



Bogotá D.C.,

Señor

MAURO BAQUERO CASTRO

Presidente

Colegio Nacional de Curadores Urbanos

Correo electrónico: colegio@curadoresurbanos.org

ASUNTO: 2023ER0029067. IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL – LICENCIAS URBANÍSTICAS – CLASES - URBANIZACIÓN. CURADORES URBANOS - EXPENSAS

Cordial saludo:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto, en la cual consulta sobre diferentes conceptos que este despacho ha emitido con supuestas respuestas contradictorias.

Antes de abordar la solicitud planteada, es importante precisar que, según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia -, pronunciarse sobre la aplicación de normas a un caso particular y concreto o sobre la constitucionalidad o legalidad de decisiones administrativas de orden local.

Bajo este entendido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades locales en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior y en procura de atender su consulta desde la perspectiva de política general que corresponde a la competencia de este Ministerio, se transcribe y resuelve su solicitud en los siguientes términos:

“Por lo anterior queremos poner a su consideración tres temas importantes con conceptos diferentes, que a continuación citaremos a fin de que se emita un pronunciamiento que oriente a los curadores y en lo posible unifique las consideraciones realizadas respecto de la aplicación de norma en cada caso”.

1. Reparto de solicitudes de licencia para proyectos de vivienda de interés social. Conceptos n.o s 2017EE0080751 del 28 de agosto de 2007 y 2022EE012794 del 21 de diciembre de 2022.

Se requiere precisar si el reparto de las solicitudes de licencias para proyectos de vivienda de interés social individual aplica a los proyectos bifamiliares VIS" (sic).

Al respecto, se reitera lo conceptuado en la reciente respuesta, emitida por este despacho mediante el oficio No. 2022EE0012794, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto No. 1077 de 2015, así:

"ARTÍCULO 2.2.6.6.6.1 Reparto de las solicitudes de licencia o de actos de reconocimiento de proyectos de las entidades estatales y de vivienda de interés social individual. Las solicitudes de licencias o de actos de reconocimiento que presenten las entidades estatales o los particulares para proyectos de vivienda de interés social individual, deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio o distrito, en estricto orden de radicación de la solicitud ante el curador urbano responsable del reparto en los términos previstos en este artículo.

La entidad interesada o el particular solamente presentarán el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia diligenciado ante el curador urbano encargado del reparto, quien de manera inmediata hará el mismo, indicando el curador urbano ante quien debe radicar la solicitud. Al curador al que se asigne el proyecto le corresponde revisar que el mismo cumpla con las condiciones de legal y debida forma previstas en este decreto.

El curador urbano responsable del reparto llevará dos consecutivos uno para el reparto de las solicitudes que presenten las entidades estatales y otro para el reparto de los proyectos de vivienda de interés social individual. En cada uno se consignará el número del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la fecha y hora de recibo de la solicitud y la designación del curador urbano en razón al orden numérico que los identifica. Si por cualquier causa se desiste del proyecto, la nueva o nuevas solicitudes sobre el mismo predio no requerirán reparto y se tramitarán ante el mismo curador. Las prórrogas, modificaciones y revalidaciones de licencias correspondientes a esta clase de proyectos se tramitarán ante el Curador Urbano que expidió la licencia o quien haya sido designado provisional o definitivamente mediante acto administrativo.

En todo caso, el pago del cargo fijo "CF" de que trata el presente decreto deberá cancelarse ante el curador urbano que adelante el trámite. (...)" (Negrilla y subraya por fuera de texto original).

Conforme a la anterior norma, serán objeto de reparto las solicitudes de licencias o de actos de reconocimiento que presenten los particulares para proyectos de vivienda de interés social individual.

Por otra parte, el artículo 2.2.6.6.8.12 se dispone lo siguiente:

"ARTICULO 2.2.6.6.8.12 Gastos en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en los estratos 1, 2 Y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a 8,34 Unidad de Valor Tributario - UVT al momento de la

radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos, las expensas se liquidarán al 50%, según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003”.

Conforme a este artículo, para efectos de la liquidación de las expensas, la vivienda de interés social individual puede abarcar vivienda unifamiliar o bifamiliar.

Por lo anterior, le corresponderá al curador urbano, al cual se le presente la solicitud de licencia, determinar si el proyecto propuesto corresponde al de una vivienda de interés social individual, indistintamente si su configuración es el de una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

“2. Revalidación y vigencia de un proyecto urbanístico general. Conceptos n.os 2016EE0117124 del 12 de diciembre de 2016 y 2022EE0131098 DEL 29 de diciembre de 2022.

Se requiere precisar si en vigencia de la revalidación es posible preservar la vigencia de un proyecto urbanístico general”.

En relación con la vigencia de las licencias de urbanización y proyecto urbanístico general, el Decreto 1077 de 2015, dispone lo siguiente:

“Artículo 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. *El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuáles se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

*El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuáles se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, **siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.** En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen. (...)* (Subrayado y negrita fuera de texto).

En concordancia con lo anterior, se reitera lo establecido por este despacho en la respuesta No. 2022EE0131098 del 29 de diciembre de 2022:

"...el proyecto urbanístico general, no es una licencia urbanística si no una representación gráfica que proyecta el desarrollo progresivo de un proyecto urbanístico en uno o varios predios. Su vigencia esta ligada a la vigencia de la licencia urbanística de la etapa correspondiente pues hace parte integral de la misma.

Con esto, queda claro que al vencerse la licencia urbanística de la etapa correspondiente sin que se haya tramitado la nueva licencia de la etapa siguiente, se entiende que no es posible continuar con las etapas restantes del proyecto urbanístico general, y por ende este, pierde su vigencia".

Cabe señalar que en relación con el oficio 2016EE0117124 del 12 de diciembre de 2016, se emitió concepto sobre inquietudes relacionadas con la modificación del proyecto urbanístico general, las cuales difieren de las planteadas en el oficio 2022EE0131098 del 29 de diciembre de 2022.

De esta manera, se reitera que ese Ministerio conceptúa desde la norma general atendiendo la consulta planteada, motivo por el cual, lo señalado en los mencionados oficios no puede ser comparado o considerado contradictorio.

3. "Liquidación de expensas-licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento para hacer la entrega material de las zonas de cesión. Conceptos n.os 2017EE0004261, 2022EE0036174, 2022EE0032809.

Se requiere precisar la liquidación de las expensas de la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento". (SIC)

En relación con las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento, el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, dispone lo siguiente:

"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 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. 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.(...)". (Subrayas por fuera del texto original).

Ahora bien, en cuanto al cobro de las expensas, el Decreto 1077 de 2015, establece lo siguiente:

"ARTICULO 2.2.6.6.8.3 Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo

con la siguiente ecuación:

$$E = (Cf \times i \times m) + (Cv \times i \times j \times m)$$

Donde E expresa el valor total de la expensa; Cf corresponde al cargo fijo; Cv corresponde al cargo variable; i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, m expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos, y j es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

4. Factor j para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades:

$$J = \frac{4}{0.025 + (2000/Q)}$$

Donde Q expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.(...).

ARTICULO 2.2.6.6.8.6 Liquidación de las expensas para las licencias de urbanización y parcelación. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanización y parcelación, el factor j de que trata el presente decreto, se aplicará sobre el área bruta del predio o predios objeto de la solicitud".

En congruencia con lo establecido en el anterior artículo, se reitera lo dispuesto en la respuesta emitida por este despacho mediante No. 2022EE0032809 del 04 de abril de 2022:

"De manera general, el artículo 2.2.6.6.8.3. del Decreto 1077 de 2015 señala, que "...j es el factor que regula la relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la solicitud" y para el caso de la liquidación de las expensas en las licencias de urbanización el artículo 2.2.6.6.8.6 del mismo decreto señala que "el factor j de que trata el presente decreto, se aplicará sobre el área bruta del predio o predios objeto de la solicitud".

En virtud de lo anterior, para el caso de la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.8.6 citado en precedencia, que prevé que el cálculo del factor j se efectuará sobre el área bruta del predio o predios objeto de solicitud.

De esta manera, el factor j. no se determina por el área del licenciamiento inicial, sino por el área bruta del predio a intervenir conforme a los documentos aportados en la radicación, dentro de los cuales está la cabida indicada en el folio de matrícula inmobiliaria, así solo se pretendan ejecutar obras sobre una fracción del mismo predio". (Subrayas por fuera del texto original)

Así, expresamente la norma señala que el área para el cálculo del factor j corresponde al área bruta objeto de solicitud. Al respecto, se aclara que en la consulta planteada para la emisión de dicha respuesta se hacía referencia a los certificados de tradición y libertad, motivo por el cual, se indicó lo relativo al área contenida en los mismos.

En lo relacionado con la escrituración y entrega de las áreas de cesión, se debe tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015:

“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 respectiva 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, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.*

En la escritura pública correspondiente 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 correspondiente. 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.

En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.

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.

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, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.

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, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida 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 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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." (Subrayado fuera de texto)

Conforme a lo expuesto, resulta importante señalar que el otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se realiza la transferencia jurídica de los predios que serán objeto cesión, se debe efectuar durante la vigencia de la respectiva licencia urbanística que lo autoriza.

Así mismo, la entrega material podrá realizarse hasta seis meses después del vencimiento de la licencia urbanística, es decir, la norma nacional contempla un término específico para su realización so pena de que se configure la condición resolutoria establecida en la escritura pública de constitución de urbanización.

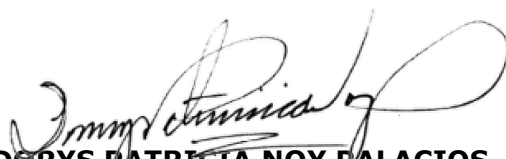
Atendiendo lo anterior, mediante el Decreto 1783 de 2021 se modificó el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento. Dentro de esta modificación se contempló que mediante esta licencia sería posible realizar la escrituración y entrega material de las áreas de cesión, de tal manera que pudiera cumplirse con esta obligación aún cuando la licencia hubiese vencido.

Así, es claro que la escrituración y entrega material de las zonas con destino al espacio público derivadas de licencias de urbanización son actuaciones que pueden ser adelantadas mediante la licencia en la modalidad de saneamiento, ante lo cual se debe valorar el área bruta objeto de solicitud.

Finalmente, es oportuno mencionar que este Ministerio en su página web cuenta con una compilación de conceptos emitidos por la Dirección de Espacio Urbano y Territorial, donde se recopilan los principales pronunciamientos en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los cuales pueden ser consultados en el siguiente enlace: <https://minvivienda.gov.co/conceptos-juridicos/ministerio/conceptos-juridicos>.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,



DORYS PATRICIA NOY PALACIOS
Directora (E)
Dirección de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró:
H. Rodríguez
Contratista
SPDUT

Revisó:
H. Rodríguez
Contratista
SPDUT

Aprobó:
C. Acosta
Subdirector
SPDUT

J. Cabrera
Contratista
DEUT

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