



Bogotá D.C., 2 de marzo de 2009.

1200-E2-006946

Doctor  
JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO  
Calle 72 No. 6-30 Piso 14  
Edificio Fernando Mazuera  
Bogotá D.C.

Asunto: Radicación 4120-E1-6946. Consulta Vigencia de la normativa sobre licencias de urbanísticas.

Respetado Doctor

En atención a la consulta de la referencia, se da respuesta en los siguientes términos:

*“PRIMERO.- Responder si con la expedición del Decreto Nacional 1600 de 2005 y posteriormente, del Decreto Nacional 564 de 2006, se derogaron de manera expresa o tácita las definiciones de las licencias urbanísticas y sus modalidades, previstas en el Decretos Nacional 1052 de 1997- sic”*

De conformidad con lo establecido en el artículo 78 del Decreto 1600 de 2005 se derogaron los artículos 1 al 34, 64, 78, 79 y 82 al 89 del Decreto 1052 de 1998, quedando sin vigencia lo relacionado con la definición de licencias y sus modalidades.

Posteriormente, el Decreto 564 de 2006 derogó los artículos 35 a 74, 80 y 81 del Decreto 1052 de 1998 y el Decreto 1600 de 2005, del cual sólo quedo vigente el artículo 57 y reguló de manera integral el concepto, modalidades y alcances de las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones, entre otros.

*“SEGUNDO.- Aclarar si desde la expedición del Decreto Nacional 1600 de 2006 –sic- y hasta el día de hoy, las denominadas licencias de parcelación son o no son una modalidad mas de licencia de urbanismo, o si por el contrario constituyen una modalidad de licencia urbanística independiente”*

Como se anotó en la respuesta a la pregunta anterior el Decreto 564 de 2006 reguló de manera integral las licencias urbanísticas y sus modalidades. En ese sentido la licencia de parcelación es una modalidad de licencia urbanística, diferente de la licencia de urbanización.

La licencia urbanística en los términos del artículo 1 del Decreto 564 de 2006 es la autorización previa que expide el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar



obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las demás leyes.

De la lectura de la norma anterior, es claro que la licencia de parcelación es una de las modalidades de licencias urbanísticas.

En este punto es importante aclarar que la licencia de urbanización, en los términos del artículo 4 del Decreto 564 de 2006 es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos.

Por su parte la licencia de parcelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del citado Decreto es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo.

De los textos normativos parcialmente transcritos se concluye que la licencia de parcelación es una modalidad de licencia urbanística independiente y diferente de la licencia de urbanismo, como quiera que se trata de autorizaciones para hacer intervenciones una en suelo urbano (urbanización) y otra en suelo rural y suburbano (parcelación) la cual se debe expedir respetando la normatividad ambiental y agraria.

*“TERCERO.- Si como consecuencia de lo anterior, al concepto de licencia de parcelación previsto en el Decreto Nacional 564 de 2006 le resultan aplicables las disposiciones referidas a las licencias de urbanismo, incluidas las relacionadas con el desarrollo por etapas y el denominado proyecto general urbanístico.”*

*CUARTO.- De acuerdo con lo anterior, responder si para las parcelaciones, esta permitida la aprobación de las licencias por etapas y la normatividad sobre su vigencia”*

En concordancia con lo expuesto, es claro que las licencias de parcelación son independientes de las licencias de urbanización, y por lo tanto las normas que desarrollan los usos permitidos, restringidos y prohibidos en el suelo rural y suburbano, densidades e intensidades deben respetar la legislación agraria y ambiental y en ningún caso se podrá autorizar el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades del suelo urbano en el suelo rural.



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Así las cosas y de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Decreto 564 de 2006 se infiere que el desarrollo de urbanizaciones por etapas sólo es permitido en las licencias de urbanización, esto es, en los predios que se van a desarrollar en suelo urbano para usos urbanos y no para el desarrollo de parcelaciones.

De la norma, citada se resalta que el “(...) *proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aún cuando se modifiquen las normas sobre las cuales se aprobaron, y servirán de base para la expedición de las licencias de urbanización (...)*” (Subrayado fuera del texto)

**“Parágrafo.** *El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, (...).*

En conclusión el desarrollo de urbanizaciones por etapas sólo es aplicable para el desarrollo de suelos urbanos o de suelos de expansión urbana, cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial y no para el desarrollo de suelos rurales y suburbanos.

Cordialmente

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

P: Mónica María Muñoz B.  
R: Claudia Fernanda Carvajal M.