



Bogotá, D.C. 4 de septiembre de 2009.

1200-E2-086419

Señor
EFRAIN FORERO MOLINA
Abogados Asociados Ltda.
Calle 100 No. 23-44 Oficina 103
Bogotá

Asunto: Radicaciones 4120-E1-86419- 4120-E1-94308-4120-E1-99799-
Previsión de Suelo para VIS-VIP- requisitos licencia urbanística

Respetado Señor:

Por medio de la presente, me permito resolver la consulta de la referencia relacionada con la exigencia de requisitos adicionales a los establecidos en el Decreto 564 de 2006 para el trámite de licencias urbanísticas en contraposición de lo dispuesto en la Ley antitrámites, 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.

Previo a responder las inquietudes planteadas, se debe tener en cuenta que en su consulta señala que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá dispuso la obligación de destinar un área para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y de Interés Social Prioritario para los proyectos objeto de plan parcial o proyecto urbanístico; y excepcionalmente trasladarse a otro proyecto o cumplirse en proyectos de Metrovivienda, para lo cual se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia, el acuerdo previo celebrado con Metrovivienda para el cumplimiento de la obligación.

En ese contexto, se resolverán las preguntas planteadas, así:

1. *“¿Puede el Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios, establecer requisitos adicionales a los taxativamente condensados en el Decreto 564 de 2006?”*



2. *“¿Puede un Curador urbano exigir requisitos adicionales a los taxativamente condensados en el Decreto Nacional 564 de 2006?”*
3. *“¿Puede el Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios, establecer trámites adicionales para la consecución de certificaciones, conceptos o constancias o la presentación de documentos de competencia de otras autoridades, a los expresamente previstos en la ley?”*
4. *“¿Puede un Curador urbano exigir trámites adicionales para la consecución de certificaciones, conceptos o constancias o la presentación de documentos de competencia de otras autoridades a los expresamente previstos en la ley?”*
5. *“¿Puede desistirse un trámite administrativo adelantado en una Curaduría Urbana por la falta de acreditación de una certificación no prevista expresa o taxativamente en la ley?”*

Sea lo primero aclarar que el artículo 92, entre otras disposiciones de la Ley 388 de 1997 estableció la obligación para los municipios y distritos de determinar sus necesidades en materia de vivienda de interés social y definir los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. Así mismo, al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, esta misma previsión deberá establecerse en los planes parciales. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

De lo dispuesto en la referida norma, es claro que la Ley 388 de 1997 estableció la obligación para los municipios y distritos de adoptar las medidas necesarias para cubrir el déficit de Vivienda de Interés Social, dentro de su jurisdicción, en concordancia con lo anterior, el Decreto 2181 de 2006 determinó que dentro del contenido de los planes parciales, deberá entre otros aspectos incluirse la fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

En ese sentido, corresponde a las autoridades municipales o distritales establecer los instrumentos y estrategias que permitan dar cumplimiento a la obligación legal de proveer suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que permita solucionar el déficit de vivienda dentro del ámbito de su jurisdicción.

Posteriormente, la Ley 1151 de 2007 en el artículo 78 dispuso que en los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelo urbano sin plan parcial, se determinarán los porcentajes de suelo que deben destinarse al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.



En desarrollo de tal disposición, se expidió el Decreto 4259 de 2007 “Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007”, en el cual se estableció la forma como deberá darse cumplimiento a la obligación de proveer suelo para Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, dentro de los mismos proyectos de urbanización, mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador o en proyectos adelantados por entidades públicas.

De otra parte, en relación con la posibilidad del desistimiento del trámite administrativo, es importante señalar que de conformidad con lo establecido en el Decreto 4259 de 2007 corresponde a los propietarios y/o urbanizadores optar por el cumplimiento de obligación de destinar suelo para VIS o VIP, bien sea en el mismo proyecto, mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador o en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen proyectos de Vivienda de Interés Social o de Interés Prioritario.

En ese sentido, los artículos 6, 7 y 8 del citado decreto establecen la forma como deberá darse cumplimiento a esa obligación así:

1. En el mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con la respectiva licencia.
2. Traslado a otros proyectos, como requisito para la expedición de la respectiva licencia de urbanización se presentará la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos.

Para el efecto el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado para que en un término de 60 días aporte tal requisito, so pena de entenderse desistida la solicitud.

3. Proyectos adelantados por entidades públicas, se podrá hacer mediante la compra de derechos fiduciarios, para el efecto el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado para que en un término de 60 días aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y/o Interés Prioritario.

Para el efecto el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado para que en un término de 60 días aporte tal requisito, so pena de entenderse desistida la solicitud.



En conclusión, revisado el marco jurídico nacional se advierte que para la expedición de una licencia urbanística además de la presentación de los documentos enlistados en el Decreto 564 de 2006, se requiere, para efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación de provisionar suelo para desarrollar programas de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Prioritario allegar las demás certificaciones, constancias o conceptos que la autoridad municipal o distrital requiera, en concordancia con lo establecido en la Leyes 388 de 1997, 1151 de 2007, los decretos reglamentarios 2181 de 2006 y 4259 de 2007 y las demás que las modifiquen, adicionen o complementen.

El presente concepto se expide en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Copia: Señor Álvaro Ardila Cortés
Curador Urbano No. 2 (Rad. OF09-2-8599)
Calle 99 No. 10-32

Señor Juan Reinaldo Suárez Medina
Curador Urbano No. 5 (Rads. CIE 09508539)
Calle 95 No. 23-20

Proyectó: SLRP- MMBB.
Revisó: CFC