



2020EE0061280



Bogotá D.C.,

Señora

YURY CERVERA ORTIZ

Directora de Ordenamiento Territorial Sostenible

Secretaría de Planeación

Centro Administrativo Calle 17 con Cra 2, Piso 6-7 Antiguo Ed. Cafetero

Ibagué, Tolima

ASUNTO: Radicado 2020ER0057003. Definición de áreas y cargas generales en planes parciales.

Respetada señora:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recibió la comunicación del asunto mediante la cual realiza una serie de planteamientos relacionados con la regulación contenida en materia de planes parciales en el Decreto 1077 de 2015, las cuales se transcriben y responden, como se indica a continuación:

"1. ¿Para iniciar por parte de la Secretaría de Planeación la revisión del proyecto de plan parcial, ¿el área de los levantamientos topográficos de los predios objeto de formulación debe coincidir con el área determinada para los mismos en los documentos jurídicos (Certificado de tradición y libertad y/o escrituras públicas) y en los documentos catastrales (ficha catastral)?

2. En caso de no coincidir el área de los levantamientos topográficos con los sistemas registrales y catastrales, ¿deberá adelantar el promotor previo a la radicación en legal y debida forma las correspondientes diligencias notariales?"

Es necesario tener en cuenta que el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, respecto a las determinantes para la formulación de un plan parcial, dispone lo siguiente:

"ARTICULO 2.2.4.1.1.3 Determinantes para la formulación. Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los



2020EE0061280



parámetros que al respecto determine el plan ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.

Dicha solicitud de concepto de determinantes para la formulación del plan parcial deberá acompañarse de los siguientes documentos:

(...)

*4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata numeral anterior, además de los respectivos **certificados de tradición y libertad**, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como **la información catastral** de los predios objeto de la solicitud.” (Resaltado y subrayado fuera de texto).*

Por su parte, el artículo 2.2.4.1.1.7 idem, sobre formulación y radicación del plan parcial, establece:

"ARTICULO 2.2.4.1.1.7 Formulación y radicación del proyecto de plan parcial. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el capítulo.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando ... los documentos se señalan a continuación...:

(...)

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1:5000 que incluya como mínimo:

(...)

2.2.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

A partir de las anteriores referencias legales, es necesario valorar el alcance de los documentos que allí se refieren para los efectos pertinentes.

Así, el **certificado de tradición y libertad** es un documento legal que, conforme a lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley 1579 de 2012, “*por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dectan otras*



2020EE0061280



*disposiciones", reproduce totalmente la información contenida en el **folio de matrícula inmobiliaria**. A su vez, el folio de matrícula inmobiliaria, conforme al artículo 8 ídem, indicará "... si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, **cabida**, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. (...)"*

Por último, la citada ley dispone en su artículo 65, respecto de la información Registro – Catastro, lo siguiente:

"Artículo 65. Información Registro-Catastro. *Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales competentes, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las autoridades catastrales para efectos de las facultades a ellas asignadas.*

Parágrafo. *Las autoridades catastrales competentes solo efectuarán la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los documentos o títulos que reciban de las Oficinas de Registro."*

Así las cosas, a juicio de este Ministerio, la información legal relacionada con el área de el o los predios involucrados en la delimitación de un plan parcial que debe ser tenida en cuenta para adelantar el procedimiento administrativo de aprobación y adopción, es aquella dispuesta en el folio de matrícula y, en caso de no coincidencia con la información catastral o real (plano topográfico del área de planificación), será necesario realizar la modificación del área correspondiente en el o los folios de matrícula inmobiliaria, conforme al procedimiento previsto legalmente para el efecto.

"3. Por otra parte, resulta ser necesario precisar sí, ¿Un Plan Parcial pueden incluir vías estructurantes de carga general aun cuando éstas no están contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial?"

El artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que las unidades de actuación urbanística son un mecanismo que garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Por su parte, el parágrafo del artículo 39 – sobre Unidades de Actuación Urbanística -, señala:



2020EE0061280



"Parágrafo.- *Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.*

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones."

Estos alcances en materia de cargas y beneficios son replicados por los artículos 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015.

A su vez, las unidades de actuación urbanística son el instrumento esencial para efectuar los repartos equitativos en un plan parcial, en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del referido decreto y subsiguientes del decreto precitado.

El artículo 2.2.1.1 del mismo decreto sobre "Definiciones" establece los aprovechamientos urbanísticos adicionales, así:

"(...) **Aprovechamiento urbanístico adicional.** *Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.*

Conforme a las normas citadas, resulta posible concluir que las cargas locales constituyen el objeto esencial de reparto entre los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística, y que las cargas generales deben ser asumidas por los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y recuperadas mediante los instrumentos financieros referidos por las normas pretranscritas, salvo que se determinen, en los repartos de cargas del plan parcial, unos aprovechamientos urbanísticos adicionales que equilibren la participación de los propietarios incluidos en las unidades de actuación urbanística, cuando decidan asumir dichas cargas generales.



2020EE0061280



Para concluir, las cargas generales normalmente están dispuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial pero el plan parcial, como norma complementaria por jerarquía, puede desarrollar la determinación de cargas generales que no estuviesen previstas previamente.

Es necesario advertir que esa opción de complementación del POT está dentro de los límites dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el sentido que "... *En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos. (...)*"

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo 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.

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

JUAN NICOLÁS GALARZA SÁNCHEZ
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: N. Uribe
Revisó: D. Cuadros

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