



Bogotá D.C., 05 de febrero de 2015

Arquitecta

Ana María Cadena Tobón

Curadora Urbana No. 3

Avenida Carrera 45 No. 95-31

Tel. 5190660. Ext. 71-72

Ciudad

Radicado: SDP. Nos. 3-2015-00856, 2-015-02560, 1-2015-01869, 2-2014-54954, 1-2014-54254, 2-2014-47914, 1-2014-47787.

Asunto: Solicitud de concepto sobre aplicación y alcance del Decreto Distrital 544 de 2007.

Respetada arquitecta Cadena:

Esta Dirección ha recibido el memorando con radicado SDP No.3-2015-00856 proveniente de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la entidad, en la que solicita emitir concepto sobre el alcance del procedimiento de incorporación a la cartografía oficial de la Base de Datos Geográfica Corporativa-BDGC del Distrito Capital, previsto por el Decreto Distrital [544](#) de 2007.

Así mismo, previa referencia a los respectivos antecedentes, da traslado para que se dé respuesta directa a los requerimientos de su comunicación con radicado No.1-2015-01869, en la que se solicita concepto sobre el alcance del Decreto Distrital 544 de 2007, con relación a los requisitos establecidos para la incorporación de subdivisiones (licencias de construcción) a la cartografía (Base de Datos Geográfica Corporativa-BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación-SDP), y en la que expone su criterio, señalando la falta de vinculación del mismo para los curadores urbanosy (sic) manifiesta su desacuerdo con lo expuesto en los oficios emitidos por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, específicamente con el radicado No.2-2014-47914, que se sustenta en el referido Decreto Distrital 544 de 2007. Igualmente, solicita que se eleve consulta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio al respecto.

De acuerdo con lo solicitado y previa revisión de los antecedentes de la consulta, se presentan las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El Decreto Nacional 1469 de 2010¹, se constituye en la normativa nacional que reglamenta todo lo relacionado con la definición, procedimiento de expedición, contenido, vigencia y clasificación de licencias urbanísticas, entre ellas y para el caso que nos ocupa, la licencia de subdivisión de predios definida por el numeral [3º](#) del artículo 6º, ibídem, así:

“Artículo 6º. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás

normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión. Son modalidades de la licencia de subdivisión: (...)3º. **Reloteo.** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.”

2. Con relación a la licencia de subdivisión, el artículo [47](#) del citado Decreto Nacional 1469 de 2010, señala procedimiento y vigencia improrrogable para su materialización, en los siguientes términos:

“Artículo 47. Vigencia de las licencias.(...) 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 refieren los artículos 7º de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 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.” (Sublineas fuera de texto).

3. Con relación a la remisión normativa contenida en el artículo 47 del Decreto Nacional 1469 de 2010, el artículo [7º](#) de la Ley 810 de 2003², señala:

“Artículo 7º. Obligación de notarios y registradores. 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.

Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos [39](#), [40](#), [41](#), [42](#), [43](#), [44](#), [45](#), [46](#) y [47](#) de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano.” (Sublíneas fuera de texto.)

4. Por su parte el artículo [108](#) de la entonces vigente Ley 812 de 2003³, adicionó el artículo [99](#) de la Ley 388 de 1997 en los siguientes términos:

“Artículo 108. Acreditación de licencia. Adiciónese el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, con el siguiente parágrafo: "Con el fin de evitar los asentamientos humanos en zonas no previstas para tal fin por los planes de ordenamiento territorial, los notarios se abstendrán de correr escrituras de parcelación, subdivisión y loteo, hasta tanto no se allegue por parte del interesado el Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas expedido por la autoridad con jurisdicción en la zona donde se halle ubicado el predio, el cual debe protocolizarse dentro de la escritura. El Gobierno Nacional establecerá las características y condiciones del Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas, el cual tendrá un costo único para cualquier actuación".

En concordancia con lo anterior, el parágrafo [2º](#) del ya citado artículo 6º del Decreto Nacional 1469 de 2010, ha dispuesto lo siguiente:

“(…)

Parágrafo 2°. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del certificado de conformidad con las normas urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio. (...)” (Sublineas fuera de texto)

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

5. El Decreto Distrital [544](#) de 2007⁴, objeto de la consulta, constituye el acto administrativo que reglamenta la Base de Datos Geográfica Corporativa-BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación-SDP, como fuente oficial de información cartográfica del Distrito Capital. La misma da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo [112](#) de la Ley 388 de 1997, de contar con un expediente conformado por documentos, planos, e información georreferenciada acerca de su organización territorial y urbana.

La BDGC se encuentra conformada en los términos del artículo 3° por la información cartográfica adoptada con las actuaciones urbanísticas de la entidad, así como de otras entidades competentes en ejercicio de sus funciones, tanto a nivel nacional como la del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y a nivel distrital como la del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP y de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, así como la de las empresas de servicios públicos y la de los mismos curadores urbanos, los cuales a su vez tiene acceso directo a dicha base para consulta.

