

SNR2019EE000602.

CONSULTA No. 1432 ANTE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Bogotá D.C. 9 de enero de 2019.

Señora:

MARTHA ALEXANDRA CAGUAZANGO PASTÁS

Ciudadela Ipiales Torre 2, Apto 502.

Ipiales- Nariño.

C.N. 004.

Asunto: Escrito con radicado **987404**. Licencias de Urbanización – Construcción – Subdivisión.

Señora Caguazango Pastás:

Mediante el escrito del asunto, formula a esta Entidad la siguiente consulta:

"(...) En el 2010 fue expedida por parte de la Secretaría de Planeación del Municipio de Ipiales una Licencia de Urbanización y de Construcción modalidad de Obra Nueva a una Asociación de Vivienda. Dicha Asociación con la licencia otorgada no realizó la escritura de lotificación, sin embargo las obras de urbanismo (acueducto y alcantarillado) se encuentran ejecutadas completamente. La Asociación actualmente y con la licencia otorgada inicialmente pretende realizar escritura de loteo para posteriormente realizar las escrituras de cada uno de los asociados. Mi consulta es si dicha escritura la puedo realizar con la Licencia que fue expedida en dicho año (2010) o cual sería el proceso a seguir para poder realizar la escritura de lotificación de la Asociación de Vivienda".

Marco jurídico.



Certificado N° SK 7085-1



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

- Constitución Política (Art. 84).
- Decreto Ley 960 de 1970.
- Decreto 1069 de 2015.
- Ley 388 de 1997.
- Ley 9° de 1989.
- Ley 810 de 2003.
- Decreto 1077 de 2015.
- Decreto Ley 019 de 2012.
- Ley 1579 de 2012.

Sobre el particular, debemos empezar por resaltar que los pronunciamientos emitidos por esta superintendencia con fundamento en los dispuesto por el artículo 14 del Decreto 2723 del 2014 en concordancia con el 23 Superior, y el 28 de la Ley 1755 de 2015, se ajustan a lo decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, así como a los preceptos contenidos en los artículos 25 y 26 del Código Civil, por lo que no son de naturaleza vinculante y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado en sentido general y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral y la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país¹, así como respecto a determinadas situaciones que puedan surgir con ocasión de estos, pero siempre **con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, la cual en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente.**² Por tanto, no es dable a la entidad, **so pretexto de esta función, plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas**, como tampoco, suplir la asesoría personal y el acompañamiento que está llamado a realizar un profesional del derecho contratado para tales efectos.

Efectuada la anterior aclaración, se procede con el tema consultado.

Reza el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810 de 2003:

¹ Decreto 2723 de 2014, "por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias": "Artículo 3. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral".

² 1. Corte Const. Sent. C- 542 de 2005. MP: Humberto Antonio Sierra Porto.

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP. Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.



Certificado N° SC 7092-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>

“Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital”. (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

Así mismo, el artículo 2.2.6.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015 señala:

“Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

- 1. Urbanización.**
- 2. Parcelación.**
- 3. Subdivisión.**



Certificado N° SC 2035-1

Certificado N° GP 174-1

4. Construcción.

5. Intervención y ocupación del espacio público.

PARÁGRAFO. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa". (Negrilla fuera de texto original).

Con relación a la licencia de urbanización, el artículo **2.2.6.1.1.4** del citado Decreto establece que:

"Licencia de urbanización. 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, 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". (...)". (Negrillas y subrayado fuera de texto original).

Es de anotar, que frente a las licencias de subdivisión (loteo), el artículo **2.2.6.1.1.6** ibídem prescribe:

(...) 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. (...)". (Negrilla y subrayado fuera de texto original).



Certificado N° SC 7305-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>

requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. (...) (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

No obstante lo anterior, es preciso tener en cuenta que con respecto al tiempo de vigencia de la licencia de urbanización –también la de construcción- el artículo **2.2.6.1.2.4.1** del Decreto 1077 de 2015 señala:

***"Vigencia de las licencias.** Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, 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.*

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refiere el artículo 7 de la Ley 810 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios".

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que la licencia de urbanización a la cual Usted alude en su consulta se encuentra vencida según lo dispuesto en el artículo **2.2.6.1.2.4.1**, arriba citado, considera esta Oficina que la misma no es admisible para los trámites notarial y registral que desea adelantar de cara a la subdivisión de predio, pues el artículo 7° de la Ley 810 de 2003 prohíbe expresamente a los notarios y registradores de instrumentos públicos autorizar e inscribir este tipo de escritura, "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".




Certificado N° SC 7209-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Así las cosas, sugerimos dirigirse a la autoridad competente conforme a lo dispuesto en el artículo **2.2.6.1.1.3** del Decreto 1077 de 2015, a fin de resolver su situación particular.

En los anteriores términos, esta Oficina da respuesta a su solicitud.

Cordialmente,



DANIELA ANDRADE VALENCIA

Jefe de Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Proyectó: Gabriel Diago García



Certificado N° SC 7095-1



Certificado N° GP 174-1