

Barranquilla, Atlántico.

Señor(a),  
**USUARIO/A DE CONSULTORIO JURÍDICO.**  
E. S. M.

**ASUNTO:** Concepto jurídico sobre el trámite de desenglobe de bien inmueble.

Cordial saludo,

De acuerdo con su consulta respecto al DESENGLOBE DE BIEN INMUEBLE, se procederá a realizar un análisis jurídico y exponerle los conceptos pertinentes para que pueda despejar dudas sobre su situación. Así las cosas, se le da respuesta en los siguientes términos:

El desenglobe se entiende como *“el acto con el cual el dueño de un terreno comienza a dividirlo en varias fracciones o lotes. Para hacer esto debe alinderar en forma especial el terreno que segrega como el restante.”*

Sobre el particular, el artículo 10 de la Resolución 1055 de 2012 Modificó el artículo 115 de la Resolución número 70, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, se establece la categoría que se le otorga al desenglobe, es decir: **“b) Mutaciones de segunda clase: Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor.”**

Lo anterior resulta relevante, para la realización de obras puesto que es necesario contar con la autorización de la Curaduría Urbana, quien es la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, de conformidad con el art. 73 Decreto 1469 de 2010.

Ahora bien, el Decreto 1469 de 2010 establece los pasos para obtener esta autorización, con el fin de adelantar los trabajos de construcción de obras nuevas, remodelaciones, ampliaciones, adecuación etc. Para ello se debe acreditar el cumplimiento de los siguientes documentos y pasos:

#### **DOCUMENTOS PARA SACAR LA LICENCIA URBANÍSTICA.**

1. Formulario Único Nacional, que se puede descargar en las páginas web de las curadurías.
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble.
3. Cédula del propietario o del representante legal
4. Factura de Impuesto Predial del último año.
5. Direcciones de los predios vecinos a la obra.
6. Formato de declaración de vivienda de interés social, si es el caso.
7. Diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos.
8. Planos del proyecto arquitectónico.
9. Licencias urbanísticas anteriores, excepto para obra nueva.

10. Si es un bien de interés cultural, la autorización de la entidad respectiva.
11. Si es propiedad horizontal, acta de la administración que autorice las obras.

Atendiendo a su situación particular, la licencia urbanística que requiere es la de **subdivisión**. Sin embargo, cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Por otro lado, también es posible solicitar una licencia de **construcción** en alguna de sus modalidades para lo cual debe examinarse el caso en concreto, adicional a esto, es menester informar que, para poder solicitar **licencia de construcción**, según el numeral 4, es requisito presentar la factura del impuesto predial del último año, por lo que debe estar a paz y salvo para cumplir con el requisito

### PROCESO PARA SOLICITAR LICENCIA DE LA CURADURÍA URBANA

1. El propietario o su apoderado radican la solicitud ante la curaduría, con los documentos requeridos.
2. Se dan cinco días para ubicar un aviso de color amarillo, que indica licencia en trámite.
3. La curaduría tiene de 20 a 45 días hábiles, según la licencia, para revisar los documentos y emitir acta de observaciones.
4. El solicitante tiene 30 días hábiles para hacer modificaciones y 15 días de prórroga.
5. La curaduría revisa los cambios y expide la licencia.
6. Ubica en la obra un aviso blanco, que certifica que tienen el permiso de la curaduría.
7. Las licencias de construcción tienen una vigencia de dos años y se pueden extender un año más.

Los pasos para realizar el desenglobe se encuentra incorporado en la Resolución 594 de 2002, los cuales se realizan posteriormente a obtener la autorización de la curaduría urbana, pues resulta indispensable tal requisito, pues de no ser así, la realización de la obra no sería posible.

### PROCESO PARA DESENGLOBE O MUTACIÓN DE SEGUNDA

Para el desenglobe de lotes o casas se requerirá lo siguiente:

1. Solicitud escrita del formulario único de solicitud de trámites, o en su defecto petición escrita la cual deberá ser dirigida a la oficina de Catastro (Secretaría de Urbanismo, Vivienda y Catastro) de la Alcaldía Distrital o Municipal del lugar donde se encuentre el bien inmueble o quien haga sus veces. Esta deberá contener en forma clara y precisa:
  - 1.1. El nombre y número de identificación de quien lo suscribe.
  - 1.2. El interés con que actúa.
  - 1.3. El objeto de la petición.
  - 1.4. Los hechos en que se funda.
  - 1.5. La dirección de correspondencia y un número telefónico, además de la dirección electrónica y documento que acredite la calidad en la que actúa el solicitante.
2. La solicitud deberá ir acompañada de:
  - 2.1. Copia de la cédula de ciudadanía.
  - 2.2. Copia de certificado de tradición y libertad del o los predios matrices.

- 2.3. Copia de escritura pública, acto administrativo de adjudicación o sentencia judicial (debidamente registrada y con los respectivos anexos).
  - 2.4. Para el caso de **desenglobe** agregar adicionalmente la Licencia Urbanística de Subdivisión y Planos aprobados por el Curador Urbano u Oficina de Planeación Distrital.
  - 2.5. Copia simple o fotocopia legible de la escritura pública de loteo, división material o venta parcial. Para el caso de los poseedores, documentos que acrediten la posesión del inmueble a desenglobar.
  - 2.6. Original o fotocopia legible del certificado de libertad del predio matriz, donde se indique la matrícula asignada a cada predio segregado.”
  - 2.7. Como documento anexo, debe incluirse los planos protocolizados: una copia a escala original – de los planos aprobados por curaduría u oficina de planeación, o quien haga sus veces y protocolizados, en caso de disponer de estos. Los planos de planta deben identificar las segregaciones (desenglobes) y agregaciones (englobes) a escala original.
3. Para todo lo anterior, el tiempo de respuesta de este trámite ante la Oficina de Catastro (Secretaría de Urbanismo, Vivienda y Catastro) o quien haga sus veces es de 30 días hábiles.

De esta forma, esperamos haber atendido todas sus inquietudes de manera satisfactoria. Recuerde que estamos a toda su disposición para cualquier otro asunto, duda o circunstancia en la que requiera de nuestros servicios. Nuestro correo institucional es [consultoriojuridico@uninorte.edu.co](mailto:consultoriojuridico@uninorte.edu.co) y nuestro teléfono 3509258.

Cordialmente,

**MIEMBRO ACTIVO**

Consultorio Jurídico de la Universidad del Norte