



# ESTUDIOS JURÍDICOS



Bogotá D.C.,

Señora

**SANDRA FORERO RAMÍREZ**

Presidente

CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION CAMACOL

Correo electrónico: presidencia@camacol.org.co

ASUNTO: 2022ER0021708 y 2022ER0022489. Implementación y control - Licencias urbanísticas

Cordial saludo Doctora

***“1. De acuerdo con el artículo 33 del Decreto 1783, si el DADEP o la entidad encargada no firmala escritura de constitución de urbanización, y esta escritura se registra, ¿el predio o predios objeto de la escritura, quedan transferidos a titularidad de dicha entidad receptora aun con la falta de firma por parte de esa entidad?”***

***2. ¿El municipio debe aprobar previamente el urbanismo para otorgar la escritura de latransferencia de las áreas de cesión?”***

(...)

***4. Cómo se realiza correctamente el trámite para la entrega material de áreas de cesión toda vezque el Decreto 1783 indica que ya no es necesario para el trámite, la aceptación de las autoridades municipales, siempre y cuando no se haya realizado la entrega material y existan los actos administrativos de modificación.? ¿Es necesario resciliar dicha escritura pública obligatoriamente?”***

Antes de abordar su solicitud, es importante precisar 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 la aplicación de normas a un caso particular y concreto.

Por tanto, 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 resueltas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

El artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015, define la licencia de urbanización de la siguiente manera:

***“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. (...)***



*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” (Subrayas por fuera del texto original).*

Conforme a lo anterior, la licencia de urbanización autoriza la generación de espacios públicos con destino a parques, zonas verdes, equipamientos y vías locales los cuales se encontrarán delimitados en el plano que se apruebe. Es decir que en un acto administrativo expedido por la autoridad municipal o distrital competente o por el curador urbano se delimitan e identifican las áreas que serán destinadas al espacio público.

Por otra parte, el artículo 2.2.6.1.4.5. del citado decreto señala:

*“ARTICULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. (...).”*

Es decir que, desde el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen se debe definir la manera en que se conformarán las áreas de cesión y la forma en que las mismas serán dotadas y construidas.

El artículo 117 de la Ley 388 de 1997 adicionó el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 en los siguientes términos:

*“PARÁGRAFO. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo”.*

Este artículo fue modificado por el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021 así:

*“PARÁGRAFO. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística”.*

Como se puede observar en las anteriores citas, desde la expedición de la Ley 388 de 1997 se contemplaba que con el registro de la escritura pública de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos las áreas con destino al espacio público quedaban afectas para tal fin, de tal suerte que no puedan tener una destinación diferente.

La legislación sobre la materia no señala que la escritura pública de constitución de urbanización deba ser suscrita por alguna entidad o autoridad pública.

Dentro del anterior contexto debe citarse lo expuesto en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la incorporación y entrega de las áreas públicas:



*“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.*

*En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.*

*Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.*

*El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

*En todo caso, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas, siempre y cuando no se haya efectuado la entrega material al municipio o distrito, el titular de las licencias deberá otorgar las escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación con base en los referidos actos administrativos debidamente ejecutoriados sin que se requiera la concurrencia y/o autorización de las autoridades municipales o distritales.*

*Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.*

*ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.*

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser*



*realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

*En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.*

*Parágrafo 1. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.*

*Parágrafo 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador”.*

Al respecto debe señalarse que la autorización de la administración pública se encuentra plasmada en la respectiva licencia urbanística que, de conformidad con los lineamientos sobre espacio público establecidos en el plan de ordenamiento territorial, autoriza y delimita las áreas de cesión. Con base en esta manifestación, el urbanizador debe otorgar la escritura pública de constitución de la urbanización o su modificación.

Conforme a lo anterior, la escritura pública de constitución de urbanización fundamentada en una licencia urbanística tiene implícita la voluntad de la administración municipal o distrital, por lo cual su registro concreta lo autorizado sin que el urbanizador o parcelador pueda modificar arbitrariamente la delimitación o ubicación de las áreas.

