



Bogotá D.C.,

Asunto: 2021ER0109844. Implementación y Control – Licencias Urbanísticas – Clases – Urbanización. Generales – Englobe.

Respetado señor,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la consulta del asunto en la que plantea algunos interrogantes relacionados con las licencias de urbanización.

En primer lugar es importante señalar 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, no correspondiéndole pronunciarse sobre temas particulares y en esa medida se dará respuesta desde la generalidad de la norma.

Así las cosas, se procede a dar respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos:

“¿Es posible desarrollar un proyecto de urbanización en la modalidad de desarrollo sobre dos predios con matrícula inmobiliaria independiente y que son continuos? (...) solicitan que englobe los dos predios para poder radicar el proyecto de licencia de urbanización”

En primer lugar, es preciso aclarar que el englobe es una situación jurídica mediante la cual se incorporan como un solo predio dos o más inmuebles, siempre que éstos sean colindantes. El englobe, como figura jurídica, tan sólo requiere de un trámite notarial¹ y, por ende, no es considerado como una de las actuaciones asociadas al licenciamiento urbanístico.

En ese orden, el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.4. respecto de la licencia de urbanización establece que 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

¹ Ver artículos 50, 51 y 55 de la Ley 1579 del 2012 “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”



Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Ahora bien, la resolución 462 de 2017 a la que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.7, del citado decreto 1077 de 2015, único del sector vivienda, ciudad y territorio, por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes, señala que 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 lindero 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”*

En complemento con lo anterior, el artículo 2.2.6.1.2.1.8, del referido decreto establece los siguientes documentos adicionales para la solicitud de licencia de urbanización:

- a. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.*
- b. Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño.*
- c. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia. Para los efectos de este decreto, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al*



proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

d. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia”.

Así las cosas, de acuerdo con lo normatividad señalada no existe sustento legal para exigir como requisito previo a la solicitud de licencia de urbanización, que se adelante el englobe para generar un solo predio.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: A. Munoz

Revisó: D.Cuadros / L. Pardo / D.Vila

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