

 La vivienda y el agua son de todos Minvivienda	FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL	Versión: 5.0
		Fecha: 24/12/2020
		Código: GPD-F-01

Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	Septiembre de 2021
Proyecto de Decreto/Resolución:	<i>"Por medio del 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 expiden otras disposiciones"</i>

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

(Por favor explique de manera amplia y detallada: la necesidad de regulación, alcance, fin que se pretende y sus implicaciones con otras disposiciones, por favor no transcriba con considerandos)

Mediante el Decreto 1077 de 2015 el Gobierno Nacional compiló las disposiciones reglamentarias relacionadas con el sector de ciudad, vivienda y territorio, entre las cuales se encuentran los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial, el régimen y procedimiento de adopción de licencias urbanísticas, las disposiciones sobre radicación de documentos para la promoción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, entre otras normas.

En el ejercicio de las competencias otorgadas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 3571 de 2011, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial estudia constantemente el régimen normativo vigente en materia de ordenamiento, planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial, lo cual incluye el trámite de las licencias urbanísticas y el ejercicio de la función de los curadores urbanos. En dicho proceso, se han identificado oportunidades de mejora a la reglamentación vigente, que permitirían facilitar la implementación y armonización de las disposiciones actualmente establecidas en el Decreto 1077 de 2015.

Sumado a lo anterior, en el periodo 2014-2020 el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio recibió y atendió más de 1.200 consultas por parte de particulares, curadores, gremios, y autoridades del orden nacional y territorial, asociadas con el trámite, estudio y expedición de las licencias urbanísticas. Dentro del análisis, elaboración y sistematización de respuesta a estas consultas, se han identificado peticiones recurrentes respecto del procedimiento, efectos y alcance de diferentes clases y modalidades de licencias urbanísticas, así como sus prórrogas, modificaciones y revalidaciones, lo cual ha permitido identificar problemáticas, las que requieren ser solucionadas en la presente normatividad reglamentaria.

Año	Solicitudes atendidas
2014	114
2015	114
2016	119
2017	183
2018	234
2019	239
Agosto 2020	120

De manera paralela, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha efectuado espacios de socialización y consulta con diversos actores clave en el proceso de licenciamiento urbanístico, entre los cuales se



encuentran Ministerios, municipios y Distritos, curadores, gremio de la construcción, y la academia. Particularmente, en el marco del presente proyecto normativo, se han desarrollado más de 20 sesiones de trabajo entre la presente cartera y representantes de los sectores antes mencionados, las cuales, sumadas a la información recibida mediante los *"Formatos de participación en la reglamentación"* remitidos por estos mismos agentes, han nutrido el proceso de formulación del presente proyecto normativo.

Surtidas las fases de diagnóstico y socialización, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y el Decreto Único 1081 de 2015, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el periodo comprendido entre el 14 de octubre y el 11 de noviembre de 2020. Como producto de esta publicación, 26 solicitudes, que contenían un total de 655 observaciones.

Ahora bien, debido la cantidad, calidad y alcance de los contenidos que fueron objeto de ajuste como resultado del proceso antes descrito, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio resolvió qué, para dar legitimidad al proceso y honrar los principios constitucionales y legales asociados a la participación ciudadana y publicidad, volvería a publicar en su página web el proyecto normativo *"Por medio del 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 expiden otras disposiciones"*, en los términos establecidos por el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y el Decreto Único 1081 de 2015,

Las oportunidades de mejora identificadas en el marco del proceso descrito, se presentarán a continuación:

En primer lugar, se ha identificado la necesidad de armonizar lo dispuesto en Decreto 1077 de 2015 con lo señalado en el Decreto Ley-019 de 2011 respecto de: 1) La modificación de las licencias urbanísticas vigentes (Art.182); 2) la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (Art. 185), eliminando expresiones que permitían a los municipios hacer exigencias adicionales; 3) los requisitos para la solicitud de licencias urbanísticas (Art. 191), restringiendo la exigencia de documentos para radicación de las mismas y 4) la actualización de la definición del "Régimen especial en materia de Licencias urbanísticas" (Art.192).