El efecto de dicha inscripción es que en los folios de matrícula inmobiliaria queda inscrito el respectivo municipio o distrito como titular de las áreas cesión, sin embargo, las mismas harán parte del inventario de espacio público una vez estén construidas y dotadas por parte del urbanizador. Es decir, que mediante la escritura pública se realiza la transferencia, sin embargo, la misma se perfeccionará cuando la autoridad competente en el municipio o distrito realice la diligencia de inspección en la cual verifica que el predio tiene las condiciones para ser incorporado al espacio público.

***“3. Según lo establecido en el artículo 33, se entiende que los municipios o distritos no comparecen a las modificaciones que se deban hacer sobre las escrituras de constitución de urbanizaciones en caso de que no se haya hecho la entrega respectiva. Sin embargo, no***



***específica si tampoco deben comparecer a las modificaciones de las licencias de urbanismo que motivan las modificaciones en las escrituras de constitución de urbanización. En efecto, ¿el municipio o distrito, después de haberse constituido la urbanización, debe comparecer a las modificaciones de licencia de urbanismo, que se lleven a cabo?***

***“7. ¿Cuándo en un proyecto ya se han entregado y escriturado los suelos destinados a zonas de cesión, pero no se han ejecutado obras, según lo establecido en el Decreto 1783, es jurídicamente viable modificar esas zonas de cesión? ¿Cuál sería el procedimiento por adelantar ante el Municipio?”***

Conforme a lo expuesto anteriormente, la escritura de constitución de urbanización concreta la manifestación de la autoridad pública que consta en la licencia urbanística. En tal medida, cualquier modificación a la constitución de urbanización debe ser autorizada mediante la modificación de la licencia urbanística expedida por el curador urbano o la autoridad competente para el estudio, trámite y expedición de este tipo de licencias.

En razón de lo anterior, en la medida que la modificación de las licencias urbanísticas debe ser autorizada mediante acto administrativo, el municipio o distrito a través de sus dependencias o mediante el curador urbano es quien tiene la competencia de expedir dicho acto.

En esta medida, dentro del marco de la norma nacional, para modificar dicho acto es necesario realizar el procedimiento de modificación de la licencia urbanística agotando las etapas procedimentales contenidas en el Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

Una vez expedida la licencia debe otorgarse la escritura pública mediante la cual se modifica la urbanización y registrarla en el folio de matrícula Inmobiliaria a través de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Efectuado lo anterior es necesario ejecutar las obras y dotar las cesiones sobre las áreas con destino al espacio público y, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento de la licencia se deberá solicitar la diligencia de entrega material de dichas áreas para que las mismas sea registradas en el inventario del espacio público del municipio o distrito.

***“5. ¿Cómo se entiende cumplida la obligación de carga correspondiente a entrega de zonas de cesión? ¿Para qué se entienda cumplida, se deben entregar las áreas de cesión dotadas? o ¿Sólo se deben entregar los predios?”***

La entrega de las áreas de cesión requiere de la constitución de urbanización mediante la cual las áreas con destino al espacio público quedarán inscritas a nombre del municipio o distrito.

No obstante lo anterior, previo a su entrega material al municipio o distrito mediante diligencia de inspección, el urbanizador debe proceder a ejecutar las obras que habiliten los espacios públicos para su utilización.

El artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 define el “Área o predio urbanizado” así:

***“Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, (...)”.***

Es decir que los predios se entenderán urbanizados cuando ejecuten las obras sobre las áreas con destino al espacio público y las entreguen materialmente a las autoridades competentes.

Por otra parte, el numeral 2. del artículo 2.2.6.1.2.3.6. del mismo decreto señala como obligación del urbanizador “...entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales,



*equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida”.*

Por otra parte, el artículo 2.2.6.1.4.5. del citado decreto señala que los planes de ordenamiento territorial determinan las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas.

El parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7. respecto de las licencias de construcción señala como una de las condiciones para que estas puedan expedirse con base en licencias de urbanización que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes

Por último, los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del citado decreto en relación con la incorporación y entrega de las áreas públicas señalan lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas. (...)*

*En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.*

*Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*(...)*

*ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.*

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se 'concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se*



*adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

(...)

*Parágrafo 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador”.*

Conforme a lo anteriormente expuesto, el cumplimiento de la obligación para que la licencia se encuentre ejecutada requiere no solo de la constitución de la urbanización y la cesión implícita en ella, sino que además es necesario que se construyan y doten las áreas con destino al espacio público.

