



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2949

Bogotá D.C., julio 11 de 2024

Señores:
NATALIA ROMERO INFANTE
geu.ltda@gmail.com
La Ciudad

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA

Fecha: 2024-07-12 11:24:05

Salida V.U.R No: 24-3-15534

No. Fojos: 1

Tipo de radicación: Expediente

Tipo de documento: Conceptos

No. de expediente: 3242949

12 JUL 2024

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2949**
DIRECCIÓN: **AC 134 55 A 35 / 21 / 21 INT. 1 / 11**
URBANIZACIÓN: **LA HACIENDA**
LOCALIDAD: **SUBA**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, mediante la cual formula una serie de interrogantes acerca de la urbanización La Hacienda y teniendo como referencia el recuento en su solicitud, nos permitimos dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

1. *"Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, para el caso de la urbanización La Hacienda, ¿es aplicable la opción de solicitud de licencia de urbanismo bajo la modalidad de saneamiento para la Resolución 421 de 9 de octubre de 1989? En caso afirmativo por favor indicar las condiciones, el procedimiento que se debe cumplir e indicar qué obras son las que se pueden ejecutar con esta licencia y en qué porcentaje*

Respuesta.

De conformidad con los antecedentes aportados en la solicitud, se evidencian actuaciones urbanísticas posteriores a la Resolución 421 de 9 de octubre de 1989. No obstante, la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento podrá ser solicitado sobre aquella actuación que haya concretado la ejecución de mínimo en 80.0% de las obligaciones urbanísticas adquiridas.

Como antecedente se encuentra el acta N° 199 del 3 de octubre de 1991 correspondiente al recibo real y material sobre las zonas de cesión de uso público de la Urbanización La Hacienda contenidas en el Plano S359/4-00 adoptado Resolución 421 de 1989. Las zonas de cesión fueron delimitadas de forma independiente mediante el Acta de modificación N° 093 del 19 de diciembre de 2014.

Teniendo en cuenta lo anterior y en vista que hay evidencia de cumplimientos de obligaciones urbanísticas únicamente para la Urbanización La Hacienda aprobada mediante resolución 421 del 1989, se podría concluir que la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento debe versar sobre las cesiones inventariadas como ejecutadas por las actas de recibió ya mencionadas. Respecto a las condiciones, procedimiento y obras que se pueden ejecutar en el marco del saneamiento, el artículo 7 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2020, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", establece:

"ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.4 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese el parágrafo 2, así:

pág.





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.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.

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, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, 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. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

(...)

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 que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración 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 o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente.

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.

En esta modalidad se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en los que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni trasladar o compensar en dinero las obligaciones urbanísticas.

(...)"

2. "En caso de acogerse a la licencia de urbanismo bajo la modalidad de saneamiento para dicha urbanización, ¿es viable hacer modificaciones a los lotes útiles, es decir se pueden modificar sus proporciones y dimensiones afectando o no las áreas de cesión?"

Respuesta.

No se podrán modificar los lotes útiles o las áreas de cesión en la actuación de saneamiento.

3. "¿Si en dicha urbanización nos acogemos al saneamiento la ley permite hacer modificaciones a las zonas verdes? Incluso, ¿resultaría posible ampliar las zonas de cesión para obtener mayor edificación reduciendo las áreas útiles, para aprovechar la mayor densidad permitida por la norma?"

Respuesta.

No se podrán modificar las zonas verdes en la actuación de saneamiento.

La cesiones de espacio público se podrán modificar entendiendo al predio completamente urbanizado producto del saneamiento y del interés del solicitante de acogerse a las disposiciones otorgadas para el





CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2949

tratamiento urbanístico de consolidación regulado por el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.",

4. "Para efectos de las licencias de construcción que se soliciten sobre el urbanismo que se acoge al saneamiento, ¿se aplica integralmente la norma del acuerdo 7 de 1979 o a la Resolución 421 de 1989 que nos fue otorgada en ese momento? En ese orden de ideas, ¿se puede aplicar la densidad autorregulable o la que indica la resolución?"

Respuesta.

Se aplica la Resolución 421 de 1989 y, para lo no regulado en dicha resolución, se aplicarán las disposiciones de los Acuerdos 22 de 1972, 7 de 1979 y 2 de 1980, así como los Decretos reglamentarios N° 1131 de 1986, 1212 de 1980 y 1113 de 1983. Esto se fundamenta en la parte considerativa de la Resolución 421 de 1989.

5. "En caso de optar por el saneamiento, ¿cuánto tiempo se tendría para ejecutar las obras de urbanismo faltantes y para hacer la entrega material y jurídica de las obligaciones de la urbanización? ¿Existen condiciones especiales para realizar dichas obras y su respectiva entrega?"

Respuesta.

El artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2020, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", indica:

"ARTÍCULO 27. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.4.1 de la Subsección 4 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónense los párrafos 4 y 5, los cuales quedarán así:

Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias.

(...)

Las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento y las licencias de parcelación para saneamiento tienen una vigencia de doce (12) meses, no prorrogables.

(...)

Parágrafo 4. La licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, la licencia de subdivisión y la licencia de parcelación para saneamiento no son objeto de prórroga ni revalidación.

Parágrafo 5 transitorio. Las solicitudes de prórroga de licencias urbanísticas y de prórroga de sus revalidaciones cuyo término de vigencia inicial se venza dentro de los tres meses (3) meses siguientes a la modificación del presente artículo, podrán presentarse cumpliendo con los términos establecidos en las normas vigentes antes de esta modificación."

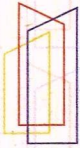
6. "Al tener licencias de urbanismo posteriores y vigentes para la misma urbanización (bajo el Decreto 190 de 2004) a la otorgada por la Resolución 421 de 1989 en el marco del Acuerdo 7 de 1979, ¿es legal y viable solicitar una licencia de saneamiento para la Resolución 421 de 1989?"

Respuesta.

Las únicas disposiciones a tener en cuenta en caso de aplicar a la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento proceden cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización o cuando, habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente.

7. "En caso de optar por la licencia de saneamiento para la Resolución 421 de 1989, es necesario renunciar a la licencia No. 11001-5-23-1547 de abril 19 de 2023? En caso afirmativo, ¿en qué momento?"

7 MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2949

Respuesta.

En la respuesta al numeral anterior se explicó los únicos escenarios en los cuales procede la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento. En estos términos, no es necesario renunciar a la licencia No. 11001-5-23-1547 del 19 de abril de 2023.

8. ¿Qué características deben tener las áreas de cesión para entenderse ejecutadas?

Respuesta.

Las mismas características que en su momento consideró la Procuraduría de Bienes del Distrito, hoy Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), y que dieron origen al Acta de Recibo Real y Material N° 199 del 3 de octubre de 1991.

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
LABORACION: ARQ. EDISON MORA MORENO 