En segundo lugar, es necesario armonizar el contenido del Decreto 1077 de 2015 con disposiciones de la Ley 1796 de 2016 relacionadas con la modificación de las licencias urbanísticas vigentes (Art.35), el certificado técnico de ocupación (Art.6) y la supervisión técnica independiente (Art. 4, 5). Así mismo, es importante aclarar que dentro del proceso de revisiones estructurales en los municipios sin curaduría urbana la labor solamente la pueden adelantar los curadores que sean ingenieros civiles, de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

En tercer lugar, se evidenció la necesidad el armonizar el contenido del Decreto 1077 de 2015 con la sentencia del 30 de marzo de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado (radicado No. 11001-03-25-000- 2010-00213-00), la cual declara la nulidad de los artículos 96, 98 y 99 del Decreto 1469 de 2010 *"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones"*, los cuales se encuentran contenidos en la versión actual del Decreto Único Reglamentario del sector (Artículos 2.2.6.1.2.1.3, 2.2.6.1.2.1.4 y 2.2.6.1.2.3.2).

En cuarto lugar, se reconoció que a pesar de haber sido derogados mediante el Decreto 1203 de 2017, los artículos 2.2.6.1.1.7; 2.2.6.1.2.1.8.; 2.2.6.1.2.1.9.; 2.2.6.1.2.1.10.; 2.2.6.1.2.1.11.; 2.2.6.1.2.1.12.;



2.2.6.1.2.1.13; y 2.2.6.1.2.1.14. del Decreto 1077 de 2015, aún existen referencias relacionadas con los documentos requeridos para la radicación de las diferentes modalidades de licencias urbanísticas, las cuales deben ser actualizadas.

En quinto lugar, se identificó la necesidad de armonizar las disposiciones relacionadas con la entrega de las áreas de cesión y su incorporación al espacio público según lo dispuesto en el párrafo del artículo 5 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021, el cual eliminó la exigencia de constitución de urbanización para realizar ventas y dispuso que el espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos.

En sexto lugar, respecto de las disposiciones actualmente contenidas en el Decreto 1077 de 2015, se han establecido las siguientes necesidades de ajuste:

1-Precisar definiciones relacionadas con “Área o predio urbanizado” y “Área o predio parcelado”, para incorporar el cumplimiento de obligaciones como producto de procesos de saneamiento, y la posibilidad de compensación de cesiones urbanísticas.

2- En relación con las licencias urbanísticas que se adoptan dentro del marco de planes parciales en suelo de expansión urbana, la norma general dispone que la incorporación de los predios e inmuebles al perímetro urbano se perfecciona con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del plan. Sin embargo, los planes parciales pueden tener ejecución gradual y por etapas generando inmuebles urbanizados y unidades privadas que tienen condiciones de suelo urbano pero jurídica y catastralmente permanecen como suelo con usos rurales o agrícolas. Esto trae como consecuencia dificultades tributarias y catastrales para los municipios y distritos, por lo cual se hace necesario prever la incorporación provisional de dichos suelos al suelo urbano entre tanto estén vigentes las licencias urbanísticas y los planes parciales encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias.

3- Por otra parte, en los planes de ordenamiento territorial y sus instrumentos reglamentarios se adoptan sistemas de repartos de cargas y beneficios donde los urbanizadores asumen la ejecución de cargas generales a cambio de la obtención de beneficios urbanísticos según lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, sin que existen unos lineamientos mínimos que aseguren el equilibrio de dichos sistemas. Esto ha generado normas locales que carecen de justificación técnica o jurídica bajo las cuales los urbanizadores obtienen beneficios sin una adecuada generación o ejecución de obras con destino a las necesidades de espacio público de las entidades territoriales. Por este motivo se considera necesario establecer unos parámetros mínimos y generales para que dichas reglamentaciones se justifiquen mediante documentos técnicos de soporte que justifiquen adecuadamente el equilibrio del sistema de reparto y que constituyan normas claras para urbanizadores y constructores. Teniendo en cuenta que estos sistemas de reparto obedecen a las condiciones urbanísticas de cada entidad territorial, el Gobierno Nacional solo puede determinar lineamientos generales, pero su reglamentación específica debe efectuarse en cada municipio o distrito de ser el caso.

