



Bogotá, D.C.,

Asunto: Radicado 2021ER0114469. Instrumentos de Planeación y Gestión. Macroproyectos de Interés Social Nacional. MISN Primera Generación. Procedimiento de formulación y adopción.

Respetado Secretario,

Se recibió en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT-, la comunicación del asunto mediante la cual presenta algunas inquietudes relacionadas con la adopción de Macroproyectos de Interés Social Nacional -MISN-.

Sobre el particular y para dar una respuesta a su petición, nos permitimos señalar lo siguiente:

“1) Si la frase “Una vez quede en firme la Resolución de adopción del presente Macroproyecto y por tratarse de suelo urbano”, se entiende como la incorporación de suelo urbano del área objeto del macroproyecto. ¿En caso contrario cuál sería su alcance?”

En relación con la firmeza de los actos administrativos, la Ley 1437 de 2011, - CPACA- señala:

“ARTÍCULO 87. Firmeza de los actos administrativos. Los actos administrativos quedarán en firme:

- 1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso.*
- 2. Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.*



3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos.

4. Desde el día siguiente al de la notificación de la aceptación del desistimiento de los recursos.

5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.”

De acuerdo a la citada disposición se observa que el acto administrativo de adopción del Macroproyecto *per se* no incorpora de manera automática los predios del suelo rural a suelo urbano y en consecuencia para la incorporación mencionada es necesario tener en cuenta, en primer lugar, el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, que define el área o predio urbanizado en los siguientes términos:

“Área o predio urbanizado Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.” (Subrayas y negrillas fuera de texto).

Teniendo en cuenta las normas transcritas, en el momento en que se culminen las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos, en virtud del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la licencia de urbanización¹

¹ “**ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos



y se haga entrega de ellas a las autoridades competentes, se entenderá que dichas áreas quedaron incorporadas en el suelo urbano, reiterando que es la consecuencia de haber ejecutado en su totalidad las obligaciones de dicha licencia urbanística.

“2)¿Si al estar inmerso en un artículo de licencias la interpretación es que solo se considera suelo urbano para el licenciamiento urbanístico?, o si por el contrario al señalar el artículo: “por tratarse de suelo urbano”, se considera suelo urbano para todos los efectos del ordenamiento territorial.”

Reiterando lo manifestado en el punto anterior, la incorporación del suelo al perímetro urbano se hace efectiva cuando se cumplan con las obligaciones que se desprenden de las licencias de urbanización, esto es, haber culminado las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos y se haya hecho entrega material y jurídica a las autoridades competentes, en cumplimiento del procedimiento previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, que dispone:

“ARTICULO 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se

para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.”



concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (...).”

Sobre el particular, es necesario indicar que el artículo 31 de la Ley 388 de 1997² describe el suelo urbano como aquellas áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

En el mismo sentido, el parágrafo del artículo 2.2.4.2.1.4.1³ del Decreto 1077 de 2015, señala que las áreas incluidas en macroproyectos adoptados que no se encuentren en suelo urbano, se entenderán incorporadas a esta clase de suelo siempre que hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia, y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes.

Por otra parte es importante mencionar que, de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 2.2.4.2.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, las licencias urbanísticas para el desarrollo de los macroproyectos se otorgarán con sujeción a las normas urbanísticas adoptadas en el mismo, las cuales estarán supeditadas al cumplimiento de lo establecido en los actos administrativos que contienen las disposiciones aplicables al Macroproyecto de Interés Social Nacional, para el caso de su consulta, Villas de San Pablo.

² Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, “(...) Suelo Urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. (...).

³ “Artículo 2.2.4.2.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, “(...) Las áreas incluidas en un Macroproyecto, que no se encuentren en suelo urbano se considerarán incorporadas a esta clase de suelo cuando se acredite la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas últimas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas del respectivo macroproyecto, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.6 y siguientes del presente decreto, la reglamentación aplicable a los servicios públicos domiciliarios y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.”



En consecuencia, la frase “*por tratarse de suelo urbano*” deberá interpretarse con base en la argumentación dada en el presente concepto, es decir, en el marco del cumplimiento de las obligaciones de las licencias urbanísticas y su respectiva entrega material y jurídica a las autoridades competentes con base en el procedimiento citado en precedencia.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28⁴ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - 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 procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales emite conceptos de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: AGuzman
Revisó: MCaycedo, Ayepes, CGiner, MDuque, D.Villa

⁴ Sustituido por el artículo 1o de la Ley 1755 de 2015.