



Bogotá, D. C., 08 de mayo de 2020

Señora
PAOLA ROMERO FIGUEROA

Ciudad

Radicado: 1-2020-18237

Asunto: "Aplicabilidad de norma del Decreto 327 de 2004."

Respetada señora Paola,

Esta Dirección recibió el radicado del asunto con la que solicita se le resuelvan inquietudes asociadas a la siguiente hipótesis: "(...) 1. Predio en suelo urbano, clasificado dentro de tratamiento de desarrollo en la normatividad vigente contenido en el Decreto 190 de 2004 Mapa Nro. 27. 2. Respecto al predio en mención se expidió licencia urbanismo y construcción. Siendo este predio solo una porción del urbanismo propuesto. 3. Licencia de urbanismo no completada y vencida. 4. Licencia de construcción del predio objeto de estudio, plenamente ejecutada y con prestación efectiva de servicios y conectividad vial. 5. Regimen de aprobación de la licencia urbanística, esta contenida en el decreto 327 de 2004.(sic) (...)"

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 016 de 2013, y a su vez se informa que el presente se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015¹, por lo tanto se basa en planteamientos generales y no aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos, licencias, planos, etc.), ni ser éste el medio para sustituir los procedimientos internos de la entidad ni de otras autoridades cuya competencia se encuentre legalmente establecida.

Sea lo primero mencionar que 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

¹ 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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

El artículo 2.2.6.1.1.4 ibidem, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2218 de 2015, define la licencia de urbanización como 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(...)”, siguiendo las disposiciones del POT y de las normas que lo desarrollen y complementen, determinando el marco normativo aplicable para aspectos como usos, volumetría, edificabilidad, accesibilidad y normas técnicas a considerar cuando se tramiten las licencias de construcción respectivas.

Así mismo, al aprobarse la licencia de urbanismo se aprueba el plano que contiene la representación gráfica de la urbanización identificando la totalidad de elementos que la componen y su respectivo cuadro de áreas. Adicionalmente, en esta misma disposición se determinaron las modalidades de la licencia de urbanismo, con unas condiciones específicas para su procedibilidad, así:

“1. Desarrollo. Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados 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. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

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

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Página 2 de 7

3. Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente. En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expedirán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana.”

Al respecto es preciso remitirse a lo dispuesto por el artículo 2.2.1.1 del mencionado decreto reglamentario que sobre área o predio urbanizado establece: “(...) **Área o predio urbanizado:** 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 de ellas a las autoridades competentes.

Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto. (...).”(Subrayado fuera de texto)

De lo anterior queda claro que para que un terreno sea tomado como urbanizado, se ha debido ejecutar de conformidad con la licencia urbanística correspondiente y dentro de la vigencia de la misma, la totalidad de infraestructura para servicios públicos y la adecuación de los terrenos para adecuar y dotar los mismos de tal forma que eventualmente se puedan desarrollar usos urbanos.

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: “(...) **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. (...)”

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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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. (...)"

Ahora bien, el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" dispone:

"(...) **Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización**². Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.

PARÁGRAFO. En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.(...)"

En este punto es conveniente remitirse nuevamente a lo dispuesto por el artículo 2.2.1.1 del mencionado decreto reglamentario, que define los predios urbanizables no urbanizado como "(...) 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. (...)"

² Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. "(...) Artículo 2.2.1.1. Definiciones: (...) **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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Página 4 de 7

Dentro de los mencionados predios urbanizables no urbanizados se cuentan aquellos que si bien tramitaron y obtuvieron una licencia urbanística, no ejecutaron dentro del término de su vigencia o de sus prorrogas la totalidad de las obras urbanísticas según se estableció en el acto administrativo correspondiente (licencia), y por tanto no caben en la definición de predio urbanizado, de acuerdo como se expuso previamente.