4-Se debe aclarar que el acto administrativo que aprueba la modificación de una licencia vigente se debe expedir durante la vigencia de la licencia que se está modificando, pues es un imposible ajustar un acto administrativo que está fuera del ordenamiento jurídico.

5- Se ha identificado que es indispensable precisar la titularidad y la definición de la licencia de urbanización en las modalidades de reurbanización y saneamiento, con el fin de facilitar su trámite tanto para los interesados como para las autoridades. Así mismo, se ha observado la necesidad aclarar que, mediante una



licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, creada mediante decreto reglamentario del gobierno nacional, no es viable modificar los espacios públicos sin que antes se hubiere adoptado un plan parcial de renovación urbana. Si no media este plan parcial, se estaría reglamentando contrario a lo establecido en la ley 9 de 1989 respecto del cambio de destinación del espacio público existente.

6- Para la licencia de urbanización en modalidad saneamiento y el saneamiento en parcelación, se reconoce la necesidad de incorporar la posibilidad de solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, y que hagan parte del 20% del área de las cesiones por ejecutar, donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica. Lo anterior, únicamente en los casos en que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en el terreno, 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

7- De la misma manera se hace necesario permitir la expedición de licencia de subdivisión en suelo urbano para separar las áreas que hagan parte del suelo de protección y/o aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, y armonizar los planos de subdivisión para obras públicas con el archivo urbanístico y catastral de los municipios y distritos. Esta modalidad de licencia en suelo rural requería además de algunas precisiones en relación con la verificación que hacen las autoridades competentes para el estudio, revisión y expedición de licencias urbanísticas o los curadores urbanos respecto de la Ley 160 de 1994.

8- Así mismo se debe aclarar que las licencias de construcción en la modalidad de reconstrucción deben cumplir las condiciones mínimas de sismo resistencia y accesibilidad sin desconocer las normas de los bienes de interés cultural.

9- Se debe precisar que, con excepción de la modalidad de demolición, en área de influencia de un Bien de Interés Cultural, todas las modalidades de licencia de construcción se podrán expedir cuando se aporte el anteproyecto de intervención aprobado por la autoridad competente.

10- Se identificó la necesidad de eliminar la exigencia de propiedad horizontal para licencias de construcción por etapas debido a que: 1) Existen usos como el dotacional, institucional, industrial e incluso comercial de un solo propietario que no requieren someterse a este régimen y 2) la exigencia de sometimiento a propiedad horizontal impide desarrollar proyectos constructivos por etapas en esquemas de arrendamiento.

11- Se debe incluir que, si en el marco de las obras y edificaciones previstas en el Régimen especial de licencias urbanísticas, se requiere efectuar cesiones urbanísticas para la generación de espacio público, se deberá elaborar un plano urbanístico que será la base para adelantar la entrega material y jurídica de las mismas. Todo lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial y las normas que lo desarrollan y complementan.

12- Es necesario precisar que podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias si así lo acredita la sociedad fiduciaria. Los operadores o administradores de los parques cementerios podrán ser titulares y presentar la solicitud de licencias urbanísticas sin la participación de los propietarios de tumbas o nichos que se localicen dentro de su ámbito de aplicación.



13- Se debe aclarar que la valla debe ser visible y legible desde el espacio público, de manera que se pueda garantizar la publicidad de la información.

14- Por otra parte, se ha identificado la necesidad de establecer un mecanismo de publicidad especial para los cementerios y parques cementerios de tal manera que se garantice la publicidad para propietarios, usuarios y visitantes sin que el procedimiento limite la posibilidad de obtener licencias urbanísticas

15- Se debe precisar que para la intervención de terceros en el trámite de licencia se debe presentar solicitud de constitución en parte la cual tendrá que radicarse por escrito y contendrá las objeciones y observaciones a la expedición de la licencia.

16- Se identificó la necesidad de precisar que, salvo renuncia expresa, el término para la expedición de la licencia se reanuda el día hábil siguiente al vencimiento del término máximo con el que cuenta el solicitante para dar respuesta al acta de observaciones.

17- Con el objetivo de disminuir las brechas de tiempo en que los proyectos urbanísticos se encuentran desprovistos de un acto administrativo que apruebe la ejecución de obras, se deberá incluir que:

Prórrogas

- La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.
- La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días calendario antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado
- Las solicitudes de prórroga y prórroga de la revalidación de las licencias urbanísticas deberán resolverse dentro del término de la vigencia de las mismas

Revalidaciones:

- Con el fin de garantizar la continuidad del cumplimiento de las obligaciones a cargo de los titulares de las licencias, la solicitud de revalidación de licencia podrá efectuarse dentro del periodo comprendido entre los treinta (30) días calendario previos al vencimiento de la licencia y los dos (2) meses posteriores a su vencimiento, sin embargo, la expedición del acto administrativo deberá ser posterior al vencimiento de la licencia objeto de revalidación.
- Las solicitudes de revalidación de licencias se resolverán en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

18- Para salvaguardar la integridad urbanística y tributaria de las entidades territoriales, es necesario aclarar que la renuncia a los efectos de la licencia procederá siempre y cuando el titular no haya hecho uso de los derechos conferidos por dicho Acto Administrativo.

19- Se estableció la necesidad de aclarar el contenido de las licencias urbanísticas, especialmente en lo que respecta a las de urbanización. Además, se reconoció la necesidad de incorporar y las cargas, obligaciones y compromisos adquiridos por el titular, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, en caso que apliquen, como resultado de su participación en un sistema de reparto equitativo de cargas y



beneficios.

20- En cuanto las obligaciones del titular de la licencia, es necesario incluir la relacionada con la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015, así como la solicitud de la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión

21- Se identificó la necesidad de incluir que la notificación personal del acto administrativo y los recursos de reposición y en subsidio apelación que proceden contra los mismos, se podrá hacer de manera presencial o electrónica, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamenten los procedimientos por medios electrónicos

22- Se debe aclarar que hace parte del archivo del expediente de las licencias los actos administrativos presentados o expedidos posteriormente a la licencia urbanística original (aclaraciones, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, entre otros). Así mismo, según lo dispuesto en el artículo 23 de la Constitución política, la Ley 1712 de 2014 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, cualquier persona tendrá acceso al expediente administrativo de la solicitud de las licencias urbanísticas expedidas, negadas o desistidas y documentos equivalentes, incluyendo todas las actuaciones relacionadas con las mismas.

