

## MEMORANDO

**Fecha:** xxxx de xxxxxxxx de xxxxx

**Para:** **CAMILA NEIRA ACEVEDO**  
Directora de Patrimonio y Renovación Urbana

**De:** **MIGUEL HENAO HENAO**  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Radicado:** 3-2018-02731

**Asunto:** Concepto jurídico desarrollo urbanístico por etapas – Plan Parcial de Renovación Ciudadela Nuevo Salitre – apoyo al radicado No 1-2018-04245.

Apreciada Camila:

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos recibió la solicitud de apoyo con el radicado de la referencia en la cual se solicita, con fundamento en el concepto con el radicado No. 3-2017-07857 de 20 de mayo de 2017 emitido por esta dependencia, que se brinde soporte jurídico para la elaboración de la respuesta a la petición elevada por la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., en la que se solicita que se precise lo siguiente:

*“(…) actualmente se encuentra en curso en este despacho el estudio para aprobación de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto General Urban Salitre y Licencia de Urbanización para las Etapa 1 y 2 para los predios que hacen parte del Plan Parcial CIUDADELA NUEVO SALITRE adoptado mediante Decreto No. 583 de diciembre de 2016, consideramos necesario que se precise si es viable el Desarrollo Urbanístico por Etapas, lo anterior teniendo en cuenta que el Decreto 583 de diciembre de 2016 no previó esta posibilidad dentro de su reglamentación.*

(...)

*Al respecto, el solicitante de la Licencia que se encuentra en trámite en este despacho anexó el memorando de referencia 3-2017-07857 de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación sobre el cual nos interesa definir si es posible aplicar los lineamientos allí establecidos (...).”*

A continuación se procede a dar respuesta en los siguientes términos:

### 1. Alcance del concepto con radicado No. 3-2017-07857 del 20 de mayo de 2017.

El artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**

2015 "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", dispone lo siguiente: "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas **no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución**". (Negrilla por fuera del texto original)

De acuerdo con esta disposición, tanto el concepto emitido por esta Dirección mediante memorando con el número de referencia 3-2017-07857 de, 20 de mayo de 2017 como el presente concepto no son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Claro lo anterior, mediante el concepto con el radicado No. 3-2017-07857 del 20 de mayo de 2017 la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos dio respuesta a la petición elevada por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana con radicado No. 3-2017-07103 del 8 de mayo de 2017, en la cual se planteaba la siguiente consulta: "(...) Para efecto de dar claridad a los urbanizadores en el marco de licenciamiento de planes parciales adoptados, bajo la figura de una Unidad de Gestión, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana requiere concepto jurídico para determinar si los criterios de la norma nacional son suficientes para determinar la autosuficiencia y tamaño de las etapas de ejecución del proyecto urbanístico general (PGU) aplicables a la propuesta del solicitante de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización (...)".

El concepto consistió en 3 numerales, en el primero se expusieron las normas generales aplicables a las unidades de actuación urbanística en función de los planes parciales y como instrumento para su desarrollo.

En el segundo numeral se citaron las normas relacionadas con el proyecto urbanístico general, con fundamento en las cuales se concluyó lo siguiente:

"(...) Se observa que el proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que permite el desarrollo del suelo por etapas mediante licencias de urbanización, concretando las normas urbanísticas que determinan la totalidad del proyecto y cada una de las etapas que lo comprenden. Es importante destacar que cada etapa deberá dar cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

Se debe tener en cuenta que la norma se refiere a licencias de urbanización sin que necesariamente medie un plan parcial o una unidad de actuación urbanística por lo cual se debe entender que las cesiones a las que hace mención el citado artículo hacen referencia a aquellas destinadas a parques, zonas verdes y equipamientos y no a las que resulten de la asunción de cargas adicionales como consecuencia de un sistema de reparto de cargas y beneficios."

Teniendo en cuenta el alcance de la consulta planteada, en el numeral 3 del mismo concepto se analizó el proyecto urbanístico general como instrumento de ejecución de unidades de gestión, concluyendo entre otros aspectos, lo siguiente: "(...) El proyecto urbanístico general únicamente determinará el diseño urbanístico del área de la unidad de gestión para ser ejecutada en una o varias etapas, garantizando los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión, motivo por el cual la autosuficiencia y el tamaño de las etapas no puede

ser determinado por las normas nacionales que regulan la materia sino que deberán obedecer a las condiciones propias de cada proyecto (...)

De acuerdo con lo anterior se concluye que dicho concepto se emitió en función de resolver una consulta específica, y únicamente para indicar las condiciones que determina el Decreto Nacional 1077 de 2015 para la vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general que deben aprobarse mediante acto administrativo por los curadores urbanos.

Se debe precisar además que de conformidad con el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013 "Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones", esta Dirección es competente para absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría, por lo que se procederá a analizar la solicitud de manera general.

## 2. Proyectos urbanísticos generales.

El artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece lo siguiente respecto a los proyectos urbanísticos generales:

*"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. 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, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

*Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.*

(...)

*Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.*

*En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios".*

Se debe destacar que, según el citado artículo, al tratarse de un planteamiento gráfico de un proyecto, será en las etapas individualmente consideradas que se aprobará cada licencia de urbanización y, en consecuencia, cada una debe ser autónoma en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Así mismo, según lo expuesto, el desarrollo por etapas se aplica a proyectos que "(...) requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen (...)", sin referirse puntualmente a ninguna modalidad de licencia de urbanización ni que los planes parciales deban determinar si este tipo de licencias se debe surtir en etapas o no.

No se encuentra entonces, en la normatividad nacional, ninguna restricción a la aprobación de un proyecto general urbanístico y la ejecución por etapas para áreas que requieran licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización o en planes parciales, siempre que se dé cumplimiento a los parámetros definidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, y que no se afecte el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios aprobado.

Ahora bien, conforme el Decreto Nacional 3571 de 2011 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es el responsable de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias.

Dentro de dicho ámbito se encuentra la reglamentación de los procedimientos de expedición de las licencias urbanísticas que comprende las licencias en urbanizaciones por etapas. En consecuencia, lo conceptuado por esta Dirección respecto al proyecto urbanístico general corresponde a indicar lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sin embargo, en el evento en que el curador urbano o el particular requieran consultar el alcance interpretativo del citado artículo, este debe ser consultado directamente a dicha cartera.

### 3. Condiciones normativas de las licencias en urbanizaciones por etapas.

Respecto de la segunda inquietud, esta Dirección considera que las normas aplicables a los predios incluidos dentro del ámbito de un plan parcial corresponden a las establecidas en el decreto distrital mediante el cual se adoptó, independientemente de la clase y modalidad de licencia que se tramite.

Ahora bien, en lo no reglamentado en el decreto de plan parcial, se deberá hacer remisión al marco normativo con base en el cual se adoptó.

Finalmente, se hace necesario indicar que de acuerdo con el artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole”*, así mismo, es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la ley, al respecto el artículo 2.2.6.6.1.3 del citado Decreto Nacional dispone *“El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.”*

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Hernán Javier Rodríguez Cervantes. Contratista de la Subsecretaría Jurídica.