

2021EE0016605



Bogotá, D.C,

**ASUNTO:** 2020ER0134713 (2020EE0117813). Implementación y control - Licencias urbanísticas – clases – subdivisión (Reloteo).

Respetados señores:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recibió la comunicación del asunto a través la cual efectúan un alcance al pronunciamiento emitido por esta Cartera mediante el radicado 2020EE0117813, en los siguientes términos:

***“1) En criterio de su entidad encargada de ejecutar la política pública entre otras funciones, cuando las comunidades cuentan con los soportes técnicos o conceptos de las entidades de orden distrital o municipales que demuestra que la localización de las áreas afectas al uso público en titularidad de particulares, en los planos de legalización ponen en riesgo la vida de las personas ¿ si o no es procedente la aplicación de la figura de Reloteo para la redistribución de las áreas afectar al uso público en titularidad de particulares conjuntamente con las áreas urbanizadas privadas que permitan la relocalización de las áreas afectas al uso público en los sectores que no ponen en riesgo la vida de las personas, permitiendo de esta forma la inversión de las administraciones distritales o municipales en estas nuevas áreas afectas al uso público, que si brinda la seguridad a la vida de nuestras comunidades? o en criterio de su despacho como entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política, planes y proyecto en materia de desarrollo territorial y urbano planificado del país, prima la interpretación de su entidad por encima de la seguridad de la vida de las personas que al verse obligadas a transitar por dichas áreas afectas al uso público de titularidad de particulares en alto riesgo exponen su integridad física”***

En relación con su consulta, es preciso reiterar que según lo definido 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 en casos particulares. Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tiene la finalidad de aplicarse a casos

2021EE0016605



concretos.

Adicionalmente, en los términos del artículo 19 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, que prevé:

**“Artículo 19. Peticiones irrespetuosas, oscuras o reiterativas.** Toda petición debe ser respetuosa so pena de rechazo. Solo cuando no se comprenda la finalidad u objeto de la petición esta se devolverá al interesado para que la corrija o aclare dentro de los diez (10) días siguientes. En caso de no corregirse o aclararse, se archivará la petición. En ningún caso se devolverán peticiones que se consideren inadecuadas o incompletas.

**Respecto de peticiones reiterativas va resueltas, la autoridad podrá remitirse a las respuestas anteriores**, salvo que se trate de derechos imprescriptibles, o de peticiones que se hubieren negado por no acreditar requisitos, siempre que en la nueva petición se subsane”. (énfasis fuera de texto)

Esta Cartera se permite reiterar de manera integral lo indicado mediante el radicado 2020EE0054570, así como lo replicado en respuesta emitida mediante el radicado 2020EE0117813, teniendo en cuenta que en dicho pronunciamiento se definió con claridad como criterio de esta entidad, de acuerdo con la normatividad vigente, **que no resulta posible adelantar reloteo en espacios públicos o en áreas afectas al espacio público**, así:

El artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto 1077 de 2015<sup>1</sup>, que define la licencia de subdivisión y sus modalidades, al referirse al reloteo determina:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades (...)**

*En suelo urbano:*

(...)

**3. Reloteo.** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. **En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados**”. (énfasis fuera del texto original)

De la norma anterior se infiere, que la modalidad de reloteo, autoriza "dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados" y en esa medida, solo sería viable la aplicación de esta modalidad cuando el predio se encuentre previamente urbanizado o legalizado, esta modalidad de licencia solo se podrá utilizar para **redistribución de los espacios privados, no públicos** tal como refiere la norma.

De lo anterior, es importante considerar que la norma es clara al determinar el alcance la figura de reloteo, por tanto, a esta Cartera no le resulta posible definir alcances diferentes al dispuesto, ni efectuar apreciaciones disímiles dado las condiciones de casos particulares.

<sup>1</sup> Modificado por el artículo 30 del Decreto 1203 de 2017.

2021EE0016605



En relación con las zonas afectas a uso público, debe indicarse nuevamente que si bien la titularidad del derecho de dominio de estos inmuebles puede aún no encontrarse en cabeza del municipio o distrito, según lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 y de acuerdo con el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016, - Código de Policía, son bienes que por su uso o afectación se encuentran destinados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses particulares, por lo que a juicio de este Ministerio **no sería posible adelantar un reloteo sobre dichas áreas**, coma quiera que el uso goce y disfrute lo tiene la comunidad en general, y en esa medida, podría incurrir en un eventual comportamiento contrario a la integridad urbanística contemplado en el numeral 3, del literal A) del articulo 135 de la Ley1801 de 2016- Código de Policía-, así:

*“ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

*A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:*

- 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.*
- 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.*
- 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.*
- 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado (...)* (énfasis fuera de texto).

Ahora bien, en relación con las zonas que refiere ser de alto riesgo para los habitantes de asentamientos de origen informal es preciso destacar lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015 el cual prevé:

*“ARTÍCULO 2.2.6.5.3. Improcedencia de la legalización urbanística. No procederá la legalización de asentamientos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen”.*

El artículo 35 referido en la norma señalada dispone:

*“Artículo 35. Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, **o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse**”.* (énfasis fuera de texto).

2021EE0016605



Dichas condiciones tendrán que ser valoradas por la entidad competente al momento de adelantar el proceso de legalización urbanística de un desarrollo de origen informal y en caso de encontrar el sustento para determinar la improcedencia de legalización urbanística, para lo cual deberá emitir el pronunciamiento correspondiente donde exponga la motivación técnica y jurídica que sea del caso.

Una vez precisado lo anterior, de acuerdo con lo indicado en su escrito y la reiteración del pronunciamiento respecto de los casos en los que procede la figura del reloteo, es importante destacar que el artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, señala como una actuación relacionada con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, entre otras, la siguiente:

**“8. Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos.** *Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.*

*Habrá lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:*

*a) Cuando la autoridad competente desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por estas dentro de los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989. En este caso, para desarrollar el área desafectada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá con fundamento en las normas urbanísticas con que se aprobó el proyecto que se está ajustando, con el fin de mantener la coherencia entre el nuevo proyecto y el original.*

*De manera previa a esta solicitud, se debe cancelar en el folio de matrícula inmobiliaria del predio la inscripción de la afectación.*

*b) Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar el área urbanizada de la parte no urbanizada.*

*En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización. Para desarrollar el área no urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en la Sección Primera del Capítulo I del Título VI de la Parte 2 del Decreto 1077 de 2015.*

*c) Cuando las entidades públicas administradoras del espacio público de uso público soliciten el cambio de uso de una zona de equipamiento comunal para convertirla en zona verde o viceversa que sean producto de procesos de urbanización y que estén bajo su administración.*

2021EE0016605



*d) Cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana y se requiera precisar las áreas públicas y privadas de los planos urbanísticos, de legalización y demás sobre los que se adelantará el programa o proyecto objeto de renovación urbana.*

*e) Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación”.*

De acuerdo con lo anterior, se recomienda efectuar una verificación integral de las disposiciones existentes en el marco normativo señalado, con el fin de validar la procedencia de mecanismos alternos en aras de resolver la situación particular ante las autoridades locales competentes.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>2</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Pardo  
Revisó: D. Cuadros / D. Villa

<sup>2</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.