23- Que respecto de la vigencia de las licencias se identificó la necesidad de ampliar el término para las de construcción modalidad obra nueva, urbanización modalidad desarrollo y reurbanización, y parcelación, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Los términos iniciales de las licencias, sin prórrogas ni revalidaciones, deberían bastar para ejecutar las obras contenidas en el acto administrativo que las aprueba. Si generalmente se requieren prórrogas o revalidaciones para culminar las actuaciones previstas en la licencia original es porque efectivamente los términos previstos no están siendo suficientes. Agotar la prórroga y/o la revalidación para la ejecución de las obras inicialmente previstas implica que no exista un margen de tiempo para sortear imprevistos que puedan surgir como resultado de: las condiciones propias de la financiación del proyecto, el contexto socio político, los trámites previos, paralelos y posteriores asociados al licenciamiento, la provisión de material y mano de obra, entre otros, los cuales puedan afectar el proyecto. De acuerdo con información brindada por la Dirección de Sistema Habitacional, los proyectos de construcción nuevos pueden requerir más de 24 meses en su ejecución, término que excede la vigencia inicial de las licencias de construcción y su prórroga
- El ciclo constructivo de los proyectos se encuentra compuesto por la etapa de preventas, la etapa constructiva y la etapa de entregas. Si bien en las preventas no es requisito contar con una licencia vigente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 185 Decreto Ley 019 de 2012, se ha evidenciado que, para efectos comerciales, el hecho de contar con un acto administrativo en firme, provee mayor seguridad a un potencial comprador para la toma de la decisión.
- Así mismo, este es un documento que suele ser exigido por los entes de financiamiento (bancos, fondos de inversión, capital privado), como soporte de los trámites del crédito constructor o hipoteca, pues constituye una garantía respecto de la viabilidad del proyecto. Este trámite suele adelantarse con el punto de equilibrio de las ventas, y en todo caso, previo al inicio de las obras.
- Desde el punto de vista teórico, durante la entrega de los productos inmobiliarios no sería necesario contar con licencia vigente debido a que la fase constructiva ha sido culminada. Sin embargo,



teniendo en cuenta que las entregas pueden implicar el desarrollo de obras o adecuaciones asociados, por ejemplo, a las “posventas” solicitadas por los nuevos propietarios, se ha identificado la necesidad de considerar parte de esta etapa dentro del término de la vigencia de las licencias, de manera que dichas actuaciones estén amparadas por un acto administrativo.

- De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, para adelantar la entrega jurídica y material de las áreas de cesión urbanística, es necesario contar con una licencia vigente. Ahora bien, debido a que los trámites, requisitos y tiempos de entrega de las mismas pueden ser variables, en función de lo que disponga cada municipio o distrito en su jurisdicción, y que además, como parte de este proceso pueden existir casos en los que la autoridad competente solicite ajustes al espacio público (Zonas verdes, vías, suelo para equipamientos, iluminación, señalización, entre otros) e infraestructura de servicios públicos a entregar; se ha reconocido la necesidad de contemplar estos términos dentro de la vigencia de las licencias de urbanización y parcelación, que son las que por su naturaleza que generan este tipo de obligaciones.

24- Se debe precisar que el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa, en todo caso, la vigencia del mismo no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen. También se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de la autosuficiencia en materia de obligaciones urbanísticas de cada una de las etapas que las componen (Cesiones y suelo para VIP).

25- Se deben aclarar los términos en los que aplica la revalidación, para los casos en que dentro de un mismo acto se conceda licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en modalidad distinta a la de cerramiento.

26- Se debe aclarar que las prórrogas de licencias urbanísticas o de sus revalidaciones no serán objeto de acta de observaciones o correcciones.

27- Se debe incorporar que, en caso de no haber tramitado la autorización para el movimiento de tierras de manera previa a la solicitud de licencia de urbanización o construcción en suelo urbano, se deberá requerir en el marco de dicha solicitud. En el escenario de suelo rural y rural suburbano, el movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.2.6 del Decreto 1077 de 2015. Para tales efectos, se deberán aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

28- Es fundamental acotar la definición de la actuación denominada “*Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos*” en el sentido que el ajuste que se realiza en virtud del anterior se desarrollará sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de cesiones urbanísticas correspondientes a zonas verdes, vías y equipamientos contempladas en la norma original.

