

Bogotá D.C., 04 de septiembre de 2019

Señor  
**JORGE OCHOA CRESPO**

Ciudad

**Radicado:** 1-2019-51239  
**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió el derecho de petición de consulta de la referencia, mediante el cual se solicita "(...) se aclaren dudas y preguntas, sobre la aplicabilidad de la Ley 810 de 2003, con el fin de tener un lenguaje más exacto sobre la aplicación y uso de esta ley (...)", refiriéndose a la aplicación del artículo 7 de la mencionada Ley, en relación a trámites de licencias de construcción para predios de mayor extensión objeto de subdivisión notarial antes del año 2003, planteando interrogantes específicos sobre el tema.

Sea lo primero informar que el presente concepto se dicta bajo planteamientos generales y no se aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico ni ser éste el medio para sustituir los procedimientos internos de la entidad ni de otras autoridades cuya competencia se encuentre legalmente establecida, emitiéndose bajo lo indicado por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015<sup>1</sup>, haciendo las siguientes precisiones.

La Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio o urbanismo es una función pública que tiene como objeto, entre otros, posibilitar el acceso de los habitantes a las vías, espacios públicos, hacer efectivos los derechos a la vivienda y servicios públicos domiciliarios, atender adecuada y racionalmente los procesos de cambio en los usos del suelo en el marco de la función social y ecológica de la propiedad y de la sostenibilidad, así como buscar mejorar la calidad de vida, acceso a las oportunidades y beneficios del desarrollo, así como la preservación del patrimonio cultural y natural, ejecutada mediante

<sup>1</sup> Artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: "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. (...)"

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 1 de 7

acciones urbanísticas, pudiendo ser estas decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas.

A su vez dispone que 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 (...)”<sup>2</sup>.

Con relación a esto, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017, establece que la licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal competente con el que 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(...)”, cuyo otorgamiento implica adquirir derechos de desarrollo y construcción en concordancia con el contenido del acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas permitiendo el uso y aprovechamiento del suelo mientras se encuentre vigente, se haya dado cumplimiento a la totalidad de obligaciones o se haya ejecutado totalmente la obra.

Dentro de las licencias urbanísticas se encuentran las de urbanización, parcelación, subdivisión, construcción y la de intervención y ocupación del espacio público.

La licencia de urbanización corresponde a la autorización previa para crear espacios públicos y privados, vías públicas, ejecutar obras de infraestructura de servicios públicos, sobre uno o varios predios ubicados en el suelo urbano, con el objeto de adecuar, dotar, subdividir para la futura construcción sobre estos predios para desarrollar usos urbanos, la cual cuenta con tres modalidades: desarrollo, saneamiento y reurbanización.

Esta se constituirá en el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos sobre el que se fundamentará la expedición de licencias de construcción para la ejecución de obras que se desarrollen en los predios útiles que resulten del proceso de urbanización.

Por otra parte, el artículo 2.2.6.1.1.5 ídem, define la licencia de parcelación como “(...) 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

<sup>2</sup> Ley 388 de 1997. “(...) Artículo 99. Licencias. (...)”

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 2 de 7

instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo(...)", actuación que también se entiende cuando se trate de unidades habitacionales en predios sin dividir, con características similares a las de una urbanización pero con sujeción a la intensidad y densidad propia del suelo rural y se destinen a vivienda campestre, pudiendo también acogerse al régimen de propiedad horizontal.

No obstante, se requiere adelantar el trámite de licencia de construcción para desarrollar los predios útiles o desarrollables que resultaren de dicha parcelación.

Con relación a la licencia de subdivisión, el artículo 2.2.61.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015 establece:

*"(...) Artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.*

*Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. (...) (subraya fuera de texto)*

Esta licencia contempla dentro de las modalidades la de subdivisión rural, como autorización previa de uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana, con la salvedad que los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo de expansión urbana, sin contar con plan parcial podrán subdividirse sujetándose a la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar - UAF, a menos que se trate de las excepciones contempladas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, las cuales se autorizaran por el curador urbano o la autoridad competente en la respectiva licencia de subdivisión. No obstante lo anterior, es importante mencionar que a la fecha no se ha definido la UAF para Bogotá, así mismo en el trámite de licencias de subdivisión el curador urbano deberá tener en cuenta las normas urbanísticas aplicables a cada tipo de suelo, por ejemplo planes de manejo expedidos para los diferentes suelos de protección, entre otras.

En suelo urbano se contemplan las modalidades de subdivisión urbana y reloteo, así:

*"(...) 2. Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4. del presente decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:*

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 3 de 7

a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;

b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**3. Reloteo.** Es la autorización para englobar, 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 y públicos siempre que las áreas públicas resultantes del área objeto del reloteo sean iguales o superiores a las aprobadas en las licencias de urbanización o en los actos de legalización. (...)"

De estas últimas modalidades es preciso mencionar que no autorizan por si solas la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, subdivisiones que además deben sujetarse al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los respectivos actos administrativos, siendo necesario además que los predios resultantes de estas subdivisiones cuenten con frente sobre vía pública vehicular o peatonal pues el acceso por zonas verdes y/o comunales no está permitido.

En los casos en los que la subdivisión se dé como resultado de una decisión judicial en firme o por motivos de utilidad pública, no se requerirá licencia de subdivisión, y esta se hará de conformidad con lo dispuesto en la sentencia o según registro topográfico efectuado por la entidad encargada de la obra.

