

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 14-02-2017 14:56  
Al Contestar Cite Este No.: 2017EE0009259 Fol.1 Anex.0 FA.0  
ORIGEN 7230-DIRECCION DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL / RODOLFO ORLANDO  
BELTRAN CUBILLOS  
DESTINO JESUS ENRIQUE COLLAZOS MARTINEZ / ALCALDIA DE FACATATIVA  
ASUNTO RESPUESTA RADICADO 2016ER0003816  
OBS RESPUESTA RADICADO 2016ER0003816

2017EE0009259



Bogotá, D.C,

Arquitecto

**JESÚS ENRIQUE COLLAZOS MARTÍNEZ**

Secretario Urbanismo

Alcaldía de Facatativá

Carrera 3 No. 5-68

Facatativá - Cundinamarca

**Asunto:** Rad. No.2016ER0003816. Modificación de normas urbanísticas por la expedición de un nuevo POT – Diferencia con la figura de la afectación por obra pública.

Respetado Arquitecto Collazos:

En atención al oficio del asunto, mediante el cual eleva consulta respecto "*... a la urbanización de un predio que forma parte del perímetro Urbano del Municipio de Facativa, hasta el año 2001 dicho predio se clasificó como zona de Desarrollo con un potencial de construcción hasta de 5 pisos, con la expedición del POT mediante Decreto 069 de 2002 quedó señalado para parque Urbano, no obstante no se siguió por parte de la Administración Municipal de entonces, el procedimiento legal señalado en la ley 9ª de 1989 que en su Artículo 37º dice. "Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia". Hasta la fecha no hubo pronunciamiento sobre posible compra, por parte de la Alcaldía, por lo cual los propietarios solicitan se continúe con el uso que el predio tenía antes del POT y que se permita su proyección y edificación acorde a la normativa establecida para zonas de desarrollo en el actual POT, incluido el aspecto sobre cesiones públicas obligatorias". Al respecto se otorga respuesta a su consulta en los siguientes términos:*

De lo informado en su escrito se observa, la existencia de un cambio normativo producto de la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2002 por parte de la autoridad municipal competente de administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Este cambio de norma estableció un nuevo uso a un predio, sin que ello se asimile a la imposición de una afectación por obra pública dispuesta en el artículo 37 de la Ley 9ª de



1989<sup>1</sup>, como quiera que esta figura consiste en la "restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental"<sup>2</sup>.

En consecuencia, y para efectos de su consulta, no sería viable la aplicación del uso que ostentaba anteriormente el Plan de Ordenamiento Territorial objeto de modificación, toda vez que las licencias urbanísticas que se expidan a partir del nuevo POT, deberán otorgarse en cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones vigentes al momento de la solicitud, en consideración a que las licencias conllevan la autorización previa para adelantar obras de urbanización y construcción, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, conforme a las disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

No obstante lo anterior, si se hubiere otorgado previamente a la modificación del POT licencia de urbanización y se ejecutaron en su totalidad las obras de urbanismo, en estos casos, los titulares de las licencias de urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: "a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o; b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes". (Parágrafo 4º. Artículo del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 "licencia de construcción y sus modalidades", modificado por el artículo 2º del Decreto 1197 de 2016).

---

<sup>1</sup> **Artículo 37º.-** Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

**(...) entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental."**

<sup>2</sup> Inciso Tercero artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.



El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>3</sup> - Ley 1437 de 2011- 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

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

---

<sup>3</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.



27 June