**“6. ¿Se pueden hacer entregas parciales a los municipios de obras de urbanismo (Por ej. tramos de vías, algunos parques, etc.) dentro del término de vigencia de la licencia de urbanismo?”**

En las normas expuestas que reglamentan los mecanismos de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en relación con el espacio público no se contempla la posibilidad de realizar entregas parciales de áreas de cesión.

**“8. ¿Qué alternativas tiene un municipio, si en la escritura de constitución de la urbanización no se incorporó la condición resolutoria, la licencia se venció y no se cumplieron las obligaciones urbanísticas?”**

En primer lugar, es preciso señalar que conforme al numeral 3. del artículo 2 de la Ley 388 de 1997, uno de los principios en los cuales se fundamenta el ordenamiento del territorio corresponde a la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Con base en este principio, debe valorarse la definición de licencias de urbanización establecida en el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015:

*“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”. (Subrayas por fuera del texto original)*

Según a este artículo, la creación de espacios públicos (cargas) es parte esencial de la autorización de la licencia de urbanización, y la misma permite crear espacios privados y habilitarlos para su edificación (beneficio).

La definición de área o predio urbanizado, contenida en el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 dispone que *“Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, (...)”*. Es decir que la construcción,





dotación y entrega de las áreas de cesión es una condición indispensable y esencial para que un predio se entienda urbanizado.

Dentro de tal contexto, los incisos segundo y tercero del artículo 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015 señalan:

*“En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.*

*Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio”.*

Esto significa que, la condición resolutoria debe incluirse en la escritura de constitución de urbanización para que queden claros los efectos del incumplimiento. Sin embargo, teniendo en cuenta el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios y la condición de áreas o predio urbanizado, la omisión de dicha cláusula no implica que los predios puedan considerarse urbanizados sin haber construido, dotado y entregado las áreas con destino al espacio público.

En consecuencia, el municipio o distrito deberá proceder a iniciar las acciones señaladas en la Ley 1801 de 2016 en el evento de incumplimiento de las obligaciones por parte del urbanizador aun cuando no se hubiera incluido una cláusula de condición resolutoria.

#### **“9. ¿Es jurídicamente procedente expedir licencias de construcción sobre un predio parcialmente urbanizado?”**

El párrafo 4. Del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

*“Parágrafo 4°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:*

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;*
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes”.*

Conforme a lo dispuesto en este párrafo, se podrán expedir licencias de construcción con base en una licencia de urbanización siempre que esta esté vigente o haya ejecutado la totalidad de las obras destinadas al espacio público.

De esta manera solo se podrán aprobar licencias de construcción sobre predios parcialmente urbanizados si la licencia continúa vigente, en su defecto no se cumplirán las condiciones establecidas en el citado párrafo.

#### **“10. Uno de los mayores inconvenientes que se presenta en el escenario de las licencias de urbanización o parcelación es que en la ejecución del proyecto, varían las condiciones de**



**la licencia y se modifican las áreas privadas y públicas delimitadas en el proyecto inicial. Para estos casos, resulta jurídicamente procedente usar la licencia de urbanización en la modalidad saneamiento, teniendo en cuenta que no se ha realizado la entrega jurídica y material de las áreas de cesión”.**

El numeral 2. del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 define las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento así:

#### *“2. Saneamiento*

*Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente.*

*Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.*

*En esta modalidad se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en los que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni trasladar o compensar en dinero las obligaciones urbanísticas”.*

Conforme a lo señalado en este artículo el objeto de la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento es culminar las obras y entrega de las áreas de cesión conforme a la licencia urbanística original. Lo únicos cambios permitidos al diseño original se relacionan con modificaciones que en materia catastral y de medición de coordenadas se hayan presentado, sin que se permita modificar la distribución de las mismas.

**11. “Hoy coexisten en el ordenamiento jurídico las siguientes normas: i) Decreto 691 del 2020: Ampliación automática por un término de 9 meses de la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo del 2020 estuvieren vigentes. ii) Decreto 1019 de 2101: Segunda prorroga de licencias vigentes en virtud de 1ª prorroga. iii) Decreto 1783 de 2021: Ampliación de 12 meses adicionales del término de vigencia de algunas modalidades de licencia. ¿Las anteriores normas obran conjuntamente, es decir, es posible que, si se presentan los fundamentos de hecho y de derecho, se sumen los términos adicionales concedidos por las normas antes señaladas? (sic)**

(...)

