

Bogotá, D.C,

Doctor
LUIS ALEJANDRO CASTELLANOS RODRÍGUEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura
Calle 13 No. 7-09
Guamal - Meta

Asunto: Rad. 2017ER0112760. Licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo.

Respetado Doctor Castellanos:

Mediante el oficio del asunto, solicita a este Ministerio, en cuanto a la licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, lo siguiente:

"¿En lotes que habían sido definidos como privados con uso residencial ¿es posible generar nuevos espacios públicos como vías, esto con el propósito de permitir la división del área restante en lotes de menores proporciones?"

Al respecto, se otorga respuesta a su inquietud, conforme se indica a continuación:

El artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3º del Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, señala:

"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. (...)

Son modalidades de la licencia de subdivisión: (...)

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 o complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados". (Énfasis fuera de texto).*

Parágrafo 1º. *Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.*

Parágrafo 2º. *Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.(...)"* (Subrayado fuera de texto).

De la norma anteriormente transcrita se concluye lo siguiente:

- La finalidad de la licencia de subdivisión únicamente consiste en dividir materialmente uno o más predios, por lo que ésta licencia en ningún caso autoriza la ejecución de obras de parcelación o urbanización, ni de construcción en los predios resultantes, y su otorgamiento deberá efectuarse en cumplimiento a lo dispuesto en el POT, y a los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- En cuanto a la modalidad de "reloteo" de la licencia de subdivisión es importante resaltar, que actualmente, ésta licencia autoriza únicamente a dividir, modificar o redistribuir espacios privados, de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, sin que su finalidad y efectos contemplen la posibilidad de generar nuevos espacios públicos, o de cambiar el uso del suelo de público a privado, toda vez que dicha facultad radica en cabeza del Concejo Municipal o Distrital quien en virtud de lo dispuesto en el artículo 313 de la Constitución Política, es el encargado de reglamentar



los usos del suelo y de controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



RODOLFO BELTRÁN CUBILEOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: K. Jaimes *KJaimes*
Revisó: D. Cuadros *DCuadros*

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

