

Bogotá D.C., 13 de abril de 2016

Señor:  
CARLOS FERNANDO AFANADOR BERNAL

Ciudad

Asunto: Consulta sobre existencia de unidad de gestión urbanística, actuaciones de los gestores asociados, de las Curadurías Urbanas y de la Secretaría Distrital de Planeación frente a éstas.

Referencia: 1-2016-13196.

Respetado señor Afanador:

Se recibió la comunicación del asunto mediante la cual usted solicita el pronunciamiento de esta Secretaría frente a los interrogantes que se transcriben a continuación; y cuya respuesta emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, como planteamientos generales, sin que se puedan aplicar de manera particular y concreta, según se desprende del contenido de su consulta, a lo que se suma el hecho de no contar, para el efecto, con elementos de juicio suficientes.

Consultas 1 y 2.

“Exclusivamente por mérito legal y reglamentario debe aceptarse y así declararse por parte de la Curadurías Urbanas de Bogotá, D.C. la EXISTENCIA DE UNA UNIDAD DE GESTIÓN por la sola aplicación de lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006 en concordancia con los artículos 42 y 44 de la Ley 388 de 1997, conforme la delimitación hecha por el Decreto 572 de 2010?”

“Si por ministerio de la ley fuese aceptada y declarada la existencia de una UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA, cuál es el trámite que los propietarios inscritos, urbanizadores o interesados deben adelantar y ante qué autoridad para el reconocimiento administrativo de tal Unidad y para que la misma sea plenamente oponible a terceros?”

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**

Página 1 de 6

Respuesta.

Sea lo primero indicar que según las verificaciones efectuadas en las bases de datos contentivas de la normativa nacional y distrital, se determinó que no hay información respecto de la existencia del Decreto 572 de 2010 (citado en su escrito), por lo cual no se tendrá en cuenta para efectos de la presente respuesta.

Adicionalmente, es importante señalar que el Decreto Nacional 2181 de 2006 y su modificación fueron compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, por lo anterior se hará referencia a este último por ser la norma vigente.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39, 42 y 44 de la Ley 388 de 1999, frente a lo establecido en los artículos 2.2.4.1.6.1.1 y 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se considera pertinente aclarar la diferencia entre dos figuras, así: i) Unidades de Actuación Urbanística; y ii) Unidades de Gestión.

El artículo 39 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, definen las Unidades de Actuación Urbanística como "(...) el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. (...)".

De la citada norma, se puede concluir que las Unidades de Actuación Urbanística deben estar explícitamente señaladas en el plan de ordenamiento territorial o en alguno de los instrumentos que lo desarrollan (v gr. planes parciales, macroproyectos, etc), para lo cual se deberán identificar los predios que las integran.

El procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística está contenido en los artículos 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015. Dentro de dicho procedimiento, los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos dentro de la delimitación son informados y notificados, y se les concede la oportunidad de presentar sus observaciones u objeciones dentro del trámite e interponer el recurso de reposición en contra del acto administrativo mediante el cual se adopta.

Las Unidades de Actuación Urbanística parten de la base de la gestión asociada de los propietarios de los inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación de estas, con la finalidad de establecer las condiciones del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

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

Página 2 de 6

Por su parte, el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece “(...) los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y la siguiente Subsección. (...)”.

En conclusión, en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se pueden delimitar Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión, la diferencia entre los dos instrumentos consiste en la gestión asociada de los propietarios de los inmuebles que los integran, por lo tanto, si no hay acuerdo entre la totalidad de los propietarios para solicitar la licencia de urbanismo o proyecto general urbanístico se deberá adelantar el trámite para la delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística ante la Secretaría Distrital de Planeación. Por el contrario, si se trata de un único propietario o si los propietarios de los predios del área delimitada solicitan conjuntamente la licencia de urbanización, para efectos legales se considerará una Unidad de Gestión, y por lo tanto no se requerirá adelanta el trámite de delimitación.

Respecto del procedimiento para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, la norma establece que le corresponde al alcalde su aprobación, siendo el plazo para la adopción definitiva del proyecto de delimitación de tres (3) meses contados a partir de su presentación en debida forma; si no se hubiere notificado la decisión correspondiente dentro de dicho término, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya surtido el trámite de citación.

Surtido el trámite que culmina con la expedición del acto administrativo de aprobación del proyecto de delimitación, éste se inscribirá en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios que la Unidad de Actuación Urbanística.