**12. “¿La ampliación de la vigencia de las licencias aplica para licencias expedidas después de la entrada en vigencia del decreto; ¿o, cobija licencias previas al decreto?**



**13. “¿La ampliación de vigencia contenida en el Decreto 1783 es automática o debe solicitarse? ¿Aplica para todas las licencias vigentes en la fecha de expedición del decreto? ¿o aplica sólo a licencias nuevas?”.**

El artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015 fue modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 respecto de las vigencias de las licencias en lo siguiente:

- a. Amplió en doce (12) meses el término de vigencia de las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización y parcelación, por lo cual estas quedaron con una vigencia de treinta y seis (36) meses.
- b. Cuando las anteriores licencias se otorgan de manera conjunta el término de vigencia será de cuarenta y ocho (48) meses.
- c. Amplio el término de vigencia de las licencias de subdivisión a doce (12) meses.

El artículo 36 del Decreto 1783 de 2021 señaló:

*“Las solicitudes de licencias urbanísticas, modificaciones, prórrogas, revalidaciones, y otras actuaciones que se radiquen en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como las demás actuaciones administrativas iniciadas antes de la presente modificación continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación”.*

Conforme a esta disposición, la extensión de la vigencia de las licencias urbanísticas de construcción en la modalidad de obra nueva, urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización y parcelación, y de subdivisión, resulta aplicable a todas aquellas solicitudes de licencias radicadas con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 1783 de 2021.

Teniendo en cuenta que las disposiciones de los decretos 691 de 2020 y 1019 de 2021 resultan aplicables a licencias urbanísticas en curso antes de la entrada en vigencia del Decreto 1783 de 2021, no es viable que se sumen los términos adicionales concedidos por las normas antes señaladas.

**14. “¿Cómo se amplían los tiempos para revalidaciones y prórrogas?”**

**15. “¿Cuál sería el término de vigencia de la revalidación de una licencia de parcelación si el proyecto obtuvo la licencia en vigencia de la norma anterior? ¿Aplicaría la nueva vigencia?”**

En primer lugar, se debe resaltar que la norma citada no contempla la ampliación de términos de las prórrogas.

Conforme al inciso tercero del artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015, *“Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses”.*

Es decir que la revalidación se rige por el mismo término de la licencia inicial. En tal sentido, los incisos primero y segundo del artículo 2.2.6.1.2.4.1. del mismo decreto, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 señalan:

*“Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses”.*



*prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.*

*Las licencias de construcción en modalidades diferentes a la modalidad de obra nueva y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones de estas clases y modalidades, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas”.*

Por lo anterior, se puede concluir que el término de vigencia de la revalidación corresponderá a la vigencia otorgada a la licencia inicial. Si esta licencia se otorgó en los términos previos a la expedición del Decreto 1783 de 2021, la revalidación se otorgará con la vigencia anterior a este decreto.

**16. “Según las modificaciones incorporadas por el Decreto 1783, ¿resulta jurídicamente procedente, modificar por medio de una licencia de urbanismo, el diseño urbano incorporado en el plan parcial que soporta la expedición de la licencia?”.**

La modificación del Decreto 1073 de 2015 efectuadas por medio del Decreto 1783 de 2021 no se relacionan con el procedimiento de adopción y expedición de planes parciales ni normas sobre su ejecución. Por tal motivo no se previó en la modificación disposición alguna en relación con la posibilidad que una licencia urbanística modifique el diseño urbano aprobado en el plan parcial.

La licencia de urbanización se define de la siguiente manera en el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015:

*“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”.*

Conforme a lo anterior, las licencias urbanísticas deben expedirse conforme a lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial y las normas que lo reglamenten o complementen. Teniendo en cuenta que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como instrumentos reglamentarios del plan de ordenamiento territorial, las licencias deben expedirse conforme a lo señalado en el plan parcial.

