



Bogotá D.C., 15 de mayo de 2009.

1200-E2-046911

Señor

JAIME ALBERTO ORTEGA CORREA

jaucortega@yahoo.com

Ref. Consulta 4120-E1-46911

Respetado Señor:

Por medio de la presente, me permito, de manera atenta, responder la consulta de la referencia, no sin antes hacer la siguiente precisión.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política en materia ambiental, habitacional, de desarrollo territorial, de agua potable y saneamiento básico, usos del suelo y de ordenamiento territorial; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto.

En su consulta señala que cuenta con una copia de un concepto de este Ministerio dirigido por la Oficina Jurídica al Alcalde de Chapinero – Engativa 2005, el cual fue remitido por usted vía fax, observándose que este no fue emitido por esta cartera, sino por la Oficina Jurídica de la Alcaldía de Dosquebradas, Risaralda.

Aclarado lo anterior, en su consulta solicita orientación sobre el tema del sellamiento inmediato de obras de construcción y/o urbanismo, sin que medie acto administrativo previo, con base en jurisprudencia e interpretaciones del legislador, con el fin de tener elementos de juicios para atender una acción popular.

Con el objeto de responder su consulta, es del caso precisar que escapa a las competencias de este Ministerio exponer fundamentos de hecho o de derecho que sustenten acciones judiciales, razón por la cual nos limitaremos a exponer el marco jurídico que regula la materia.

La Ley 388 de 1997 en su artículo 99 señala que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por el municipio o distrito competente.

Por su parte, el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 810 de 2003 señala:

“Artículo 103. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.



(...)

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.”

El artículo 105 ibidem dispone:

Artículo 105. Adecuación a las normas. En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Teniendo en cuenta las normas anteriormente transcritas, se observa que frente a ciertas infracciones opera la sanción del sellamiento de obra, teniendo el infractor un plazo de 60 días para la adecuación a la normativa urbanística.

Por último, en materia jurisprudencial podrá consultar las páginas de las altas cortes, www.consejodeestado.gov.co, www.corteconstitucional.gov.co y www.ramajudicial.gov.co con el fin de que contribuya al análisis que debe realizar el área técnica y jurídica de la autoridad municipal o distrital competente frente al caso particular y concreto.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: SLRP
Revisó: CFC