

2016EE0002301



Bogotá, D.C;

Doctora

FANNY ADRIANA LEÓN ACERO

Coordinadora Nacional Colegio Nacional de Curadores urbanos
Carrera 13A No. 28 – 38 oficina 204 Manzana 2 Parque Central Bavaria

cncu2002@yahoo.es

Teléfono: 2 431762

Ciudad

Referencia: Radicado No. 2015ER0114476. Estudio, trámite y expedición de licencias de urbanización y/o construcción para predios no colindantes.

Respetada Doctora León:

En atención al oficio del asunto, mediante el cual eleva consulta a este Ministerio sobre si **"¿es viable adelantar el estudio, trámite y expedición de una licencia de urbanización y/o construcción, para varios predios, donde no todos colindan entre sí, pues están separados por vías públicas o por otros predios que no hacen parte del proyecto?"**. Al respecto de manera atenta me permito dar respuesta a sus inquietudes conforme se indica a continuación:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, *"el estudio trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma..."*

Evento en el cual, el Curador Urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto 1077 de 2015, es decir desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

De acuerdo con lo anterior, la expedición de una licencia urbanística se deberá sujetar a i) el Plan de Ordenamiento Territorial, ii) instrumentos que lo desarrollen y complementen, iii) planes especiales de manejo y Protección,



iv) Leyes y demás normativa urbanística; allegando para ello la totalidad de los documentos generales y adicionales, exigidos para la licencia requerida.

Respecto a la licencia de construcción, conforme a lo señalado en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, se entiende que la misma *"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"*

De lo cual se observa que para este tipo de licencia urbanística no existe impedimento alguno para que las edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales se puedan ejecutar en uno o varios predios que no sean colindantes entre sí.

Ahora bien, en cuanto a la licencia de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015 en su Artículo 3o, define la licencia de urbanización como *"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.*

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento..."
(Énfasis fuera de texto).



De la norma citada se puede inferir, que la ejecución de obras para vías públicas así como la generación de espacios públicos (zonas de cesión obligatoria gratuita) y privados son actuaciones propias de la licencia de urbanización para los predios ubicados en suelo urbano y de expansión urbana. Asimismo, dentro de las obligaciones del titular de la licencia, se encuentra la de ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

En ese orden de ideas, aun cuando de las normas anteriormente enunciadas no se puede establecer la existencia de un requisito de exigibilidad o de procedibilidad para el estudio, trámite y expedición de la licencia de urbanización y/o construcción, el hecho de que los predios objeto de la misma deban colindar, debe tenerse en cuenta especialmente para el caso de las licencias de urbanización, que no puede desconocerse el cumplimiento de las áreas de cesión, las cuales constituyen porciones de suelo que los propietarios de los predios objeto de las actuaciones urbanísticas, y/o los urbanizadores deben entregar a título gratuito al municipio para la construcción de vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, las cuales deben acogerse a las condiciones establecidas por los municipios en los respectivos planes de ordenamiento territorial y en todas aquellas normas e instrumentos que lo desarrollen y complementen.

El presente concepto se emite en el marco de las competencias establecidas para este Ministerio en el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano, por lo que el mismo comprende un pronunciamiento general, dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, aclarando que no comprende la solución directa a un problema específico, conforme lo señala el artículo 28 del C.P.A.C.A.

Cordialmente,



ALONSO CARDENAS SPITTIA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: J. Echeverri / Giner
Proyectó: K. Jaimes *keg*