**17. “¿La obligación del titular de la licencia adicionada por el artículo 23 del Decreto 1783, relacionada con la publicación en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, opera en todos los trámites de licenciamiento? ¿Suple las notificaciones/publicaciones que se deben realizar en el marco de la actuación administrativa? ¿En qué casos aplica?”**

El artículo 2.2.6.1.2.3.8 del decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

*“ARTICULO 2.2.6.1.2.3.8 Publicación. De conformidad con el artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, cuando, a juicio del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la expedición del acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación, se ordenará la publicación de la parte resolutive de la licencia en un periódico de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles y en la página electrónica de la oficina que haya expedido la licencia, si cuentan con ella.”*



Por su parte, el artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (ley 1437 de 2011) dispone:

*“ARTÍCULO 73. Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio. Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte resolutive en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones. En caso de ser conocido su domicilio se procederá a la notificación personal.”*

Finalmente, en concordancia con lo anteriormente expuesto, el numeral 16 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 ídem, sobre “obligaciones del titular de la licencia” establece:

*“(…) 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles. (…)”*

Así, de las normas transcritas se concluye que la publicación la debe realizar, como obligación explícita legal, el titular de la licencia, únicamente cuando el Curador Urbano así lo considere en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015. En caso contrario, no será necesario cumplir con tal obligación.

En consecuencia, la obligación no modifica los tramites de notificación o publicación existentes en la norma, sino que complementa las disposiciones señalando a cargo de quien está realizar tal publicación y opera únicamente cuando a consideración del curador urbano se afecte en forma directa e inmediata a terceros que no hayan intervenido en la actuación

**18. “El artículo 30 del Decreto 1783 establece que, en caso de no haber tramitado la autorización para el movimiento de tierras de manera previa a la solicitud de licencia de urbanización o construcción en suelo urbano, se deberá requerir en el marco de dicha solicitud. ¿Quiere esto decir que la autorización en mención es un requisito adicional a la licencia de urbanización o construcción? ¿Se tramitan simultáneamente la autorización y la licencia correspondiente?”**

El artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, sobre “Otras actuaciones” y en relación con el movimiento de tierras, dispone:

*“(…) 6. Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, correspondiente al conjunto de trabajos a realizar en un terreno para dejarlo despejado y nivelado, como fase preparatoria de futuras obras de parcelación, urbanización y/o construcción. Dicha autorización se otorgará a solicitud del interesado, con fundamento en estudios geotécnicos que garanticen la protección de vías, instalaciones de servicios públicos, predios aledaños y construcciones vecinas.*

*En caso de no haber tramitado la presente autorización de manera previa a la solicitud de licencia de urbanización o construcción en suelo urbano, se deberá requerir en el marco de dicha solicitud. En el escenario de suelo rural y rural suburbano, el movimiento de tierras para parcelar o edificar sólo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.2.6 del presente decreto.*



*Para tales efectos, se deberán aportar los estudios de suelos y geotécnicos de conformidad con la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.”.*

El inciso primero del artículo citado señala que “... *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 (...)*”. (Subrayas por fuera del texto original).

Por lo tanto, en criterio de este despacho, las “otras actuaciones” se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia y en cualquier momento que el interesado pretenda desarrollarlas pero, para el caso de la autorización para el movimiento de tierras, solamente en el marco de la solicitud de la licencia urbanística respectiva, lo que permite entender que no resulta como una actuación independiente (en caso que no se haya pedido de manera previa), sino que debe surgir “... *con ocasión de la expedición de una licencia...*” como una actuación preparatoria.

Esto significa que, si el predio objeto de intervención mediante licenciamiento no requiere movimiento de tierras, no se requerirá de dicho requisito, sin embargo, de ser requerido deberá solicitarse antes de la solicitud de licencia o en conjunto con esta.

**19. “Frente a predios que han sido transferidos jurídicamente a la entidad territorial, para efectos de la solicitud de la licencia saneamiento, ¿quién debe ser el solicitante de la licencia?”**

El inciso primero del artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 dispone que “*Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria*”.

El mencionado artículo no tiene condiciones especiales en relación con la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, motivo por el cual quien debe solicitar el saneamiento será quien figure como titular del dominio del predio.

