



Bogotá D.C.,

Doctora

MARTHA ELIZABETH BECERRA ABRIL

Curadora Urbana 1 de Mosquera

Mosquera - Cundinamarca.

Correo electrónico: martha_becerra@curaduria1mosquera.com

ASUNTO: 2022ER0053906. Implementación y control – Licencias Urbanísticas – Clases - Construcción.

Respetada doctora,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recibió la petición del asunto en la que presenta unas inquietudes referidas al otorgamiento de una licencia de construcción en un predio que solo tiene acceso mediante una servidumbre.

Previo a dar respuesta a sus interrogantes, es necesario 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 pronunciarse sobre la aplicación de normas a un caso particular y concreto.

De acuerdo a lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio se ocupan de las consultas planteadas de manera general en relación con lo dispuesto en la normatividad, y no de casos concretos, pues las situaciones particulares deben ser definidas por las autoridades competentes.

Sin perjuicio de lo anterior, se procederá a dar respuesta general a sus interrogantes en los siguientes términos:

“Solicito concepto frente a la viabilidad del otorgamiento de una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para un predio cuyo acceso es a través de una servidumbre de tránsito, teniendo en cuenta que las normas municipales, no contemplan ningún tipo de limitación frente a ello, que el predio tiene folio de matrícula y cedula catastral independiente. El predio en mención se encuentra en suelo urbano, de acuerdo al POT del Municipio, tiene tratamiento de consolidación urbanística, y tiene norma para el desarrollo de uso residencial (...)”.



Al respecto, es necesario señalar el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 10 del Decreto 1783 de 2021, define la licencia de construcción y sus modalidades en los siguientes términos:

“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 predios no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total

(...).”

De acuerdo a la normativa transcrita, previo a adelantar obras de construcción, se requiere de la expedición de una licencia urbanística en la modalidad correspondiente, sobre la cual se certificará el cumplimiento de las normas en las que se fundamenta.

Por lo tanto, las normas que reglamentan los usos permitidos para adelantar cualquier actividad sobre los predios de los municipios y distritos, así como las normas de edificabilidad que determinan el potencial construible y las condiciones volumétricas de las edificaciones que se construyan, son las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y sobre ellas, se debe expedir una licencia urbanística como requisito para adelantar obras de construcción.

Con relación a la servidumbre de tránsito, es importante señalar que ellas se establecen buscando entre otras, permitir el uso de inmuebles que no tienen comunicación con vías públicas, en razón de las limitaciones mismas del predio, para garantizar el pleno derecho de su disposición y aprovechamiento. Por lo tanto, dichas servidumbres no constituyen un impedimento para el desarrollo de los predios para los cuales son establecidas.

Por otra parte se debe destacar que el numeral 1 del artículo 1 de la Ley 962 de 2005 “*Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos*”, establece lo siguiente:

“1. Reserva legal de permisos, licencias o requisitos. Para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, únicamente podrán exigirse las autorizaciones, requisitos o permisos que estén previstos taxativamente en la ley o se encuentren autorizados expresamente por esta. En tales casos las autoridades públicas no podrán exigir certificaciones, conceptos o constancias.

Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren



expresamente autorizados por la ley; **ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades.** (Subraya y negrilla fuera del texto).

Adicionalmente, el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, “*Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública*” determina:

“7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, 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.” (Subraya y negrilla fuera del texto)

Así mismo el artículo 192 del Decreto 019 de 2012 dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 191. REQUISITOS PARA SOLICITAR UNA LICENCIA. Para solicitar una licencia de urbanización, parcelación y subdivisión, las entidades municipales y distritales no podrán exigir requisitos o documentos adicionales a los establecidos en la Ley y en sus reglamentos”

En concordancia con lo anterior, para el trámite de la licencia urbanística, se debe cumplir con el procedimiento y las condiciones establecidas en el capítulo 1, del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Así mismo, es de acatar lo dispuesto por la Resolución 0462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021, y la Resolución 463 de 2017, modificada por la Resolución 1026 de 2021, en cuanto a la documentación que acompaña la solicitud de la licencia urbanística y el formulario Único Nacional.

“Así mismo solicito concepto frente a si la Secretaria de Planeación del Municipio, tiene competencia para negar una liquidación de impuesto de delineación y construcción y por consiguiente causar el desistimiento de una solicitud de licencia, por las razones antes expuestas, en un Municipio cuya competencia del otorgamiento de licencias esta a cargo de las Curadurías Urbanas. Agradezco la atención prestada”.

Al respecto, es necesario señalar que el impuesto de delineación se encuentra establecido en el literal b. del artículo 233 del Decreto 1333 de 1986, su origen se remonta al literal g. del artículo 1 de la Ley 97 de 1913 la cual autorizó al Concejo de Bogotá para crearlo y reglamentarlo y, con posterioridad, la Ley 84 de 1915 lo autorizó a todos los concejos municipales del país.

El artículo 233 del Decreto 1333 de 1986 que actualmente regula el impuesto de delineación, faculta a los concejos municipales a crearlo, organizar su cobro y establecer su destino. En tal sentido, corresponde a la administración tributaria municipal asignada en virtud de la reglamentación del impuesto en mención, establecer su gestión, administración, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro. Por lo tanto, corresponde a dicha autoridad territorial resolver cualquier discusión en cuanto a la



liquidación del impuesto, teniendo presente que dicha autoridad deberá únicamente valorar los elementos del tributo para la liquidación del mismo.

En relación con la competencia para la expedición de licencias urbanísticas debe aclararse que el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

“ARTICULO 2.2.6.1.1.3 Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente”.

Conforme a esta disposición, la competencia para el estudio, trámite, expedición y negociación o desistimiento de la licencia urbanística es el curador urbano en los municipios donde exista esta figura.

Por último se debe señalar que en los eventos en que se identifique las autoridades municipales o distritales o sus funcionarios están actuando en desconocimiento de las normas aplicables, podrá realizar la denuncia correspondiente ante la Procuraduría General de la Nación.

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

Atentamente,



EDGAR O. PICON PRADO

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Zorro.

Revisó: H. Rodríguez/ E. Arredondo/ D. Villa/ A. Martínez.

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