

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Se modifican aspectos relacionados con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas.

Decreto 1783 de 2021 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Nuevos lineamientos en relación del análisis de prefactibilidad y la localización de los Macroproyectos de interés Social Nacional

Decreto 1784 de 2021 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 6

El Tribunal Administrativo del Valle del Cauca señala que no es posible exigir requisitos adicionales a los contemplados en la norma nacional para la concesión de licencias urbanísticas

Sentencia Segunda Instancia Sala Segunda de Decisión Oral del Tribunal Administrativo del Valle del Cauca Rad.76001-33-33-010-2015-00220-01.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 7



NORMATIVIDAD VIGENTE

Se modifican aspectos relacionados con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas

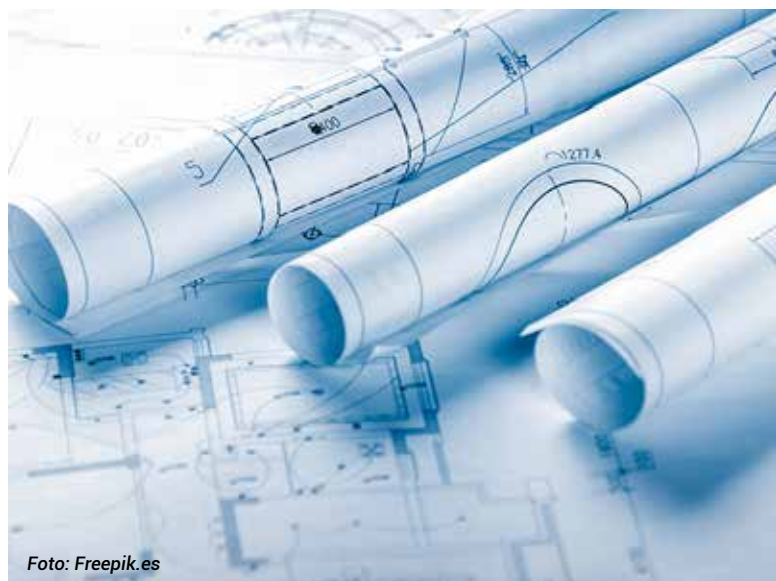


Foto: Freepik.es

DECRETO 1783 DE 2021 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio al determinar la necesidad de precisar los términos de expedición de las licencias urbanísticas, su efecto en la incorporación del suelo urbano, las condiciones de modificación, la prórroga y revalidación, sus vigencias, los titulares y la renuncia a los derechos por ellas otorgados, entre otros aspectos, expidió el Decreto 1783 de 2021.

Así las cosas, con la normativa, se presentan las siguientes definiciones:

1. Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron expedidas. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no.

2. También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos

de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión; (iv) los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas.

3. Área o predio parcelado: Se consideran parcelados los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades compe-



tentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la autoprestación de servicios públicos domiciliarios

Ahora bien, en relación a la incorporación al perímetro urbano, se establece que, de manera excepcional y únicamente para efectos catastrales, los predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas.

En relación con la radicación de documentos que deben realizar los interesados para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, se definió que:

- ✓ Dentro de los 5 días siguientes a la presentación de los mismos, la administración municipal o distrital deberá publicar en su página web oficial los documentos radicados con el fin de poder facilitar el acceso a la información por parte de los potenciales compradores, y deberán permanecer publicados por lo menos hasta que se acredite la enajenación total.
- ✓ Se define que, no se requerirá de la expedición de un acto administrativo de autorización o permiso para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, por consiguiente, los mis-

mos se considerarán debidamente radicados, siendo la fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos.

- ✓ La información radicada ante la autoridad competente deberá ser debidamente actualizada por los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles en el evento que se produzcan cambios respecto de esta.

Por otra parte, con la normativa se presenta el desarrollo de todo un nuevo marco normativo en relación del sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, en tal sentido señala que:

- ✓ Los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados.
- ✓ Cuando se trate de la habilitación urbanística de predios en áreas de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, o en áreas de desarrollo restringido en suelo rural, la distribución de las cargas generales se podrá realizar, mediante sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que contengan la asignación de edificabilidad adicional y/o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas.



Foto: Freepik.es

- ✓ En los planes de ordenamiento territorial se podrán establecer sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios orientados a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores y los parámetros de participación deberán contener condiciones objetivas cuyo cumplimiento garantice el interés general en el desarrollo del municipio o distrito y que las mismas faciliten la aplicación del reparto y se podrán establecer aprovechamientos urbanísticos adicionales, que determinen para cada uso la superficie o altura máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico.
- ✓ Los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que se determinen según lo dispuesto en el presente artículo deberán encontrarse fundamentados en documentos técnicos de soporte que lo sustenten y harán parte del instrumento en el que se establezcan. En todo caso el sistema planteado debe garantizar el equilibrio entre el beneficio urbanístico y la carga urbanística correspondiente.
- ✓ Las cargas asumidas dentro de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, no podrá ser objeto de recuperación por parte del Estado por un mecanismo adicional.