**20. “¿Es posible obtener dos (2) o más licencias de construcción o urbanización sobre un mismo predio sin renunciar a ninguna de ellas?”**

Las normas establecidas en el Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 que contienen la reglamentación de las licencias urbanísticas no contemplan restricción alguna a la obtención de más de una licencia de urbanización o construcción sobre un mismo predio.

**21. “A raíz de la expedición del Decreto 1783, el Formulario Único de Radicación de Licencias y la Guía para su diligenciamiento, fueron modificados a través de la Resolución 1026 de 2021. Según los Curadores Urbanos de acuerdo con esta modificación, la totalidad de la información del proyecto (vecinos, linderos, etc.) debe quedar incorporada en el formulario; no obstante, el formulario no cuenta con el espacio suficiente, físicamente es imposible incluir toda la información en el formulario. En efecto, en varias curadurías no están radicando las solicitudes de licencia. ¿Es posible aportar esa información en un anexo? ¿Se puede dar alguna instrucción a los Curadores y Secretarías de Planeación en tal sentido, por parte del MVCT?”**

El artículo 1 de la Resolución 462 de 2017 modificada por la Resolución 1025 de 2021 señala como uno de los documentos que deben aportarse con la radicación de licencias urbanísticas el siguiente: “2. *El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante*”.



Conforme a esta exigencia, no solo es obligatorio aportar el formulario, sino que el mismo debe estar debidamente diligenciado.

En tal medida, la información requerida en el mismo debe señalarse con el objeto de que el mismo se encuentre debidamente diligenciado.

No obstante, lo cual, la norma no restringe que la información que por su extensión no pueda incluirse en el formulario puedan ser complementadas en un anexo.

**22. “Si un proyecto culminó la totalidad de las obras de urbanización, pero no ha podido hacer la transferencia de las zonas de cesión porque el municipio no quiere suscribir la escritura de cesión, y aún tal suelo figura a nombre del desarrollador, ¿De acuerdo con el Decreto 1783/21 el suelo se entendería incorporado para efectos catastrales? ¿De entenderse incorporado, cuál es la prueba o cómo se certifica la condición de incorporación ante la entidad de catastro?”**

El artículo 2.2.4.1.7.2 del Decreto 1077 de 2015 señala lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2.2.4.1.7.2 Incorporación al perímetro urbano. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, y de los municipios y distritos, o efectuado el pago cuando se autoriza expresamente la compensación de las cesiones obligatorias en dinero, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del presente decreto, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.*

*PARÁGRAFO. De manera excepcional y únicamente para efectos catastrales, los predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas.”*

Conforme a esta disposición, la incorporación de manera excepcional y únicamente para efectos catastrales es proceden en los eventos en que solo haga falta la entrega material de las cesiones y se pueda acreditar que se cumplió con las obligaciones. Esta acreditación o verificación le corresponderá a cada municipio o distrito conforme a sus competencias legales y constitucionales.

Si un predio no ha ejecutado las obras, o habiéndolas ejecutado no ha realizado la entrega o transferencia jurídica de las mismas no se encontraría dentro de los supuestos de aplicación de la norma.

**23. “¿Las disposiciones incorporadas en el Decreto 1783/21 en materia de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, aplican indistintamente para el desarrollo de planes parciales y sus correspondientes licencias de urbanización, así como para el desarrollo de suelos que se urbanizan directamente a través de la licencia de urbanización por cuanto, según las disposiciones del POT el predio se encuentra localizado en tratamiento de desarrollo que requiere la ejecución de obras de carga general.?”**

Los artículos 2.2.5.7.1. y 2.2.5.7.2. del Decreto 1077 de 2015 contienen los lineamientos generales para que los municipios y distritos, en el marco de sus competencias reglamenten los sistemas de reparto de cargas y beneficios, así:



*“ARTÍCULO 2.2.5.7.1. Sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados.*

*Cuando se trate de la habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, o en áreas de desarrollo restringido en suelo rural, la distribución de las cargas generales se podrá realizar, mediante sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que contengan la asignación de edificabilidad adicional y/o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas.*

*ARTÍCULO 2.2.5.7.2. Regulación de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. En los planes de ordenamiento territorial o en las normas que los desarrollen o complementen se podrán establecer sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios orientados a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores.*