El Decreto Distrital 544 de 2007, fue específico en señalar en sus artículos [14](#) y [15](#)⁵, la obligación para los curadores urbanos de remitir en formato digital la información cartográfica de las licencias urbanísticas, una vez en firme dichos actos administrativos para su incorporación a la BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación, función realizada por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta entidad, como encargada de integrar y mantener la información geo-referenciada del Distrito Capital, de conformidad con las competencias asignadas por el Decreto Distrital 16 de 2013⁶.

6. Con relación a la definición y naturaleza de la función que ejerce el curador urbano, tanto el artículo [101](#) de la Ley 388 de 1997⁷, como los artículos [73](#), [74](#) y [75](#) del Decreto Nacional 1469 de 2010⁸, señalan que el curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas y así mismo adelantar los respectivos proyectos; y aun cuando el curador urbano es autónomo en su ejercicio, su actuación corresponde a una función pública, hasta el punto que es responsable civil, penal, fiscal y disciplinariamente por tal ejercicio de servicio público.

En ese contexto de ejercicio administrativo, el curador también se encuentra obligado a cumplir con los principios y finalidades que orientan la función administrativa, contemplados en la Ley [489](#) de 1998⁹, y en el marco de los establecidos por el artículo [209](#) de la Constitución Política de Colombia de 1991.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, se presentan las siguientes:

CONCLUSIONES

a. De la definición y requerimientos establecidos por el artículo [20](#)⁰ del Decreto Nacional 1469 de 2010, se observa que la licencia de subdivisión a diferencia de las otras modalidades de licencias, cuenta con un término perentorio e improrrogable de seis (6) meses para su materialización, es decir para dar cumplimiento al procedimiento de autorización, registro e incorporación a la cartografía oficial, de conformidad con lo previsto por la Ley 810 de 2003, así como la Ley 812 de 2003 y el Decreto Nacional 1469 de 2010.

b. Tal como lo señala en su epígrafe la Ley 810 de 2003, modificó la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas; pero además en el marco de las obligaciones y prohibiciones para los notarios y registradores, señaló implícitamente que solamente con el paso previo del otorgamiento de la licencia debidamente protocolizada con la respectiva escritura (sic) pública, resulta procedente los pasos siguientes de autorización para la escrituración de la división o parcelación (ante la notaría) y el registro (ante la oficina de registro de instrumentos públicos).

La reglamentación de las condiciones, requisitos y características para las licencias de subdivisión, a que hace referencia el párrafo del citado artículo, fue desarrollado precisamente por el ya citado artículo [47](#) del Decreto Nacional 1469 de 2010, que incluye además de la autorización y registro de las subdivisiones, su incorporación a la cartografía oficial de los municipios.

c. El párrafo que adicionó la Ley 812 de 2003, al artículo 99 de la Ley 388 de 1993 (sic), debe ser leído en concordancia con el párrafo 2º del artículo 6º del Decreto Nacional 1469 de 2010, el cual precisa que la licencia de subdivisión hace las veces de certificado de conformidad con las disposiciones urbanísticas, la cual debe ser protocolizada con la respectiva escritura pública, obligación a cargo del interesado, y que en todo caso no implica, tal como lo señala la parte final del citado artículo, autorización alguna para realizar intervención urbanística sobre los lotes resultantes, para lo cual deberá tramitar la respectiva licencia ante el curador urbano.

De acuerdo con lo expuesto, para la incorporación en la cartografía oficial del municipio, de la subdivisión y loteo de predios autorizados mediante licencia urbanística, es imprescindible el cumplimiento previode (sic) la protocolización, la autorización, inscripción e incorporación respectiva, todo ello en un término perentorio e improrrogable de seis (6) meses.

Las anteriores obligaciones, en consideración de esta Dirección corresponden en su totalidad al interesado o titular de la licencia conforme a las previsiones recogidas por la normativa nacional ya citada, obligaciones que por lo general aparecen señaladas en el texto de la respectiva licencia.

Ahora bien, tal cumplimiento y diligencia por parte del interesado, no exime al (a) curador(a) de cumplir con su obligación de suministrar la información cartográfica de los actos administrativos que expide, atendiendo los presupuestos de las normas nacionales en coherencia con las normas distritales, como parte del ejercicio de la función pública que cumple y de los principios que la orientan.

d. Valga aclarar que, el Decreto Distrital 544 de 2007 que adopta la BDGC, es una (sic) acto administrativo expedido por el alcalde mayor, en ejercicio de la potestad reglamentaria otorgada por el Estatuto Orgánico de Bogotá- Decreto Ley [1421](#) de 1993 y en cumplimiento a los principios de eficacia, economía, celeridad y coordinación que (sic) aplican a las actuaciones administrativas; sin olvidar que en su condición de máxima autoridad administrativa del orden municipal y en el marco de su autonomía, le corresponde a través de los mecanismos otorgados por ley promover el ordenamiento del territorio, que a su vez es una función pública, en los términos de la Ley 388 de 1997.