29- Además, es necesario otorgar un término diferenciado para resolver las solicitudes contenidas en los numerales 8 y 10 del Artículo 2.2.6.1.3.1. “*otras actuaciones*” del Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

30- Por otra parte se necesita aclarar que los requisitos para las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, se encuentran contenidas en la Resolución 462 de 2017 o



las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

31- Se identificó que no es necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital en la escritura de constitución de urbanización. Además, 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, el titular de estas deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura correspondiente con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados. Lo anterior, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega al municipio o distrito,

32-Por otra parte, se deberá precisar que la diligencia de inspección para la entrega material de áreas de cesión debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud. Sumado a esto, 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, las áreas de cesión se entenderán entregadas materialmente

33- Se deberá precisar que, cuando las áreas de cesión sean compensadas en dinero, y en el evento en que no se haya efectuado el pago como requisito para la expedición de la licencia, el titular de la licencia contará a más tardar con seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, para acreditar el pago ante la entidad competente.

34- Se identificó la necesidad de excluir del reparto ante los curadores urbanos, las sociedades de economía mixta cuyo capital social estatal sea inferior al 50% debido a que estas se rigen por normas del derecho comercial.

35-Por último, se advirtió sobre la necesidad de incluir un régimen de transición para las solicitudes de licencias urbanísticas, modificación, prórrogas, revalidaciones, y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como las demás actuaciones administrativas iniciadas antes de la presente modificación.

Con la incorporación de los ajustes antes mencionados a través de la expedición del presente decreto, se espera facilitar la implementación y armonización de las disposiciones actualmente establecidas en el Decreto 1077 de 2015 sobre el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

(Por favor indique el ámbito de aplicación o sujetos obligados de la norma)

El ámbito de aplicación del proyecto de decreto es de nivel nacional.

La norma está dirigida a la ciudadanía en general que se encuentre interesada en la solicitud, trámite y expedición de licencias urbanísticas, así como a los promotores, urbanizadores y constructores que en su ejercicio profesional deban adelantar procedimientos relacionados con la radicación de documentos para la promoción y enajenación de vivienda, así como la obtención de licencias urbanísticas.

Por otra parte, la modificación normativa debe ser aplicada por los curadores urbanos del país y demás autoridades competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas; así como por las entidades municipales y distritales encargadas de la vigilancia y control de la enajenación de vivienda.



3. VIABILIDAD JURÍDICA

(Por favor desarrolle cada uno de los siguientes puntos)

3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

El numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política faculta de manera general al Gobierno Nacional para reglamentar las leyes que expida el Congreso de la República.

La recién expedida Ley 2079 de 2021 *“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”* establece disposiciones relacionadas con la entrega de las áreas de cesión y su incorporación al espacio público, como resultado de los procesos de urbanización y parcelación aprobados mediante actuaciones urbanísticas.

La Ley 1796 de 2016 *“Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”*, establece disposiciones asociadas a los revisores de los diseños estructurales, el certificado técnico de ocupación y la supervisión técnica independiente.

El Decreto Ley 19 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”* estableció condiciones respecto de los documentos necesarios para la radicación de solicitud de licencias urbanísticas, la radicación de documentos para la construcción y enajenación de vivienda, y el régimen especial para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

La Ley 388 de 1997 contiene disposiciones generales relacionadas con el ordenamiento del territorio, el régimen de los curadores urbanos, la expedición de las licencias urbanísticas y los sistemas de reparto de cargas y beneficios. De manera específica, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 99 de la referida Ley, el gobierno nacional tiene la facultad de establecer los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble. A partir de esta facultad, se han expedido todas las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas.

Por último, los numerales 2o y 9o del artículo 16 del Decreto Ley 3571 de 2011 asignan la función a la Dirección de Espacio Urbano y Territorial de elaborar propuestas normativas, así:

“Artículo 16. Dirección de Espacio Urbano y Territorial. Son funciones de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial, las siguientes:(...)”

2. Elaborar propuestas normativas en materia de ordenamiento y de planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial. (...)”

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Constitución Política, la Ley 2079 de 2021, la Ley 1796 de 2016, el Decreto Ley 019 de 2011 y la Ley 388 de 1997 se encuentran vigentes, al igual que el Decreto 1077 de 2015, el cual es objeto de modificación a través del presente proyecto normativo.