Por su parte, el Decreto Distrital 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*, fija las condiciones para *"urbanizar terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, sin perjuicio de las normas establecidas para la aplicación de la participación en plusvalía o de otros instrumentos de financiación."*

Este último dispone que el tratamiento de desarrollo es aplicable a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión que no han sido objeto de desarrollo por urbanización, dentro de los que se encuentran: i) predios a los que se les asignó dicho tratamiento; ii) predios sin desarrollar, no urbanizados que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo; iii) predios sin desarrollar que se segreguen de otros con uso dotacional, obteniendo previamente la licencia de subdivisión autorizada en un plan de regularización y manejo o derivada de acto de reconocimiento cuando estos lo requieran; iv) predios desarrollados sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.

Adicionalmente, señala que no son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo: i) Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes; ii) Las zonas localizadas en suelo de protección; iii) Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo; iv) Los barrios antiguos que no fueron objeto de desarrollo clandestino; y v) Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia.

Con relación a la subdivisión de predios de manera previa al proceso de urbanización, el artículo 8 Ídem, establece que los predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano no

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

podrán ser objeto de subdivisión antes de haber surtido en debido forma el proceso de urbanización del bien, excepto cuando se trate de las siguientes situaciones especiales:

“(…)

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Cuando la subdivisión haya sido ordenada por una Sentencia Judicial. (...)”

Visto lo anterior se procederá a dar respuesta a los interrogantes planteados así:

“1. Tratándose de un lote cuyo proceso de urbanización no se culminó y no se hizo entrega de las zonas de cesión; pero que cuenta con redes de servicios domiciliarios y accesibilidad vial y se encuentra parcialmente construido. ¿Es aplicable la clasificación como predio urbanizable no urbanizado?”

De lo expuesto previamente y atendiendo a que usted afirma que el proceso de urbanización no culminó, este no podría entenderse como urbanizado, en tanto no cumple con las condiciones normativamente establecidas: i) ejecutar la totalidad de las obras de infraestructura para redes, vías locales, parques y equipamientos, y ii) hacer entrega de dichas obras a la autoridad competente. Tal calidad no se altera en tanto menciona que se encuentra parcialmente construido y cuenta con redes de servicios públicos y accesibilidad vial, y si bien se parte del principio de la buena fe, es menester recordar que el cumplimiento de estas obligaciones debe ceñirse a las condiciones fijadas en el acto administrativo con el que se concede la licencia urbanística que habría amparado el desarrollo del bien, dentro de la vigencia de la misma.

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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

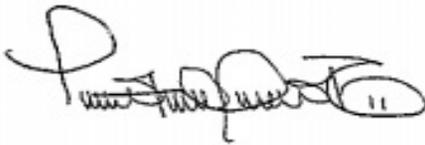
Página 6 de 7

“2. En ese mismo conexto, para efectos de generar la división del predio en miras a separar la porción construida de la porción sin construir. ¿Cuál es el mecanismo de división aplicable? ¿Es posible la expedición de una licencia de subdivisión en suelo urbano? ¿Es posible expedir licencia de urbanismo, aunque exista una construcción desarrollada?”

Para las condiciones descritas en su escrito y bajo el presupuesto de la existencia de una licencia de urbanización en la que no se haya dispuesto o autorizado la división del predio, se requeriría entonces adelantar el trámite correspondiente para obtener la licencia de subdivisión, siguiendo los presupuestos y condiciones normativas que para esta se requiere y que se enunciaron previamente, siendo importante resaltar que los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, a menos que se trate de alguna de las condiciones o situaciones dispuestas por el artículo 8 del Decreto Distrital 327 de 2004, regulatorio del tratamiento de desarrollo.

De tal forma, se hace necesario que el interesado verifique las condiciones del predio en cuanto a lo que efectivamente se ejecutó en el marco de la licencia de urbanismo ya vencida y determine la modalidad de licencia de urbanización que requiere para la finalidad que pretende.

Cordial saludo,



Yohana Andrea Montano Rios
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo: N/A
Copia: N/A

Proyectó: Erika Lucía Torres Roa – PE 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 link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Página 7 de 7