En primer lugar, debe aclararse que contrario a lo que se afirma en el escrito de consulta, el memorando 3-2018-01057 no menciona que el plano RU5/4-01 es un caso en el cual no se señalaron los predios que presentan construcciones al momento de la legalización. Por el contrario, el numeral 5 del memorando mencionado señala que los planos de legalización representan la situación de hecho reflejada en terreno al momento del levantamiento del plano de loteo. Es decir, el plano refleja el estado de cosas de las construcciones del barrio al momento del levantamiento.

Específicamente el texto citado es el siguiente:

“(...) Respecto de la inquietud sobre cual entidad distrital tiene competencia de corroborar que predios ubicados en barrios legalizados se deben considerar urbanizados siguiendo lo establecido en el artículo 2.2.1.1. del Decreto Único 1077 de 2015 y demostrar que no estaban libres al momento de su legalización, se manifiesta que los planos de legalización representan la situación de hecho reflejada en terreno en el momento del levantamiento del plano de loteo aprobado posteriormente mediante la expedición del acto administrativo que contiene dicha legalización, es decir en ellos se encuentran señalados los predios que presentaban construcciones al momento del levantamiento.”

En segundo lugar, en relación con la inquietud según la cual desea saber si legalmente es viable elevar a escritura pública una declaración de los interesados en la cual conste que su construcción existía al momento de levantar el plano de legalización, con el fin de obtener una licencia urbanística bajo el régimen normativo propio del tratamiento de mejoramiento integral, se le informa lo siguiente:

Efectivamente en el plano RU5/4-01 no se identifican los predios que contaban o no con construcciones o se les da el tratamiento de áreas libres, por lo cual dicha situación deberá ser probada ante curador urbano al momento de la solicitud de la correspondiente licencia urbanística.

De la lectura del artículo 4 de la Resolución 1126 de 1996 se puede concluir que a los predios que presentaban construcciones al momento de la legalización le aplica el tratamiento de actualización en los términos del Decreto 735 de 1993. No obstante el

curador urbano dentro del trámite de licencia urbanística deberá verificar la norma aplicable al predio objeto de licenciamiento.

La figura de la licencia urbanística se encuentra reglamentada en el Capítulo 1 del Título 6, artículos 2.2.6.1.1.1 y subsiguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones. A su vez, el procedimiento, requisitos y documentación necesaria para solicitar y obtener una licencia urbanística está reglamentado en los artículos 2.2.6.1.2.1.1 al 2.2.6.1.2.4.4 del mencionado Decreto, donde debe aclararse que algunos de los artículos en cuestión han sido modificados por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

Ahora bien, es importante destacar varios temas para el objeto de la consulta. El primero es que para que una solicitud de licencia urbanística sea estudiada por la entidad competente debe estar radicada en legal y debida forma de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2017, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 1547 de 2015. En este sentido, de acuerdo con el parágrafo del artículo en mención "(...) Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones (...)." (Subraya fuera del texto).

La Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda establece los documentos adicionales que deben radicarse para solicitar una licencia de construcción, dentro de los cuales en su artículo 5 establece:

“Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Memoria de los cálculos y diseños estructurales
2. Memoria de diseño de los elementos no estructurales
3. Los estudios geotécnicos y de suelos
4. Planos estructurales del proyecto
5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas.

6. En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017 se deberán aportar los siguientes documentos:

6.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

6.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.

Los eventos contemplados en las normas referidas son:

a). Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.

b). Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen los dos mil (2 000 m²) metros cuadrados.

c). Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:

- Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.

- Las casas de uno y dos pisos del grupo de uso I, tal como lo define la sección A.2.5.1.4 del título A de la NSR-10, que formen parte de programas de cinco o más unidades de vivienda.

d). Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2 000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016.

e). Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a: complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o ingeniero geotécnica.

7. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

8. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único del sector Cultura.

9. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

10. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Parágrafo. Los documentos señalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 deberán presentarse impresos, debidamente rotulados y firmados por los profesionales competentes, quienes se harán responsables legalmente de la información contenida en ellos."

- En virtud de los artículos 2.2.6.1.1.3 y 2.2.6.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en los municipios donde exista la figura del curador urbano, es éste el encargado de desarrollar todos los trámites de solicitud y expedición de licencias urbanísticas como la de construcción.

En este sentido, los Curadores Urbanos, tal como lo señala el artículo 2.2.6.6.1.2 del Decreto Distrital 1077 de 2015, ejercen "(...) una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción (...)"

A su vez, el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 les otorga autonomía en el ejercicio de sus funciones, mientras que el artículo 2.2.6.6.1.4 del referido Decreto los habilita para verificar las normas urbanísticas al señalar lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. (...)”.

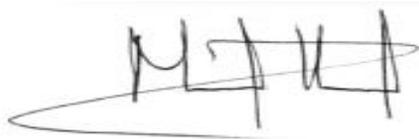
De conformidad con todo lo anterior, si bien dentro de los requisitos legales para la solicitud de una licencia de construcción no está expresamente consagrado un documento de prueba para el caso de licencias de construcción derivadas de procesos de legalización, el curador urbano al adelantar el análisis deberá definir la norma urbanística aplicable, evento en el cual podrá recurrir a cualquier medio de prueba para determinar si se trataba de un predio que contaba con construcciones con anterioridad a la expedición de la Resolución 1126 de 1996 o si por el contrario se le da la condición de libre o no desarrollado.

- 2. Teniendo como antecedente que el plano RU5/4-01 tiene la anotación ref:3-2006-06191 nota 1: 25 oct 2006 modificación del lidero (sic) según resolución 0565 del 27/12/02 (sic) y 0421 del 21/04/06, solicitamos a su despacho enviar oficialmente a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, copia del plano RU5/4-01 autenticado que anexamos con las resoluciones resolución 0565 del 27/12/02 y 0421 del 21/04/06, memorando 3-2006-07287 del DADP (sic) hoy SDP para que tengan los soportes, de manera oficial, necesarios para expedir la certificación de linderos solicitada por la oficina de registro de instrumentáis (sic) públicos de Bogotá zona sur devolvió la escritura 365 del 12 de febrero de 2018 en la notaría 17 de Bogotá, que se debe basar en el plano de legalización, para que de esta forma las anexen a la radicación No 2018 649021**

Respecto de esta segunda petición es importante informarle que no es posible satisfacerla debido a que se trata de una trámite ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, adicionalmente dicha entidad tiene la posibilidad de verificar la información respecto de las resoluciones y la cartografía mencionada a través de la información que reposa en la planoteca de esta entidad o de la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordial saludo,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Giovanni Perdomo Sanabria – Abogado Contratista SDP

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**

Página 6 de 6