



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2022ER0047609. Implementación y control – Licencias Urbanísticas – Clases – Construcción.

Respetado Señor,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recibió la petición del asunto en la que presenta inquietudes referidas al impedimento de la administración municipal en la construcción de un cerramiento sobre un predio privado, que se transcriben a continuación:

***"¿Puede la administración municipal despojarme de la franja de terreno que limita con el camino sin ningún tipo de negociación, compensación u similar?
¿por orden de la inspección de policía?"***

Es preciso señalar que, en el marco de las competencias establecidas por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia-, pronunciarse sobre el proceder, legalidad y actuaciones de las autoridades territoriales.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Sobre el particular, le informamos que en el marco de las competencias establecidas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no se encuentra la facultad de pronunciarse sobre conflictos asociados al uso y tenencia de la tierra. Tampoco puede pronunciarse sobre el proceder y la legalidad de las decisiones adoptadas por los municipios y distritos en materia de ordenamiento territorial, puesto que ello le corresponde a las mismas administraciones municipales o distritales dentro de la autonomía que les confiere la ley.



No obstante lo anterior se debe destacar que el inciso cuarto del artículo 58 de la Constitución Política establece que *“Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio”*.

La enajenación voluntaria y la expropiación por vía judicial o administrativa fundamentada en motivos de utilidad pública se encuentran reglamentados en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

De esta manera, le corresponderá a la administración municipal o distrital realizar el análisis y determinación de las áreas de espacio público con el objeto de definir sus límites en relación con los predios particulares. En el evento de requerir un área con destino al espacio público deberá aplicar el procedimiento señalado en los mencionados capítulos de la Ley 388 de 1997.

“¿La inspectora de policía está facultada para impedir el encerramiento de mi predio con tan solo un argumentó del esquema de ordenamiento territorial?”

¿Bastan los documentos aportados, como lo son la escritura, el certificado de libertad, y las respuestas para demostrar mi titularidad y dominio?”

Tal y como se mencionó anteriormente, este ministerio carece de competencia para pronunciarse sobre las actuaciones de las autoridades públicas, sin embargo es importante mencionar que el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 señala los comportamientos contrarios a la actividad urbanística y las medidas que pueden adoptarse por parte de las autoridades de policía en esta materia.

En tal sentido, las actuaciones de los inspectores de policía deberán ceñirse a lo dispuesto en la mencionada Ley 1801 de 2016 y en materia de actuaciones urbanísticas lo señalado en el artículo 135 de las misma.

Adicionalmente, es preciso señalar lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015¹, modificado por el Decreto 1783 de 2021, que dispone:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1. Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con

¹ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.



cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.
(Subrayas fuera de texto).

Existen diferentes clases de licencias urbanísticas, dentro de las cuales se encuentra la de construcción, definida en el artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto referido como:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. *Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

(...)

9. Cerramiento. *Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.*

(...)”

En ese sentido y de acuerdo a la normativa transcrita, es necesario informarle que previo a adelantar obras de construcción, se requiere de la expedición de una licencia urbanística en la modalidad correspondiente, sobre la cual se certificará el cumplimiento de las normas en las que se fundamenta.

Dentro del marco de la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica de los proyectos objeto de solicitud, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias, procederán a señalar todas las reservas, secciones viales, afectaciones o limitaciones urbanísticas que eventualmente tenga el predio objeto de solicitud, con fundamento en las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

¿Qué entidad sería la llamada para garantizar mi derecho a la propiedad privada, su goce, dominio y disfrute?”



En primer lugar se debe señalar que la autoridad competente para pronunciarse en temas de titularidad del derecho de dominio es un juez de la república. No obstante lo cual, en el evento en que se requiera algún acompañamiento en relación con la actuación administrativa de una inspección de policía o de otras autoridades municipales o distritales, de acuerdo con el artículo 277 de la Constitución Política el Procurador General de la Nación por sí o por medio de sus delegados o agentes tiene las siguientes funciones:

1. Vigilar el cumplimiento de la Constitución, las leyes, las decisiones judiciales y los actos administrativos;
2. Proteger los derechos humanos y asegurar su efectividad, con el auxilio del Defensor del Pueblo;
3. Defender los intereses de la sociedad.
4. Defender los intereses colectivos, en especial el ambiente.
5. Velar por el ejercicio diligente y eficiente de las funciones administrativas.
6. Ejercer vigilancia superior de la conducta oficial de quienes desempeñen funciones públicas, inclusive las de elección popular; ejercer preferentemente el poder disciplinario; adelantar las investigaciones correspondientes, e imponer las respectivas sanciones conforme a la ley.
7. Intervenir en los procesos y ante las autoridades judiciales o administrativas, cuando sea necesario en defensa del orden jurídico, del patrimonio público, o de los derechos y garantías fundamentales (...).

En consecuencia, para el acompañamiento y la vigilancia de la conducta de los funcionarios públicos de la alcaldía municipal o distrital y de la inspección de policía, la Constitución Política permite acudir a la Procuraduría General de la Nación.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

EDGAR O. PICÓN PRADO
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: J. Zorro.
Revisó: H. Rodríguez / E. Arredondo/ D. Villa / A. Martínez.

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.