3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas



El presente proyecto normativo incorpora las siguientes disposiciones:

- Adiciona y modifica el artículo 2.2.1.1 del Título 1, de la Parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015
- Modifica el artículo 2.2.4.1.7.2 de la Sección 7 del Capítulo 1 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015
- Modifica los artículos 2.2.5.3.1 y 2.2.5.3.7 del Capítulo 3 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015
- Adiciona el Capítulo 6 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015
- Modifica y adiciona los artículos 2.2.6.1.1.1, 2.2.6.1.1.4, 2.2.6.1.1.5, 2.2.6.1.1.6, 2.2.6.1.1.7, 2.2.6.1.1.9, 2.2.6.1.1.11, 2.2.6.1.2.1.1, 2.2.6.1.2.1.5, 2.2.6.1.2.1.7, 2.2.6.1.2.2.1, 2.2.6.1.2.2.2, 2.2.6.1.2.2.3, 2.2.6.1.2.2.4, 2.2.6.1.2.3.1, 2.2.6.1.2.3.3, 2.2.6.1.2.3.5, 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.2.3.7, 2.2.6.1.2.3.9, 2.2.6.1.2.3.13, 2.2.6.1.2.4.1, 2.2.6.1.2.4.2, 2.2.6.1.2.4.3, 2.2.6.1.3.1, 2.2.6.1.3.2, 2.2.6.1.4.1, 2.2.6.1.4.6, 2.2.6.1.4.7 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015
- Modifica el artículo 2.2.6.6.6.1 del Capítulo 6 del Título 6, de la Parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015
- Modifica el artículo 2.3.1.1.1 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 3 del libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio del Decreto 1077 de 2015
- Deroga los artículos 2.2.5.3.3; 2.2.6.1.2.1.3; 2.2.6.1.2.1.4 y 2.2.6.1.2.3.2 del mismo decreto y las demás disposiciones que le sean contrarias

3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

La sentencia del 30 de marzo de 2017 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado (radicado No. 11001-03-25-000- 2010-00213-00), declara la nulidad de los artículos 96, 98 y 99 del Decreto 1469 de 2010 *“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones”*, los cuales se encuentran contenidos en la versión actual del Decreto Único Reglamentario del sector (Artículos 2.2.6.1.2.1.3, 2.2.6.1.2.1.4 y 2.2.6.1.2.3.2). Mediante el presente proyecto normativo dichos artículos deberán ser derogados.

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

A pesar de haber sido derogados mediante el Decreto 1203 de 2017, los artículos 2.2.6.1.2.1.8.; 2.2.6.1.2.1.9.; 2.2.6.1.2.1.10.; 2.2.6.1.2.1.11.; 2.2.6.1.2.1.12.; 2.2.6.1.2.1.13; y 2.2.6.1.2.1.14. del Decreto 1077 de 2015, aún existen referencias relacionadas con los documentos requeridos para la radicación de las diferentes modalidades de licencias urbanísticas, las cuales deben ser actualizadas.

Por otra parte se necesita aclarar que los requisitos para las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, se encuentran contenidas en la Resolución 462 de 2017 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan (art. 2.2.6.1.3.2 Decreto 1077).



4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)

El presente decreto no genera impacto económico en los destinatarios de la norma.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

(Por favor indique si cuenta con los recursos presupuestales disponibles para la implementación del proyecto normativo)

No se requiere identificar los costos fiscales del proyecto normativo ni la fuente para la financiación, pues en este caso el proyecto no genera impacto presupuestal.

La expedición del proyecto normativo no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)

(Por favor indique el proyecto normativo tiene impacto sobre el medio ambiente o el Patrimonio cultural de la Nación)

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no tienen los referidos impactos.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)

N.A.

ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria

(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)

X

Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)

N.A.

Informe de observaciones y respuestas

(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)

X

Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio

(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)

N.A.

Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública

(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)

N.A.

Otro

(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)

N.A.



Aprobó:

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial