

Bogotá, D.C,

Señor  
**JAIME ARTURO VALLEJO JIMÉNEZ**

**Asunto:** Radicado No. 2017ER0029321, 2017ER0029335 y 2017ER0033949. Licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento.

Respetado Señor Vallejo:

Mediante el oficio del asunto, se radica la siguiente consulta a este Ministerio: *"¿Puede una administración municipal otorgar licencia de urbanismo en la modalidad de saneamiento a un particular, respecto de una vía que ya fue cedida y entregada al Municipio, pero no fue correctamente dotada?"*

Al respecto se otorga respuesta a su inquietud, en los siguientes términos:

El artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3º del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, señala lo siguiente:

***"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.***

(...)

***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 de que el urbanizador responsable culmine la construcción y dotación de las cesiones y las entregue y escriture a favor del***

municipio o distrito. Solo 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 urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización. (Énfasis fuera de texto).

El artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la incorporación de áreas públicas, establece:

**"Artículo 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". (Énfasis fuera de texto).*

En cuanto a la entrega material de las áreas de cesión, el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, prevé:

**"Artículo 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.**

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador”.

De las normas anteriormente transcritas se observa lo siguiente:

La licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, procede con el único fin de que el urbanizador responsable culmine la construcción y dotación de las cesiones y las entregue y escriba a favor del municipio o distrito.

En aquellos eventos en los que el espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción, ya fue objeto de incorporación en el inventario de bienes de uso público, mediante el procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se entenderán delimitadas las áreas públicas y privadas de la urbanización.

Es preciso tener en cuenta, 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.

Sin embargo, la condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto para la entrega material de las áreas de cesión, es decir, que se deberá llevar a cabo la diligencia de inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, a efectos de determinar el incumplimiento en la entrega de las dotaciones respectivas.

En consecuencia, no sería viable el otorgamiento de la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, cuando las áreas de cesión ya han sido entregadas y escrituradas a favor del municipio, aun cuando no se hubiesen entregado las dotaciones pertinentes, hasta tanto no se haya dado aplicación al procedimiento anteriormente descrito para la aplicación de la condición resolutoria del acto administrativo de cesión.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



**RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

 Revisó: D. Cuadros  
Elaboró: K. Jaimes / C. Giner

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

