



2021EE0007922



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2020ER0129788. Implementación y Control- Licencias Urbanísticas- Clases- Parcelación.

Respetada señora Mora:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza unos planteamientos relacionados con la urbanización por etapas, que se transcriben y resuelven a continuación:

“1) ¿el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, que regula las urbanizaciones por etapas, también puede aplicar para las parcelaciones por etapas?,

2) ¿las parcelaciones de vivienda multifamiliar, ubicadas en suelos rurales suburbanos, pueden ser desarrolladas bajo la figura de etapas de "parcelación", tal como aplica para las urbanizaciones por etapas según el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015?; y

3) ¿las licencias de parcelación pueden ser desarrolladas o tramitadas por etapas?”

Es necesario tener en cuenta que el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015 dispone, literalmente, lo siguiente:

“ARTICULO 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 volúmetrías 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



2021EE0007922



desarrollo progresivo de la **urbanización** definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las **urbanizaciones aprobadas** mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de **las licencias de urbanización** de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

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.”

Conforme a la norma transcrita, a juicio de este Ministerio resulta legalmente evidente que la figura de las “urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general” únicamente aplica para la actuación urbanística de urbanización, que sólo se autoriza en la clase de suelo urbano, por lo que no resulta posible aplicarla para la actuación de parcelación, que procede solamente sobre suelo rural.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 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,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: N. Uribe
Revisó: D. Cuadros/ DVilla