

MEMORANDO

PARA:	RODRIGO ERNESTO CARRASCAL ENRIQUEZ SUBDIRECCION DE GESTION DEL SUELO
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	CONCEPTO ACLARATORIO RAD. 3-2025-2122 DE 28 DE FEBRERO DE 2025, MEDIANTE EL CUAL SE RESPONDE NUESTRA SOLICITUD 3-2024-8811 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2024. DECLARATORIAS DE DESARROLLO Y/O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

Respetado Subdirector:

De conformidad con su solicitud de aclaración, referente al Concepto emitido por esta Subsecretaría el pasado 28 de febrero de 2025, con radicado 3-2025-2122, se da respuesta de la siguiente manera:

1. Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 23 del Decreto Distrital 121 de 20081, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat:

“Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación e interpretación de la normatividad en materia de hábitat”.

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

De acuerdo con lo anterior, se procede a dar respuesta frente a su solicitud de aclaración de la siguiente manera:

En su primer escrito, planteaba dos interrogantes, en el segundo de ellos se solicitó información correspondiente al cumplimiento de la función social de la propiedad en proporción a las cargas que deben ejecutarse en el predio incluido en la declaratoria cuando este entra a hacer parte de un proyecto urbanístico mayor.

Al respecto, se respondió:

“En el cuerpo de la solicitud, asociado al caso en concreto, se manifiesta la existencia de predios determinados e identificados y estando en la situación de declaración, entran a ser parte de un proyecto de mayor envergadura que se encuentra licenciado, y que para el caso del predio que se encuentra en situación de declaración este no hace parte de un englobe u otra figura específica, consultándose, la forma de verificar por parte de la Entidad el cumplimiento de las obligaciones del predio declarado, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 a efectos de analizar la eventual prórroga de plazos de la declaratoria.

En este punto, se anota que el predio por entrar en una particularidad operativa no pierde su connotación jurídica, y por tanto, las acciones desarrolladas por los constructores para que no se les aplique un proceso de enajenación forzosa, no puede ser un justificante para no dar aplicación al desarrollo de un proceso de estas características por incumplimiento de la función social de la propiedad, por el contrario, dichas acciones son demostrativas de un posible actuar inadecuado por parte del constructor en el desarrollo del proyecto que debe ser evaluado dentro del proceso.

Bajo esta premisa, es necesario entrar a verificar el proceso que inicio el proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad para el predio que se encuentra en este escenario, y determinar si le es aplicable lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 388 de 1997, como es la verificación de las circunstancias de tiempo, avance porcentual de obra realizada, y las exigencias de dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, y en caso de cumplirse con los postulados otorgar la prórroga o en su defecto proceder a la enajenación forzosa con las consecuencias que trae ello.

*Por otra parte, en la solicitud se solicita indicar para estos casos la forma en que se determinará el porcentaje de cumplimiento de las obras realizadas para la aplicabilidad de la prórroga, si por un lado se toma el proyecto en su totalidad o sobre el predio que se encuentra en proceso de enajenación forzosa, para lo cual se retoma lo dicho con anterioridad en donde **cada predio le corresponde su particularidad, por tanto, el avance de obra realizado no puede computarse para con el predio global, por el contrario, debe revisarse la particularidad del predio que se encuentra en esta situación, bajo los parámetros del proceso administrativo que cursa para la determinación de la enajenación forzosa.***

Ahora bien, si el predio hace parte del proyecto licenciado, y se cuenta con los documentos que permitan demostrarlo, este surtirá el efecto del primero, es decir, que hará parte del proyecto licenciado y por tanto podrá ser objeto de la prórroga establecida en el artículo 54 de la ley 388 de 1997, esto teniendo en cuenta que hay una licencia que lo respalda.” (negrilla fuera de texto)

Frente a este planteamiento, en su escrito manifiesta:

“...con relación a este pronunciamiento, consideramos pertinente solicitar a la Subsecretaría Jurídica que aclare el sentido de los siguientes apartados contenidos en su concepto (3-2025-2122), que hacen referencia a que para determinar el porcentaje de cumplimiento para la aplicabilidad de la prórroga se debe tener en cuenta que: (1) “...a cada predio le corresponde su particularidad, por tanto, el avance de obra realizado no puede computarse para con el predio global, por el contrario, debe revisarse la particularidad del predio que se encuentra en esta situación (...);” y (2) que “...si el predio hace parte del proyecto licenciado, y se cuenta con los documentos que permitan demostrarlo, este surtirá el efecto del primero, es decir, que hará parte del proyecto licenciado y por tanto podrá ser objeto de la prórroga establecida en el artículo 54 de la ley 388 de 1997, esto teniendo en cuenta que hay una licencia que lo respalda”.

La aclaración se solicita en el sentido de que se precise si lo anterior implica que: (1) ¿para determinar el cumplimiento del 50% del avance en el proceso de urbanización se deben tomar únicamente las cargas o cesiones que proporcionalmente le corresponden al predio inicialmente incluido en la declaratoria y sobre esa unidad establecer el avance del 50% al que hace referencia la norma? (2) O, si por el contrario se refiere a que ¿se debe tomar el avance de las cargas totales que corresponden al proyecto urbanístico licenciado?”

Frente a lo anterior, se confirma que, de acuerdo con el concepto emitido por esta subsecretaría, luego de la revisión normativa pertinente, se puede concluir:

- Si bien a cada predio le corresponde su particularidad; en el marco del cumplimiento referente al desarrollo y construcción prioritarias como función social, donde es posible prorrogar el plazo de Ley, siempre y cuando se haya adelantado como mínimo el 50% de urbanización o construcción, **el avance a tener en cuenta frente a un predio que hace parte de un proyecto licenciado, será el que corresponda al proyecto licenciado en su totalidad, siempre y cuando sobre el predio se evidencien actuaciones significativas encaminadas a la urbanización. Así se determina el cumplimiento del 50% de avance establecido por la norma, pues debe tenerse en cuenta que hay una licencia que respalda al predio¹.**

¹ Entendiendo que la obligación se cumple cuando las obras de urbanismo se han construido, dotado, entregado y escriturado, y adicionalmente, cuando se trate del pago compensatorio para dar cumplimiento a la obligación alternativa, este deberá ser demostrado con el acto administrativo que emita el curador urbano respecto de la licencia o acto administrativo de modificación.

Entonces, en el planteamiento de su solicitud de aclaración, *“se debe tomar el avance de las cargas totales que corresponden al proyecto urbanístico licenciado”*, siempre que el avance en dicho predio sea significativo para dicha urbanización.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.C.E.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: DIEGO ALEJANDRO RIOS BARRERO-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: DIEGO ALEJANDRO RIOS BARRERO-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA