



Bogotá, D.C.,

Doctor
GABRIEL MANCIPE VESGA

Asunto: Radicado 2017ER0052339.Consulta-Sala de Ventas.

Respetado Doctor Mancipe:

Se ha recibido el oficio citado en el asunto, mediante el cual consulta sobre la Sala de Ventas, establecido en el inciso 2º Parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Parágrafo 3º artículo 4º del Decreto 1203 de 2017.

Sobre el particular, es pertinente realizar la siguiente precisión conceptual, a efectos de dar respuesta a sus interrogantes conforme se indica a continuación:

El artículo 4º del Decreto 1203 de 2017, define la licencia urbanística, sus modalidades, precisando sobre la licencia de construcción lo siguiente:

"Artículo 4. *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

Artículo 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades.
Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:



1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

(...)

7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción

(...)

Parágrafo 3º. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas a los municipios y distritos, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en la respectiva licencia de urbanización.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.(...). (Subrayado por fuera de texto).

A continuación se procede a responder sus interrogantes, en el orden planteado:

"1. La construcción de la sala de ventas puede hacerse en un predio diferente al objeto de licenciamiento? Esto por cuanto resulta común que en algunos terrenos rodeados por lotes sin edificar, se quiera hacer la sala de ventas en el predio colindante a efectos de

conservarla durante mayor plazo mientras se da inicio a la ejecución de las obras.”

La sala de ventas, conforme al Parágrafo 3° del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, corresponde a una edificación de carácter temporal, que “debe” ser construida dentro del paramento de la construcción y no se computará dentro de los índices de ocupación y/o construcción que adopte el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Ahora bien, cuando se aprueban simultáneamente licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública, sin embargo, para poder hacer entrega de estas zonas de cesión, es necesario adecuar y dotar la zona de cesión según los parámetros aprobados en la respectiva licencia.

En ese orden de ideas, una sala de ventas se debe edificar dentro del predio sobre el cual se solicitó la licencia, tiene carácter de temporal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 1203 de 2017. Por lo tanto, el constructor responsable, queda obligado a demoler la construcción temporal, antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia.

“2.Si la licencia ya fue adelantada, se encuentra ejecutoria (sic) y en firme, y en su momento no se solicitó la construcción de la sala de ventas, que puede (sic) el titular de la misma para construirla, puede hacer un trámite posterior para ello, cuál?”.

La regla general establecida en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997¹, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 19 de 2012, exige la obtención de licencia urbanística para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso, licencias que se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan.

¹ **“ARTÍCULO 182. LICENCIAS URBANÍSTICAS** Los numerales 1 y 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, quedarán así: “1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente.(...)”

Así las cosas, toda persona natural o jurídica, de derecho público o privado que esté interesada en adelantar la ejecución de las obras de construcción que incluyan una sala de ventas, sobre un inmueble ubicado en suelo urbano o rural, debe obtener, de manera previa a su realización la correspondiente licencia que será expedida por la autoridad competente en el respectivo municipio o distrito, con fundamento en lo dispuesto en POT y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, en los términos y condiciones señalados en el Decreto 1077 de 2015.

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 Administrativo², 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: C. Ginebra Cuadros
Elaboró: J. Restrepo

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.