

2016EE0120187



Bogotá, D.C.

Arquitecto

OMAR ENRIQUE GUERRERO MANTILLA

Carrera 46 # 2 A - 60

Cali - Valle del Cauca

Asunto: Radicado 2016ER0076630. Aplicación de norma en predios urbanizados.

Respetado Arquitecto:

En atención a su comunicado del asunto, en el cual se solicita un alcance al oficio radicado con el número 2016EE0058198, esta Dirección en el ámbito de sus competencias procede a realizar las siguientes precisiones respecto a la siguiente afirmación:

"Aun cuando un Plan Parcial haya sido ejecutado urbanísticamente en su totalidad, los lotes útiles resultantes que se consideran urbanizados según la definición del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, no podrán optar ni ahora ni en el futuro, cuando se soliciten licencias de construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, sino por las normas constructivas definidas en el Plan Parcial? Lo anterior aun cuando el Artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015 establece: "... para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión?"

El artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto 019 de 2012 respecto al procedimiento para planes parciales, dispone:

"Artículo 180. Procedimiento para planes parciales. El artículo 27 de la de la Ley 388 de 1997, quedará así:

Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

(...)

*Parágrafo 2. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial **estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial** y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.*

Parágrafo 3. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación. (Énfasis fuera de texto original)

De conformidad con el artículo transcrito, el plan parcial no sufre alteraciones por la modificación y/o revisión del Plan de Ordenamiento Territorial –POT–, salvo en el evento en que los propietarios se acojan voluntariamente a la nueva reglamentación, caso en el cual, es importante advertir que la posibilidad de acogerse a una nueva reglamentación debe interpretarse como la facultad de adoptar íntegramente lo previsto en el nuevo POT, pues la ley no previó la posibilidad de fragmentar los aspectos del plan parcial con el propósito de ajustar algunos contenidos a la nueva reglamentación y mantener los demás con las normas del POT que sirvió de base para la formulación inicial del plan parcial.

En este orden de ideas, y atendiendo el principio general de interpretación jurídica según el cual “*donde la norma no distingue, no le corresponde distinguir al intérprete*”¹, se concluye que el plan parcial que se acoja a la nueva normativa del POT debe hacerlo de forma íntegra, lo que conlleva la necesidad de establecer un sistema de cargas y beneficios que cumpla con los lineamiento del nuevo POT.

En síntesis, para que en desarrollo de un plan parcial se pueda hacer uso de las disposiciones contenidas en un POT diferente a aquel con base en el cual fue adoptado, es necesario que se lleve a cabo la modificación del plan parcial, estructurándolo íntegramente conforme a las disposiciones del nuevo POT –lo cual incluye, entre otros, el sistema de reparto de cargas y beneficios–.

Ahora bien, es importante anotar que la posibilidad de acogerse a la nueva reglamentación aplica para aquellos planes parciales que se encuentren vigentes y no hayan ejecutado ni entregado las cargas urbanísticas que les fueron impuestas, pues en tal circunstancia no es posible retrotraer las

¹ Corte Constitucional, sentencia C-317 de 2012.

actuaciones ejecutadas y consolidadas al amparo de ciertas normas urbanísticas para acogerse a una nueva reglamentación.

Luego entonces, bajo la circunstancia por usted planteada "*para el caso concreto de aquellos lotes útiles, que a la fecha ya se encuentran urbanizados en su totalidad y donde el plan parcial ya se ejecutó completamente, pero aún sigue vigente*", resulta improcedente optar por los aprovechamientos que otorga el nuevo POT, ya que con la aprobación del respectivo plan parcial se definieron las normas urbanísticas específicas para el área de planificación objeto del mismo, base con la cual la autoridad competente debe adelantar el estudio, tramite y expedición de las licencias urbanísticas.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo² - Ley 1437 de 2011- y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,



ALONSO CARDENAS SPITTIA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: A. Uribe - J. Quintero
Revisó: D. Cuadros

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

