



Bogotá, D.C,

ASUNTO: 2022ER0052307. Implementación y control – Licencias urbanísticas - Otras actuaciones / Disposiciones.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual plantea las siguientes inquietudes, las cuales serán resueltas en el orden que fueron presentadas:

“En relación con el decreto-1783 de 2021 que modifica el 1077 de 2015, cordialmente solicito respuesta a las siguientes interrogantes:

1. El municipio puede obligarme a presentar dentro del plano del trámite de licencia de parcelación la implantación urbanística lote por lote y el total del urbanismo en parcelaciones cerradas que se someterán a propiedad horizontal?

2. ¿Aplica esto para las licencias de urbanización en proyectos cerrados sometidos a propiedad horizontal en suelo urbano?

Ellos me preguntan qué: cuando se debe presentar la implantación del urbanismo y Loteo para efectos de registro?

¿En que incurre y a qué se expone el funcionario público que no cumpla la normatividad señalada en este decreto?

Tuve la oportunidad de ver el webinar en donde intervinieron el Viceministro de Vivienda y directivos de Camacol, en donde se explicaba claramente el decreto 1783, pero el municipio contradice sus directrices alegando que son solo debates y que no hay nada aprobado. Solicito al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se imparta la respectiva socialización y alcance de la norma para que los municipios no incurran en faltas graves por la no aplicación de la misma y en detrimento de los derechos ciudadanos”(sic).



En primer lugar, 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.

Ahora bien, para efectos de dar respuesta a cada una de sus preguntas es importante, establecer lo siguiente:

Las licencias de urbanización están definidas en el artículo 2.2.6.1.1.4 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, adicionado y modificado por el Decreto 1783 de 2021:

“Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.(...)” (subrayado fuera de texto).

Por su parte, la licencia de parcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.5 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1197 de 2016, y modificado por el Decreto 1783 de 2021, se define como:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.5 Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los



predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes” (Negrita fuera de texto).

Para la obtención de la licencia de parcelación y urbanización, es preciso, presentar los documentos exigidos para este tipo de licencias contenidos en los numerales 1 literal b y 2 de los artículos 3 y 4 de la Resolución 0462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021, respectivamente, dentro de los cuales se destacan:

“b) Plano de proyecto urbanístico, firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.

(...)

2. Plano del proyecto de parcelación, firmado por un arquitecto con matrícula profesional, **que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta** si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental”.

Si los proyectos de parcelación y/o urbanización, pretenden acogerse al régimen de propiedad horizontal, se deberán tramitar junto con las licencias urbanísticas, antes enunciadas los actos de aprobación de los planos de propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.3.1. de la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021:

“Artículo 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas 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 dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

(...)

5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a **los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre**



bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común. (Negrita fuera de texto)

La obtención de las licencias urbanísticas, los efectos del otorgamiento e inscripción escrituras públicas, se constituyen en un requisito de imperativo cumplimiento, toda vez que la Ley 810 de 2003, dispuso como obligación, para los notarios y registradores, la exigencia de licencia para determinados actos, entre estos las parcelaciones, y cito:

Artículo 7°. Obligación de notarios y registradores. Los notarios y registradores de instrumentos públicos ***no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística,*** que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente”.

Por último se debe destacar que el numeral 1 del artículo 1 de la Ley 962 de 2005 “Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos”, establece lo siguiente:

“1. Reserva legal de permisos, licencias o requisitos. Para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, únicamente podrán exigirse las autorizaciones, requisitos o permisos que estén previstos taxativamente en la ley o se encuentren autorizados expresamente por esta. En tales casos las autoridades públicas no podrán exigir certificaciones, conceptos o constancias.

Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades.” (Subraya y negrilla fuera del texto).

Adicionalmente, el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública” determina:

“7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.” (Subraya y negrilla fuera del texto)



En concordancia con lo anterior, para el trámite de la licencia urbanística, se debe cumplir con el procedimiento y las condiciones establecidas en el capítulo 1, del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Así mismo, es de acatar lo dispuesto por la Resolución 0462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021, y la Resolución 463 de 2017, modificada por la Resolución 1026 de 2021, en cuanto a la documentación que acompaña la solicitud de la licencia urbanística y el formulario Único Nacional.

En virtud de lo anterior y frente a los interrogantes planteados se puede inferir:

1. Que dentro del trámite de licencia de parcelación, se deben presentar los planos en los que se determinan los predios resultantes, debidamente alinderados y amojonados sin que ello implique la inclusión de los diseños arquitectónicos en propiedades horizontales proyectadas en suelo, en la medida que estos harán parte de las licencias de construcción.
2. Igualmente, dentro de los trámites de licencia de urbanización, se aplica de la misma manera, dado que con este tipo de licencia se generan las áreas públicas (vías, andenes y zonas verdes) y privadas, es pertinente la presentación de los planos que contengan la delimitación de las manzanas útiles resultantes, sobre las cuales se tramitará la aprobación de los planos de propiedad horizontal y, posteriormente, las licencias de construcción.

Tratándose de propiedades horizontales construidas sobre edificaciones, la aprobación de los planos de propiedad horizontal deberá realizarse con fundamento en la licencia de construcción. Para propiedades horizontales constituidas en suelo se realizarán con fundamento en la licencia de urbanización sin que se requiera el diseño arquitectónico de las edificaciones.

3. Que para efectos de someter una edificación o parcelación al régimen de propiedad horizontal, se debe tramitar el acto aprobación de planos de propiedad horizontal, para lo cual deberá presentarse un plano que alindere las áreas comunes y las áreas privadas sometidas al mismo.
4. Que para proceder a otorgar las escrituras que permitan individualizar por área y linderos, los predios resultantes de los procesos de urbanización y parcelación, los notarios y los registradores, exigen como requisito la presentación de la licencia urbanística y planos en los que se identifiquen los predios resultantes, en dichas actuaciones urbanísticas.

Por ultimo vale la pena anotar que, los funcionarios públicos, que tienen como función la de estudiar, revisar y expedir licencias urbanísticas, tienen el deber de observar las normas nacionales y municipales que rigen la materia, tal obligación se desprende de lo dispuesto el numeral 1, del artículo 38 de la Ley 1952 de 2019 modificada por la Ley 2094 de 2021:

“Artículo 38 Deberes. Son deberes de todo servidor público:

1. *Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales*



y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.”

La omisión de lo anterior, en el ejercicio de la función del servicio público, trae como consecuencia, incurrir en la falta disciplinaria, contenida en el numeral 11 del artículo 56 de la Ley 1952 de 2019 modificada por la Ley 2094 de 2021:

“ARTÍCULO 55 Faltas relacionadas con el servicio o la función pública.

(...) 11. Adoptar decisión administrativa o concepto técnico o jurídico con el fin de favorecer intereses propios o ajenos, en contravía del bien común o del ordenamiento jurídico, u obligar a otro servidor público para que realice dicha conducta.”

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

ÉDGAR O. PICÓN PRADO

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: M. Chaparro

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

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