Ahora bien, el artículo 2.2.2.1.4.1.2 ídem, determina que todos los predios urbanizables no urbanizados<sup>3</sup> a los que se les haya asignado tratamiento de desarrollo y los predios sin urbanizar con tratamiento urbanístico diferente deben someterse a las actuaciones de urbanización<sup>4</sup>, salvo cuando se trate de zonas clasificadas como suelo de protección de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; de predios desarrollados por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por la autoridad competente; de zonas o barrios consolidados

<sup>3</sup> Decreto 1077 de 2015. "(...) Artículo 2.2.1.1. **Definiciones.** Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones: (...) **Área o predio urbanizable no urbanizado** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. (...)"

<sup>4</sup> Ídem. "(...) **Actuación de urbanización.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción. (...)"

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 4 de 7

con edificaciones y los asentamientos que puedan ser objeto de procesos de legalización urbanística.

Con relación a esto, el artículo 2.2.2.1.4.1.4 *ibídem* establece la prohibición de adelantar la subdivisión de predios de antes de efectuar la urbanización en predio urbanos, contemplando como excepciones cuando estas sean ordenadas por sentencia judicial en firme; por motivos de utilidad pública; se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte ubicada en suelo de expansión urbana o suelo rural y cuando en la entidad territorial existan reglas especiales para subdivisión contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En concordancia, el artículo 8 del Decreto Distrital 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"* establece que los predios urbanizables no urbanizados sometidos al tratamiento de desarrollo no podrán subdividirse de manera previa al proceso urbanización, salvo:

"(...)

- a. Cuando se pretenda dividir el suelo urbano y/o de expansión urbana del suelo rural.
- b. Cuando la segregación del terreno obedezca a la adquisición de una porción del predio por parte del Distrito Capital, con miras a la ejecución de una obra pública o para protección ambiental. Lo anterior, siempre y cuando la obra no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento.
- c. Cuando la segregación se haga con el propósito de ceder el área para aumentar la edificabilidad en otro proyecto mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el capítulo 8 del presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando el área no forme parte del reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, plan de ordenamiento zonal u otro instrumento de planeamiento.
- d. Cuando en el Plan de Regularización y Manejo o en el acto de reconocimiento, si es del caso, se genere la segregación de parte del predio para destinarlo a otro uso, por cuanto la misma no es requerida para su adecuado funcionamiento.
- e. Cuando la subdivisión se realice para aumentar el área de un dotacional que lo requiera para cumplir con las exigencias de un plan de implantación, de regularización y manejo o de un Reconocimiento, según sea el caso.
- f. Cuando la subdivisión haya sido ordenada por una Sentencia Judicial. (...)"

Por otra parte, el artículo 7 de la Ley 810 de 2003 *"Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones"*, establece una obligación a cargo de notarios y registradores, para que en el marco de sus competencias legalmente establecidas actúen de conformidad, así:

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 5 de 7

*“(…) 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.*

*“(…) Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano. (...)”*

Con relación a esta disposición, el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015 previamente enunciado, dicta que las subdivisiones de predios efectuadas por escritura pública, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos antes de la expedición de la Ley 810 de 2003 no requieren de licencia de subdivisión para adelantar trámite alguno. No obstante, de esta disposición no sería posible concluir que, en caso de ser un predio urbanizable no urbanizado o sin urbanizar, pueda omitir adelantar la actuación de urbanización que requiera para desarrollarlo.

Esto considerando que de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 1579 de 2012, la naturaleza del registro es la de un servicio público, cuyo objeto es el de servir de tradición<sup>5</sup> del dominio de los bienes inmuebles, dar publicidad a los instrumentos públicos que contengan negocios jurídicos sobre dichos bienes y otorgar mérito probatorio a los instrumentos públicos que se encuentran sujetos a registro, mérito probatorio que se predica de dichos instrumentos una vez se ha surtido en debida forma la inscripción o registro de los mismos en el respectivo folio de matrícula, constituyéndose en oponible a terceros a partir del cumplimiento de esta formalidad.<sup>6</sup>

Así mismo, los predios que hayan sido objeto de subdivisión efectuada de manera previa a la entrada en vigencia de dicha Ley y que cuenten con frente o área inferior a la que la

<sup>5</sup> Ley 57 de 1887. “(...) **ARTICULO 740. DEFINICION DE TRADICION.** La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. (...)”

**ARTICULO 745. TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO.** Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. (...)”

<sup>6</sup> Ley 1579 de 2012. Artículos 46 y 47.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Anexos: No

No. Radicación: 2-2019-62256 No. Radicado Inicial: 1-2019-51239

No. Proceso: 1490085 Fecha: 2019-09-13 20:47

Tercero: JORGE ENRIQUE OCHOA CRESPO

Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

normativa urbanística exige, podrán obtener licencia de construcción, siempre y cuando puedan ser desarrollables de conformidad con la reglamentación urbanística aplicable.

Aun cuando las subdivisiones hayan sido incorporadas cartográficamente, esto no representa autorización alguna para ejecutar acciones destinadas a urbanizar, parcelar o construir sobre los predios resultantes, siendo necesario adelantar el trámite de la licencia urbanística que se requiera, conforme a las condiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes al momento de su radicación.

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Erika Lucía Torres Roa – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 7 de 7