



Bogotá, D.C,

ASUNTO: 2022ER0048165. Planes de ordenamiento territorial – contenidos y procedimientos.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual plantea las inquietudes que se transcriben y resuelven a continuación:

- “1. Para materializar la declaratoria de construcción prioritaria de un inmueble ¿Es requisito sine qua non que se lleve a cabo su inscripción en el folio de matrícula correspondiente?”**
- 2. ¿Cuál es la consecuencia jurídica de que la entidad que efectuó la declaratoria de construcción prioritaria no lleve a cabo la inscripción en el folio de matrícula del inmueble afectado?**
- 3. ¿El plazo definido en la norma para que se lleve a cabo la urbanización o construcción en el inmueble que fue declarado como de construcción prioritaria empieza a contar a partir de la fecha del acto en que se realiza dicha declaratoria o desde la fecha en que se inscribe dicha condición particular en el folio de matrícula del inmueble?**
- 4. ¿Es posible llevar a cabo la declaratoria de construcción prioritaria mediante un acuerdo municipal que reforme el POT de un municipio o necesariamente se debe expedir un acto administrativo particular que permita al afectado agotar la vía gubernativa en garantía de su derecho al debido proceso?**
- 5. ¿El acto de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria puede ser considerado como el acto administrativo particular que debe ser notificado al propietario del inmueble y respecto del cual éste tiene la oportunidad de agotar la vía gubernativa, cuando la declaratoria de construcción prioritaria se hace mediante una reforma al POT que es un acto de carácter general, como por ejemplo un acuerdo de incorporación de inmuebles al perímetro urbano?”**

Respecto a la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 establece lo siguiente:

“ARTICULO 52. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

- 1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.*
- 2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.*



3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

4. <Numeral adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley.

PARÁGRAFO. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento. (Subrayado fuera del texto)

En razón de lo anterior, se precisa, la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria de un inmueble se preverá en el programa de ejecución del plan de ordenamiento territorial o directamente en el contenido de este instrumento.

Por su parte, puesto que la norma transcrita no establece como condición o requisito legal que para efectuar la declaratoria deba llevarse a cabo su inscripción en el folio de matrícula correspondiente.

Por tanto, siendo el plan de ordenamiento territorial el instrumento mediante el cual se realiza la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, se entiende que el plazo definido en la norma para que se lleve a cabo la urbanización o construcción en el inmueble empieza a contar a partir de la oponibilidad del acto administrativo contentivo del plan de ordenamiento territorial o que adopta el plan de ejecución. Sin perjuicio de las particularidades que desde estos instrumentos sean establecidas.

Ahora bien; de conformidad con el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, cuando se ordene la enajenación forzosa en los inmuebles, se procederá de la siguiente manera:

“ARTICULO 55. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.



Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.”

Es así que la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en la precitada ley, se ordenará por parte del alcalde municipal o distrital mediante resolución motivada, la cual se notificará de conformidad con lo establecido en el Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa, es precisamente en ese momento procedimental administrativo que se debe realizar la respectiva inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Lo cual conlleva que los inmuebles afectados quedarán por fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y por tanto, mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

En síntesis, se tiene que la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria no se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria, mientras que la resolución motivada de que trata el artículo 55 de la precitada ley, la cual inicia el proceso de enajenación forzosa, sí se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

EDGAR O. PICÓN PRADO
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: B. Báez
Revisó: N. Uribe/ E. Arredondo / D. Villa/ A. Martínez

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