Ahora bien, en lo que se respecta a la licencia de urbanística y revalidación, se determina:

- ✓ Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.
- ✓ Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones.

Respecto de la licencia de urbanización y sus modalidades:

- ✓ Se podrá solicitar sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.
- ✓ En cuanto a la modalidad de la licencia de urbanización de saneamiento, esta podrá 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.

- ✓ La licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital. Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.

Por otra parte, se señala que la solicitud de licencias urbanísticas, sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones se podrán realizar de forma personal o virtual, por parte del interesado o por medio de apoderado, la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento y en la licencia de parcelación para saneamiento el interesado deberá manifestar bajo la gravedad del juramento el estado de avance de la obra.

Respecto al contenido de la licencia, se establece que, en el caso de licencias de urbanización y parcelación, estas, deberán incluir como mínimo los usos permitidos, los índices de ocupación y de construcción, los cuadros de áreas de la totalidad del proyecto y sus etapas, al igual que las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos por el titular, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.



La notificación personal del acto administrativo se podrá hacer de manera presencial o electrónica, siempre que el solicitante haya aceptado este último medio de notificación, igualmente, los recursos de reposición, apelación y facultativamente el de queja que proceden contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias, podrán presentarse de manera presencial o electrónico.

Se precisa en cuanto al Certificado Técnico de Ocupación que, el mismo, deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Con relación a la vigencia de las licencias, se estableció que:

- ✓ En modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, las mismas, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.
- ✓ Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad de obra nueva, tendrán una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses.
- ✓ Si en el mismo acto se concede licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en una modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

Para las obras que no requirieren supervisión técnica independiente la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto. Lo dispuesto para la autorización de ocupación de inmuebles no es exigible en las obras que deban someterse a supervisión técnica independiente, las cuales deberán tramitar la Certificación Técnica de Ocupación en los términos y condiciones señalados en la referida ley.

Para la 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.
- ✓ 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.

Las solicitudes de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigor del decreto continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Nuevos lineamientos en relación del análisis de prefactibilidad y la localización de los Macroproyectos de interés Social Nacional

DECRETO 1784 DE 2021 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio al determinar la necesidad de complementar lo relacionado con el análisis de prefactibilidad y la localización de los Macroproyectos de interés Social Nacional, adoptó el Decreto 1784 de 2021, por el cual se establece que cuando los componentes del Macroproyecto de Interés Social Nacional -MISN- se pretendan localizar en zonas de recarga de acuíferos, los promotores del mismo deberán realizar estudios de mayor detalle para identificar y delimitar las zonas de recarga potencial del acuífero, entre los que se incluyan los aspectos relacionados con la continuidad de los servicios ecosistémicos.

La evaluación y decisión ambiental deberá garantizar que la localización del Macroproyecto de Interés



Foto: Freepik.es

Social Nacional-MISN- no afecta la continuidad de los servicios ecosistémicos, en temáticas como: tasa de recarga, continuidad del flujo base hacia fuentes de agua superficial, manantiales o hacia ecosistemas interconectados hidráulicamente con dichas zonas y la no afectación de la calidad del agua subterránea y ecosistemas conexos.

Los parámetros para la realización de los estudios de mayor detalle, así como los criterios para definir la localización de los componentes del Macroproyecto respecto a la zona de recarga de acuíferos, se realizarán en un lapso máximo de seis (6) meses a la entrada en vigencia de Decreto 1784 de 2021, de acuerdo con los lineamientos y parámetros que establezca el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, quien contará con el concepto previo no vinculante por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

El Tribunal Administrativo del Valle del Cauca señala que no es posible exigir requisitos adicionales a los contemplados en la norma nacional para la concesión de licencias urbanísticas

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA SALA SEGUNDA DE DECISIÓN ORAL DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA RAD.76001-33-33-010-2015-00220-01.

La demanda de nulidad fue promovida en contra del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Cali por la expedición del Acto Administrativo No. 411.0.20.1231 de 2011, esta, pretendía establecer el procedimiento para otorgar las licencias de intervención y ocupación del espacio público para la provisión de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de tecnologías de las comunicaciones.

En primera instancia, el Juzgado accedió a las pretensiones de la demanda tras aducir que, las normas acusadas vulneran las disposiciones citadas en la demanda, pues para la expedición de licencias urbanísticas exige requisitos adicionales a los previsto en el Decreto 1469 de 2010, lo cual contraría lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, según el cual la competencia para establecer los documentos que se deben aportar al momento de solicitar una licencia es del Gobierno Nacional, por lo que no es posible que los entes territoriales excedan lo dispuesto en el citado Decreto.



Foto: Freepik.es

Así la cosas, en segunda instancia el Tribunal señaló que:

- ✓ El Distrito vulneró la normatividad nacional al establecer obligaciones adicionales para la concesión de licencias urbanísticas relativa a la intervención y ocupación del espacio público de los ya previstos en el Decreto 1469 de 2010.
- ✓ Reitero que, el Decreto 1469 de 2010 tiene como objetivo recoger y armonizar en un solo cuerpo normativo las disposiciones vigentes relativas al licenciamiento urbanístico, todo esto con el fin de evitar la dispersión y la proliferación normativa, dotar de seguridad jurídica a los destinatarios de la norma, por lo cual establecer requisitos adicionales a los establecidos por parte de los municipios o distritos iría en contravía de dicho principio.
- ✓ Se evidenció que los artículos demandados exigen adicional a lo ya establecido en la norma vigente que se allegue la constitución de garantía para amparar la intervención, así como permisos de Instituto de Patrimonio Cultural entre otros.





Foto: Freepik.es

✓ Indica que, que el artículo 9º de la ley 388 de 1997 establece que, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.

Conforme lo anterior, la Sala confirmó la sentencia No. 085 del 11 de julio de 2019, proferida por el Juzgado Décimo Administrativo Oral del Circuito Judicial de Cali, en tal sentido se declara la nulidad parcial del acto administrativo por cuanto impera la necesidad de salvaguardar la jerarquía normativa que ocupa el estado social de derecho.

Juzgado Octavo Administrativo del Circuito de Cartagena se pronunció respecto al cumplimiento de las normas que regulan los requisitos para el trámite de proyectos de vivienda de interés social

SENTENCIA 218 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2.021 JUZGADO OCTAVO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

La acción de cumplimiento fue promovida en contra del Distrito de Cartagena – Secretaría de Planeación, solicitando que se dé cumplimiento a lo contenido en la Circular de fecha 10 de diciembre de 2013, expedida por la secretaria de Planeación del Distrito de Cartagena y se reconozca el derecho a resolver las solicitudes de licencia urbanística referentes a proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS –, única y exclusivamente con los requisitos señalados en las normas, en cualquier sector o zona de la ciudad de Cartagena, donde se permita el uso residencial de los estratos 1 al 3 en correspondencia con el artículo 102 del P.O.T.

Para el juzgado de conocimiento:

- ✓ El Distrito de Cartagena no puede exigir para el trámite y expedición de las licencias urbanísticas para proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS –, que, el solicitante allegue con la solicitud un certificado de que el bien cumple con las medidas y especificaciones para catalogarse como Vivienda de Interés Social – VIS – o certificado de Delineación Urbanística, puesto que dicha exigencia no la impone la Leyes Nacionales.



Foto: Freepik.es

- ✓ Los documentos necesarios para el estudio y trámite de la licencia de construcción de Viviendas de Interés Social, son los dispuestos por el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y no le está permitido a los Municipios, Distritos y Curadurías Urbanas, establecer o exigir requisitos adicionales a lo allí señalados.
- ✓ El Distrito de Cartagena – Secretaría de Planeación Distrital y el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital – Corvivienda, incumplieron lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 al exigir para el trámite y expedición de las licencias urbanísticas para proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS –, que, el solicitante allegue con la solicitud un certificado de que el bien cumple con las medidas y especificaciones para catalogarse como Vivienda de Interés Social – VIS – o certificado de Delineación Urbanística.
- ✓ Se expresó respecto a la denuncia relacionada con el cobro del impuesto de delineación urbana, el cual, indicó que no hace parte de las exigencias legales para expedir la licencia urbana y autorizar este tipo de proyectos. Se señala que,





Foto: Freepik.es

el cobro por el estudio, trámite y expedición de licencias y de otras actuaciones urbanísticas se encuentra habilitado solamente para los curadores en aquellos municipios que cuentan con la figura del Curador Urbano, por consiguiente, en las entidades territoriales donde no existe esta figura no podrán efectuar ninguna clase de cobro a título de expensas urbanas ni homologarlo al impuesto de delineación urbana o a cualquier otra denominación.

- ✓ Toda vez que el impuesto de delineación urbana en ningún caso puede hacerse equiparable al cobro por el trámite de licenciamiento urbanístico

que, como ya se advirtió, es un servicio por el que pueden cobrar solamente los curadores urbanos.

Así las cosas, el Juzgado declaró que el distrito de Cartagena ha omitido dar cabal cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1203 de 2017; y, la Resolución No. 462 de 2017, en el sentido de exigir para el trámite y expedición de las licencias urbanísticas para proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS –, requisitos adicionales a los señalados en las normas nacionales.

SABÍAS QUE...

Se nombró nueva directora del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

COMUNICADO DE PRENSA DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2021. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

La Doctora Ana María Aljure Reales fue nombrada nueva directora del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con el objetivo de darle un impulso



Foto: unilibrebaq.edu.co

definitivo a la Política de Catastro Multipropósito. Cuenta con más de 13 años en el sector público y viene de desempeñarse como viceministra de Talento y Apropiación del Conocimiento en el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación, además de ser directora encargada y directora de Contratación del Instituto Nacional de Vías - INVIAS.

Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

Investigadores Jurídicos:

Camilo Labrador Moreno
Juan Felipe Portela Urazan
Giselle Stephany Chaparro

Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

