



Bogotá D.C.,

Asunto: Radicado 2020ER0017084. Subdivisión urbana en la modalidad de reloteo.

Respetado señor:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió el oficio del asunto, mediante el cual plantea una inquietud relacionada con la subdivisión urbana en la modalidad de reloteo, la cual se resuelve a continuación:

"(...) solicito información sobre la normatividad aplicada para la subdivisión urbana en la modalidad de reloteo, el caso específico sucede en Génova Quindío, donde existe un predio de 90m2 que se pretende dividir en 2, el perdió(sic) hace más de 20 años se encuentra dividido materialmente, cada lote cuenta con la unidad habitacional correspondiente, pero ahora pretenden legalizar dicha división para obtener escritura pública por lote, en el EOT del municipio no hay ningún tipo de parámetro o mediciones específicas para negar dicho trámite de licencia, por tal razón recurrimos a su información e ilustración de una ley general que nos permita aprobar o rechazar dicha solicitud."

Al respecto es preciso indicar, que en el marco de las competencias establecidas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por el Decreto Ley 3571 de 2011, esta entidad emite conceptos de carácter general sin pronunciarse sobre aspectos de carácter particular y concreto.

Adicionalmente, es necesario señalar que, esta entidad no está facultada para pronunciarse sobre el proceder, legalidad y ejecutoriedad de las decisiones adoptadas, así como las que deban adoptar otras autoridades dentro de las cuales se encuentran las autoridades administrativas encargadas del trámite, estudio y expedición de las licencias urbanísticas, las cuales en ejercicio de sus



competencias deberán revisar los proyectos puestos a su consideración desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural.

Precisado lo anterior, es importante tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 que señala:

"Artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. (...)

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: (...)*

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 y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados (...)"*.

De acuerdo con la norma citada, en efecto es posible solicitar una licencia de subdivisión urbana en la modalidad de reloteo para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, siempre y cuando lo requerido se ajuste a lo dispuesto en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

Ahora bien, de acuerdo con el párrafo 2 de la norma en mención las solicitudes de subdivisiones y/o el reloteo, tendrán que atender dos condiciones adicionales, a saber:

- Las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes.
- Los predios resultantes deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales¹.

En este sentido, la autoridad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud y verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables al predio, con el fin de determinar si aprueba o niega la solicitud puesta a su consideración.

¹ Párrafo 2, artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015.



Adicionalmente, es relevante indicar que el artículo 7 de la Ley 810 de 2003 prevé la siguiente obligación en cabeza de los notarios y registradores en materia de división de terrenos o parcelación de lotes, según la cual:

"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. (...)". (Énfasis fuera del texto original).

Bajo este precepto, se puede concluir que, los notarios y registradores de instrumentos públicos tienen la obligación de revisar previo a la elaboración de la escritura pública de división de terrenos, y posterior inscripción, que se haya otorgado la correspondiente licencia de subdivisión por parte de la autoridad competente.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para este Ministerio por el Decreto Ley 3571 de 2011.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

JUAN NICOLÁS GALARZA SÁNCHEZ
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Proyectó: Ma. García
Revisó: D. Cuadros/ S. Acevedo

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