*Estas normas contendrán las condiciones bajo las cuales los interesados podrán participar de los sistemas de repartos equitativos de cargas y beneficios, los parámetros para la participación en estos repartos deberán contener condiciones objetivas cuyo cumplimiento garantice el interés general en el desarrollo del municipio o distrito y que las mismas faciliten la aplicación del reparto. Para tal efecto, se podrán establecer aprovechamientos urbanísticos adicionales, que determinen para cada uso la superficie o altura máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca y/o la mayor intensidad de uso permitida”.*

De la lectura de estos artículos se puede concluir que la norma no contempla los instrumentos ni los tratamientos sobre los cuales pueden aplicarse estos sistemas, debido a que esto debe definirlo el respectivo municipio o distrito en el Plan de Ordenamiento territorial y en los instrumentos que lo reglamenten o complementen.

**24. “Una vez radicados en debida forma los documentos exigidos, ¿Cuánto tiempo se debe esperar para poder empezar a suscribir los documentos con los clientes, si la entidad a los 5 días no ha publicado en su página web oficial?”**

El artículo 185 del Decreto 019 de 2012 modificó el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 185. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El artículo 71 de la Ley 962 de 2005, quedará así:*

*“ARTÍCULO 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:*

*a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;*

*b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;*





c. El presupuesto financiero del proyecto;

d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;

e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

*PARÁGRAFO 1. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.*

*PARÁGRAFO 2. El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.*

*PARÁGRAFO 3. En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el párrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento."*

Conforme a esta disposición, la norma únicamente exige como requisito para la enajenación de vivienda, la radicación completa de los documentos.

Como consecuencia de lo anterior, mediante el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 se modificó el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 donde, entre otros ajustes, se adicionaron los siguientes párrafos:

*"PARÁGRAFO 2. En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo. En el evento en que se requieran radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.*

*PARÁGRAFO 3. No se requerirá la expedición de un acto administrativo de autorización o permiso para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles.*

*Presentada la totalidad de los documentos a los que hace referencia el presente artículo, los mismos se considerarán debidamente radicados en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012. La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos".*

Conforme a lo expuesto, el trámite se cumple con la radicación de los documentos completos, motivo por el cual la publicación de los documentos es responsabilidad de la autoridad municipal o distrital y de ninguna manera es un requisito para poder proceder con la enajenación de los inmuebles.

**25. "¿La carta de instrucción o contrato de adhesión al encargo de preventas debería radicarse ante la entidad territorial?"**



**26. “En un proyecto normalmente se utiliza fiducia de preventas, y posteriormente, una vez se obtiene la licencia de construcción, se procede a la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Con la expedición del Decreto 1783/21 ¿Se deben radicar todos los documentos desde que se inicia la preventa, y en caso de que se haga uso de la fiducia de preventas, no se debe radicar la licencia de construcción?”**

El artículo 2.2.5.3.5 del Decreto 1077 de 2015 señala:

*“ARTICULO 2.2.5.3.5 De los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios. El interesado aportará copia de los modelos de los contratos que se vayan a suscribir para la enajenación de los inmuebles, con el fin de que la autoridad competente compruebe la coherencia y validez de las cláusulas y que se encuentren ajustadas a las normas civiles y comerciales.”*

Conforme a esta disposición, e los contratos mediante los cuales los compradores de vivienda celebran negocios con los constructores y enajenadores, deben ser presentados.

No obstante, lo cual, respecto del sistema de preventas, el artículo 2.2.5.3.9 señala:

*“ARTICULO 2.2.5.3.9 Del sistema de preventas. Cuando la actividad de promoción y anuncio de los proyectos de vivienda sea adelantada por personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, mediante la administración de recursos por parte de entidades vigiladas por la superintendencia financiera, a través de encargos fiduciarios o fiducia mercantil en la que no exista captación directa de dinero del público por parte de dichas personas, el interesado deberá presentar los documentos señalados en el presente capítulo 15 días antes del inicio de la enajenación de los inmuebles destinados a vivienda”.*

Es decir que tratándose de sistema de preventas se deberán aplicar la norma general indicado en el artículo 2.2.5.3.5. del Decreto 1077 de 2015, salvo que se encuentre ante lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.9 de la misma norma.