La adopción de la BDGC a través del Decreto Distrital 544 de 2007, da cumplimiento a la obligación de contar con un sistema de información urbana, requerida por la misma Ley [388](#) de 1997, como ya se señaló; además de establecer los lineamientos y procedimientos para mantener actualizada dicha información.

En ese contexto, la disposición del artículo 14, sobre el suministro de información digital por parte de las curadurías urbanas, no se ve como una exigencia que exceda las previsiones del Decreto Nacional [1469](#) de 2010, sino que reglamenta la forma de suministro de la información prevista por la norma nacional, cuyo principal objetivo es la optimización del proceso de incorporación de la información a la cartografía oficial, contribuyendo además a los protocolos de seguridad de la entidad.

Tal disposición, resulta coherente con los principios que (sic) economía, celeridad, eficacia, coordinación y publicidad, entre otros, que deben regir las actuaciones administrativas, previstos por la ya referida Ley [489](#) de 1998, la Constitución Nacional y la Ley [1437](#) de 2011; por ello, en criterio (sic) de esta Dirección dicho (sic) Decreto resulta obligante tanto para los curadores como para la SDP, en el ejercicio de la función pública, cuyo propósito final es el cumplimiento de los fines del Estado.

Realizadas las anteriores apreciaciones en el marco constitucional y legal expuesto, y observada la claridad de las disposiciones citadas no se estima necesario elevar consulta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Finalmente, se debe precisar que los conceptos emitidos por autoridades administrativas, como el expedido por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, y este mismo, corresponden a criterios de la entidad, los cuales no tienen el alcance de los actos administrativos que impliquen su obligatorio cumplimiento, ya que no impone norma alguna que produzca efectos jurídicos, ni comprometen la responsabilidad de quien los expone.

Cordialmente,

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín

Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

C.C. Dr. Nelson Gerardo Pérez Aranguren. Director de Información, Cartografía y Estadística.

NOTAS DE PIE DE PÁGINA

¹ **Decreto Nacional 1469 de 2010**, “*Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.*”

² **Ley 810 de 2003**, “*por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.*”

³ La **Ley 812 de 2003**, "*Por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario*", fue derogada por el artículo 276 de la Ley 1450 de 2011.

⁴ El **Decreto Distrital 544 de 2007**, "*Por el cual se oficializa la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación, se fijan directrices para su actualización y se dictan otras disposiciones.*", fue derogado parcialmente por el Decreto Distrital 178 de 2010, que reasignó la competencia para realizar levantamientos topográficos a la Unidad Administrativa Especial de Catastro y fijó el trámite de incorporación cartográfica de dichos levantamientos.

⁵ **Decreto Distrital 544 de 2007. (...) Artículo 14.** *Una vez quede en firme el acto administrativo que aprueba una licencia urbanística, los curadores urbanos o la autoridad competente deberán remitir a la Secretaría Distrital de Planeación, en formato digital, la información cartográfica adoptada, de conformidad con lo establecido por dicha entidad para su incorporación a la Base de Datos Geográfica Corporativa.*

Artículo 15. *La Secretaría Distrital de Planeación, en cumplimiento de la función de actualizar la cartografía urbanística oficial, efectuará las modificaciones a que haya lugar en los planos urbanísticos aprobados, siempre y cuando éstas se fundamenten en una decisión administrativa adoptada por la autoridad competente.(...)"*.

⁶ **Decreto Distrital 16 de 2013.** (Enero 10). "*Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*".

⁷ **Ley 388 de 1997**, "*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*" (...) artículo 101. *Curadores urbanos. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.*

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.

⁸ **Decreto Distrital 1469 de 2010. (...) Artículo 73.** *Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole. (...) Artículo 74.* *Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una*

función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción. **Artículo 75.** Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

⁹ LEY 489 DE 1998, “por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.”

(...)

Artículo 2°.-Ámbito de aplicación. *La presente Ley se aplica a todos los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva del Poder Público y de la Administración Pública y a los servidores públicos que por mandato constitucional o legal tengan a su cargo la titularidad y el ejercicio de funciones administrativas, prestación de servicios públicos o provisión de obras y bienes públicos y, en lo pertinente, a los particulares cuando cumplan funciones administrativas.*

Artículo 3°.- Principios de la función administrativa. *La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen.*

(..)

Artículo 4°.- Finalidades de la función administrativa. *La función administrativa del Estado busca la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política.*

Los organismos, entidades y personas encargadas, de manera permanente o transitoria, del ejercicio de funciones administrativas deben ejercerlas consultando el interés general.