

Bogotá D.C.,

Asunto: 2021ER0122620. Implementación y Control – Licencias Urbanísticas – Clases – Urbanización. Licencias urbanísticas – Cesiones urbanísticas. Licencias Urbanísticas – Procedimiento - Propiedad Horizontal.

Respetada señora,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la consulta del asunto en la que plantea algunas inquietudes relacionadas con las licencias de urbanización.

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, la consolidación del sistema de ciudades, las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, 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:

**1. “Tenemos una vía al interior de una urbanización que fue aprobada con licencia urbana en el año 1979 y se entregó como cesión gratuita por medio de escritura pública, sin embargo y en la licencia se aprobó que esa urbanización tendría una portería pues la vía no se comunica con otra vía pública solo con los predios de la urbanización. En ese caso y como fue entregada como cesión gratuita, quien debe hacer el mantenimiento de esa vía dado que actualmente se encuentra en mal estado. Esta urbanización está bajo el régimen de Propiedad horizontal, es el municipio o la copropiedad que debe hacerle el mantenimiento”.**

El parágrafo 1 del artículo 5º de la Ley 9º de 1989, adicionado por el artículo 117 de la ley 388 de 1997 y modificado por el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021, señala:

*“El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos con base en lo aprobado en la licencia urbanística”.*

El Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.4. refiere respecto de la licencia de urbanización 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 Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Por su parte el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio correspondiente a Incorporación de áreas públicas establece:

*“El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.*

*En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

***Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital”.*** (Negrita fuera del texto).

Así las cosas, actualmente se cuenta con un procedimiento a función del cuál se determina la manera en que se reciben y transfieren las áreas con destino al espacio público a los municipios y distritos. Sin embargo, las licencias expedidas con normas anteriores a la citadas deberán atender las disposiciones vigentes en el municipio o distrito al momento de su expedición.

En consecuencia, se deberá verificar con las autoridades locales si la vía en cuestión efectivamente hace parte del inventario de espacio público municipal o distrital en calidad de malla vial y en caso de hacer parte, elevar consulta acerca de la intervención, ante la autoridad responsable de la administración y mantenimiento de dicho espacio público.

En el evento que la autoridad local no contemple la vía como parte del inventario del espacio público su administración y reparación le corresponderá a la propiedad horizontal si está así contemplado en el reglamento, o se autoriza conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

**2. “Se están haciendo subdivisiones de los lotes iniciales en esa misma agrupación, se cuentan con los coeficientes iniciales que deberán dividirse, pero como recalculamos el valor de la administración para esos nuevos predios, entendiéndolo que se deben calcular con el coeficiente.”**

Es preciso aclarar en primer lugar que es la Ley 675 de 2001, correspondiente al régimen de propiedad horizontal, la que define los coeficientes de copropiedad o la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes. Es un trámite que se hace mediante escritura pública que se debe inscribir en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Se debe destacar que el Capítulo VII de la mencionada Ley establece la manera de determinar, calcular y modificar los coeficientes de copropiedad por lo cual dicha escritura pública y sus modificaciones deberán atender lo allí dispuesto.

Adicionalmente de conformidad el numeral 1. del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, los actos de subdivisión deberán ser previamente autorizados mediante licencias urbanísticas.

En el evento que dichas subdivisiones se realicen dentro del marco de la propiedad horizontal, conforme al artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 único del sector de vivienda, ciudad y territorio, la aprobación de los planos de propiedad horizontal es considerada como una de las actuaciones asociadas al licenciamiento urbanístico.

En esta actuación, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital aprueba los planos de alindamiento, cuadros de áreas o el proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 a partir de los cuales se deberán determinar los mencionados coeficientes.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> 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.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

**DIANA MARÍA CUADROS CALDERÓN**  
Subdirectora de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial

Elaboró: A. Muñoz  
Revisó: L. Pardo

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.