**27. “Actualmente en muchos municipios exigen que se otorgue una resolución o una certificación que apruebe la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, ¿En la práctica cómo se pueden eliminar estas exigencias para trámites como el registro de reglamentos de propiedad horizontal, etc.?”**

Este ministerio no tiene competencia para ejercer vigilancia y control sobre las actividades o exigencias que realicen los municipios y distritos en los procedimientos que se adelanten ante estos, ni para pronunciarse sobre la legalidad de los actos administrativos que expidan.

En razón de lo anterior, en el evento en que se considere que un municipio está realizando exigencias que contravienen lo establecido en la normatividad nacional deben presentarse las respectivas acciones ante el juez contencioso administrativo contra los actos administrativos, y las denuncias ante la procuraduría General de la Nación.

**28. “Respecto a la auto prestación de servicios públicos para el otorgamiento de licencias de parcelación, ¿Cuál es la entidad encargada de aprobar o avalar la auto prestación de servicio de alcantarillado a través de la PTAR ( y el diseño de la misma) y que norma lo reglamenta?”**

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.5 fija lo siguiente frente a la licencia de parcelación:

*“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”. (Negrillas por fuera del texto original).*

En similar sentido el artículo 2.2.6.2.6. del mismo decreto, en su numeral 3. señala:

*“Condiciones para la prestación de servicios públicos domiciliarios. Cuando existan redes de servicios públicos domiciliarios disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos. En su defecto, quienes puedan ser titulares de las licencias deberán acreditar los permisos y autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994.*

*En todo caso, la prestación de dichos servicios deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación” (Subrayas por fuera del texto original).*

Respecto a lo anterior, es necesario mencionar que, en el momento de solicitar la licencia de parcelación, el numeral tercero del artículo 3 de la Resolución 462 de 2017 expedida por este Ministerio, modificado por la Resolución 1025 de 2021, exigen, entre otros documentos, lo siguiente:

*“3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 79.17 de la Ley 142 de 1994”.*

Se concluye entonces que la norma es clara al señalar que los mecanismos de autoprestación de servicios deben corresponder a permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por las autoridades competentes antes de la radicación de las licencias. Teniendo en cuenta que los mecanismos de autoprestación implican o pueden implicar captaciones o utilización de recursos naturales, o vertimientos que tienen impactos en el medio ambiente, deben ser revisados y autorizados por la autoridad ambiental competente. De lo cual se puede concluir que no será suficiente con la radicación del permiso o autorización, sino que se requiere su efectivo otorgamiento.

Conforme a lo expuesto, para la expedición de licencias de parcelación se debe aportar la respectiva autorización expedida por parte de la autoridad competente respecto de la prestación o autoprestación de servicios públicos domiciliarios. Si existen redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado se deberá entregar el documento que acredite que la empresa prestadora del servicio autorizó o viabilizó su conexión o, en su defecto, el documento expedido por la autoridad ambiental competente donde se permite el mecanismo de autoprestación propuesto.

# GESTIÓN LEGAL

## Conceptos



### 29. “¿Los planos para las diferentes solicitudes de licencias, pueden ser firmados por el propietario y los profesionales involucrados de forma digital?”

Respecto de la firma digital en los trámites de licenciamiento urbanístico, el párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 1783 de 2021 señala:

*“PARÁGRAFO 4. La solicitud de licencias urbanísticas, sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones se podrán realizar de forma personal o virtual, por parte del interesado o por mediode apoderado. Para procedimientos electrónicos las firmas se entenderán surtidas de acuerdo con lo establecido en la Ley 527 de 1999 y en los términos establecidos en el artículo 54 de la Ley 1437 de 2011”.*

Conforme a esta disposición, los documentos que deban ser firmados podrán tener firma electrónica en la medida que cumplan las normas sobre la materia, especialmente lo dispuesto en la Ley 527 de 1999 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en materia de procedimientos electrónicos.

Cordialmente,

**EDUARDO JOSÉ ARREDONDO DAZA**  
Director de Espacio Urbano y Territorial (E)

Elaboró: H.  
Rodríguez  
Revisó:  
D. Villa