

Bogotá D.C.,

ASUNTO: Radicado 2020ER0117836 y 2020ER0117850. Implementación y control. Licencias Urbanísticas. Procedimiento. Documentos.

Cordial Saludo:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió las comunicaciones del asunto, a través de las cuales plantea una consulta relacionada con el número catastral independiente para efectos del licenciamiento urbanístico, la cual se transcribe y responde en los siguientes términos:

“Me permito formular la siguiente pregunta en gracia a que estoy solicitando una licencia de construcción en un predio urbano en el municipio de Suesca, predio en el cual fue el resultado de una división predial hace 4 años aprox (resultaron 11 predios), en la actualidad el municipio tiene un rezago de 16 a 20 años que no realiza actualización catastral y por ende mi predio no tiene número catastral independiente. por tal motivo en la secretaria de Planeación de Suesca no me reciben mi solicitud de licencia hasta cuando tenga número catastral en dicho predio.

Expuesto lo anterior y dado que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, junto con el municipio de Suesca tienen una deuda con la normatividad vigente y no han actualizado el catastro de dicho municipio, puedo apoyarme mediante alguna norma para poder solicitar mi licencia de construcción en predio urbano que adicionalmente cuenta con la disponibilidad de servicios públicos con el numero catastral que poseo actualmente (del predio matriz).

¿o si en algún aparte del decreto 1077 de 2015 y demás decretos o leyes permitiría solicitar licencia de construcción con el numero catastral del predio matriz?”

En primer lugar, 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.

Por lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tiene la



finalidad de aplicarse ni resolver situaciones relacionadas con casos concretos, pues dichos asuntos particulares deben ser definidos por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales

Aclarado lo anterior y en aras de dar respuesta a su solicitud, es preciso señalar que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamentó mediante Resolución 462 de 2017, los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de licencias vigentes. En virtud de lo anterior, el artículo 1 de la mencionada Resolución determina que:

“Artículo 1. Documentos. *Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.

2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.

3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.

4. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un linderero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas.

7. Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran”.

(...)

Parágrafo 3º. En las ciudades, donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias estarán en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo. Esta consulta de verificación sustituye la presentación del documento a cargo del solicitante de la licencia, salvo



que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos. (Énfasis fuera de texto original)

De acuerdo con lo revisado en la norma citada, es posible concluir que, existen dos documentos que permitirían certificar el número catastral que identifica un predio, en aras de emprender un proceso de licenciamiento urbanístico: La copia certificada del impuesto predial y la copia del certificado de libertad y tradición del inmueble.

Respecto de la copia certificada del impuesto predial, se deriva del numeral 5 de la disposición citada que, será exigible la copia del documento o declaración privada del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, salvo cuando exista otro documento oficial con base en el cual pueda establecerse la dirección del predio objeto de la solicitud.

El certificado de libertad y tradición, por su parte, es el documento a través del cual se acredita la titularidad del predio, que a su vez permite determinar la idoneidad del solicitante, las obligaciones que le son inherentes, e identificar a los terceros que puedan resultar afectados con la decisión.

Además, la solicitud del aporte del certificado de libertad y tradición en el trámite de licenciamiento urbanístico se hace **con el fin de determinar jurídicamente cuál es el inmueble objeto de intervención**, a través de la identificación de la cabida y linderos, numeración de registro, numeración catastral, y dirección. En consecuencia, es sobre la información que éste contenga, que se otorga la licencia urbanística correspondiente, con los respectivos derechos y obligaciones que le son inherentes.

En este punto es importante resaltar que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1 de la norma en estudio, cuando el predio no se haya desenglobado, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión, por lo cual, no debería haber impedimento para solicitar, tramitar y expedir una licencia urbanística con dicho documento.

Ahora bien, en caso que el Certificado de libertad y tradición no consagre información clara y explícita que permita identificar el área y la ubicación del predio, la autoridad municipal encargada de expedir las licencias podrá requerir al solicitante que aporte la documentación que permita dilucidar el área y los linderos, lo cual se podrá realizar mediante el aporte de la escritura pública.

En el evento que no exista identificación plena del predio que se pretenda licenciar, toda vez que existan diferencias en el área y los linderos de este dispuestos en los certificados catastrales y lo registrado en los títulos de propiedad, se deberá adelantar previamente al proceso de licenciamiento la respectiva corrección, en la que se precise e identifique plenamente el bien. En este caso, la autoridad competente en expedir la licencia deberá informar al titular para su aclaración, no siendo obligación de este expedir la licencia si no se hacen los ajustes respectivos.

En consecuencia de lo expuesto en líneas precedentes, son los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente del trámite, estudio y expedición de las licencias



urbanísticas, quienes deberán determinar si los documentos allegados a las solicitudes de licencias, así como los requeridos en el proceso de estudio de la solicitud, le permiten continuar con el proceso de licenciamiento urbanístico en cada caso; sin que sea la autoridad en mención, sino el particular que adelanta el trámite, el encargado de aportar la información necesaria para obtención de la licencia de que se trate, incluida la corrección, aclaración, actualización o rectificación de linderos y área, según aplique¹.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: M. J. Henao

Revisó: D. Cuadros / D. Villa

¹ De conformidad con lo dispuesto en la Resolución conjunta SNR No. 1732 IGAC No 221 del 21 de febrero de 2018.

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