

Bogotá, D.C,

Señor
MIGUEL ANGEL CARVAJAL ORDOÑEZ

Asunto: Radicado No. 2017ER0132574. Consulta sobre Licencias de subdivisión.

Respetado Señor Carvajal:

Se ha recibido la petición del asunto, mediante la cual consulta a este Ministerio:

"¿Es posible solicitar licencia urbanística para cualquiera de los usos permitidos ya sean principales, compatibles o condicionados, para predios legalmente constituidos antes de la expedición de la Ley 810 de 2003 y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida en la norma específica del sector normativo en el que se encuentran, siempre y cuando se cumpla con las demás condicionantes como índices de ocupación y construcción, densidades, etc.?"

El artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015¹, define la licencia de subdivisión, así:

"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 rural y de expansión urbana: (...)

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.

¹ Modificado por el artículo 3º del Decreto 1203 de 2017.

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.

Parágrafo 3º. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

Parágrafo 4. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes". (Énfasis fuera de texto).

De la norma anteriormente transcrita se observa, lo siguiente:

- La licencia de subdivisión únicamente autoriza la división de uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, sin que la misma permita o autorice ejecutar obras de infraestructura o de construcción, caso en el cual se requerirá la obtención previa de la respectiva licencia, ya sea de urbanización, parcelación o de construcción (Parágrafo 1º artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015).
- Conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, las licencias de subdivisión, deben ser expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los

instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. (Artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).



- Las licencias de subdivisión, cuando se otorgan en suelo urbano o rural se deben sujetar al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes, y los lotes resultantes deben contar a su vez con frente sobre vía pública vehicular o peatonal, sin que pueda accederse por zonas verdes y/o comunales.
- No se requerirá licencia de subdivisión, cuando el trámite de la división del predio o predios se hubiese efectuado mediante escritura pública, inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, antes de la expedición de la Ley 810 de 2003, si el predio cuenta con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción, siempre y cuando los lotes resultantes sean desarrollables conforme a las especificidades del suelo, y se cumplan con las normas urbanísticas y de edificación dispuestas en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, y demás normas que lo desarrollen y complementen.
- De otro lado, es preciso indicar que para todas aquellas obras que se pretendan adelantar es necesaria la obtención previa de la respectiva licencia de construcción, en la que se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación". (Artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015).

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 Administrativo² 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 CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: K. Jaimes 
Revisó: D. Cuadros 

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



