Bogotá D.C. 27 MAY 2024

Oficio No. 24-4-04111

Señor:
JUAN CAMILO PARRA TABORDA
Teléfono: 320 294 7753
Email: camiloparramanager@live.com
La Ciudad

REFERENCIA: Correspondencia Curaduría No. 000641 del 16 de mayo de 2024.
ASUNTO: Solicitud de Información

Cordial Saludo:

En atención a su comunicado en el cual solicita se informe requisitos y procedimientos para solicitar una licencia de subdivisión (desenglobe) de un predio, le informo de manera general lo siguiente:

Para comenzar le informo los requisitos generales indicados en el artículo 1° de la resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio así:

"...

- *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 calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.*
- *El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.*
- *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 calendario al momento de presentación de la solicitud, cuando se trate de personas jurídicas.*
- *Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.*
- *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.*
- *Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera..."*

Por otro lado, el artículo 4 de la citada Resolución establece algunos requisitos específicos para las solicitudes de licencia de subdivisión así:

"...

- Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.
- Para la modalidad de Reloteo, se deberá anexar el plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud y un plano firmado por un arquitecto con matrícula profesional, topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas..."

Por otro lado, respecto del metraje del predio, le informo que ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, usted podrá solicitar la Rectificación de áreas y linderos para lo cual deberá cumplir con los requisitos establecidos en la resolución 073 del 15 de enero de 2020 de la UAECD.

Sobre la figura del Reconocimiento de Edificaciones Existentes, esta es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes. De ser el caso, si en el predio objeto de la consulta existen construcciones desarrolladas sin obtener la respectiva licencia se deberá solicitar la Licencia de Subdivisión en modalidad de Reloteo, además del Reconocimiento de Edificaciones.

Aunado a lo anterior, si usted desea conocer con precisión las restricciones urbanísticas que pesan sobre un predio, así como la normatividad para desarrollar en un inmueble, debe solicitar un Concepto de Norma o concepto de uso de suelo, cuya definición se encuentra prevista en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

> *"**Concepto de norma urbanística**. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".*
>
> *"**Concepto de uso del suelo**. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas."*

Para ello, este despacho ha puesto a disposición de los usuarios el canal virtual de recepción de solicitudes, ingresando a través de la página www.curaduria4.com.co sección otras actuaciones-conceptos podrá solicitar la expedición del concepto arriba referido, realizando para el efecto el pago

ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO 4
Bogotá, D.C., - Colombia

de la expensa correspondiente, señalada en el artículo 2.2.6.6.8.15 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1890 de 2021.

En cuanto a los requisitos para solicitar el concepto de uso del suelo o de norma urbanística, el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2021 señala:

> "Concepto de norma urbanística y uso del suelo: se indicará la dirección oficial del predio o su ubicación si se encuentra en suelo rural y los antecedentes urbanísticos como licencias y demás, en el caso de existir". (subrayado fuera de texto)."

Para finalizar, le informo que la sección 8 del capítulo 6 del Decreto 1077 de 2015 contiene las expensas que se deben cancelar por los trámites que se adelanten ante el Curador Urbano, descritos a partir del artículo 2.2.6.6.8.1 de la citada reglamentación. En la página web www.curaduria4.com.co/ayuda_usuario podrá encontrar la tabla de expensas para el pago de los cargos fijos y variables aplicables para el año 2024.

Atentamente,

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO

MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

Elaboró: S.B.R.
Revisó: C.C.