Para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, se deberá obtener una única licencia de urbanización, motivo por el cual, ninguno de los titulares de los predios que conforman la unidad aprobada puede solicitarla de forma independiente, lo anterior según se desprende de lo previsto en el inciso final del artículo 42 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. El desarrollo o ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, comenzará una vez se cuente con el voto favorable de los propietarios que representen el 51% del área comprometida; mientras que

los inmuebles de los propietarios renuentes serán sometidos a procesos de enajenación voluntaria y expropiación, los cuales surtido dicho trámite entrarán a formar parte de la asociación gestora de actuación.

Finalmente, se hace necesario precisar que bien se trate de una Unidad de Actuación Urbanística o una Unidad de Gestión, la solicitud de licencia de urbanización se deberá tramitar ante Curaduría Urbana, la cual, en la medida que se trata de una función reglada, deberá respetar la delimitación y cumplir con las normas indicadas anteriormente, lo anterior según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Consulta 3.

“De resultar viable el reconocimiento legal de las unidades de gestión urbanística, cuál sería el trámite para exigir a las curadurías urbanas que reconozcan la existencia y en consecuencia ajusten sus decisiones (de carácter reglamentario) a la superioridad y jerarquía de la normativa legal?”

Respuesta.

Sobre el particular, debe tenerse en cuenta lo señalado anteriormente, en particular la precisión, según la cual, las Curadurías Urbanas con fundamento en el Decreto Nacional 1077 de 2015, están facultadas para expedir las licencias de urbanización respecto a las Unidades de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión; de acuerdo con las disposiciones citadas líneas arriba.

Ahora bien, las Curadurías Urbanas carecen de competencia para aprobar la integración y delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística ya que dicha atribución le corresponde al Alcalde.

Consulta 4.

“Aceptada la existencia de una unidad de gestión por cumplimiento de los requisitos de ley, sus titulares mayoritarios inscritos pueden adelantar de manera autónoma trámites, entre otros, el de solicitud de prórroga de licencia de urbanismo (...)?”

Respuesta.

Respecto a su inquietud, es preciso señalar que el inciso 4° del artículo 42 de la Ley 388 de 1997 prevé: “(...) Los predios afectados (luego de expedido el acto administrativo de delimitación de la Unidad de Actuación), no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación. (...)” (Paréntesis y subrayado fuera de texto);

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**

Página 4 de 6

Por su parte, el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispone: “(...) los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general (...)” (Subrayado fuera de texto).

De las disposiciones transcritas, se concluye que aprobada la Unidad de Actuación Urbanística por la autoridad competente, los propietarios de los inmuebles incluidos dentro de la delimitación no podrán tramitar licencias de urbanización de manera independiente, sino que debe mediar el consenso de la totalidad de los que conforman la unidad aprobada, ello se explica porque se trata de una gestión asociada para el desarrollo urbanístico de la superficie que conforma la unidad. En el evento de no existir consenso se deberá hacer uso de los mecanismos de enajenación voluntaria o expropiación a través de la entidad gestora.

Consulta 5.

“ (...) es su despacho competente para reponer los trámites erróneos, equívocos o viciados que pudieren haber adelantado las curadurías urbanas, en desconocimiento pleno de unidades de gestión surgidas por exclusivo ministerio de la ley?”

Respuesta.

A los Curadores Urbanos les compete la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias urbanísticas, en el marco de la autonomía que caracteriza el ejercicio de sus funciones, siendo 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.

Por su parte a la Secretaría Distrital de Planeación, por medio de la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica, le corresponde la segunda instancia frente a las actuaciones adelantadas por los Curadores Urbanos, de conformidad con lo dispuesto en los literales j) y k) del artículo 36 del Decreto Distrital 016 de 2013, en el que se encuentran previstas las siguientes funciones:

“(...) j) Coordinar y vigilar las actuaciones administrativas que tengan por objeto resolver la revocación directa de las licencias urbanísticas expedidas por los curadores urbanos y de los actos administrativos de competencia de la Secretaría y proyectar las providencias correspondientes.

k) Resolver los recursos de apelación y de queja interpuestos contra los actos de los curadores urbanos que conceden o niegan autorizaciones y licencias urbanísticas de conformidad con lo previsto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997. (...)"

En los anteriores términos se da respuesta a su consulta la cual se reitera se emite según lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao  
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Ángela Consuelo Peñuela Marín - Profesional Especializado DACJ