



Bogotá D.C.,

Señora
ROSANA AZUCENA DELGADO PEÑA
Jefe Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca
Calle 5 No. 8 – 25 Casco Antiguo Floridablanca
Alcaldía Municipal
Floridablanca - Santander

Asunto: 2021ER0144782. Implementación y Control – Planes Parciales – Procedimiento.

Respetada señora,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la consulta del asunto en la que plantea interrogantes relacionados con las cesiones urbanísticas.

En primer lugar es importante precisar que según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, no correspondiéndole pronunciarse sobre temas particulares en especial en el Decreto Municipal 071 de 2009 citado en su comunicación y en esa medida se dará respuesta desde la generalidad de la norma.

Así las cosas, se procede a dar respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos:

“1. Al no estar definido en el Decreto que adoptó un Plan Parcial en suelo de Expansión, los porcentajes mínimos en que deben estar desarrollados los planes parciales para poder ser prorrogados, hay norma nacional que lo establezca? Y cual sería esta norma”.

Es primera instancia es importante precisar que la Ley 388 de 1997 en su artículo 27 modificado por la Ley 2079 de 2021 correspondiente a Procedimiento para planes parciales, señaló:

“(…) 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.”

De conformidad con lo anterior, es claro que la norma nacional determinó que los planes parciales deberán tener una vigencia la cual debe estar definida y contenida en el decreto de adopción del correspondiente plan.



Ahora bien, en la norma nacional no se establece prórrogas para los planes parciales, ni porcentajes mínimos de avance de obras para poder ser prorrogado un plan parcial. Son las licencias urbanísticas las que, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, único para el sector de vivienda, ciudad y territorio, pueden ser objeto de prórroga, entendida como la ampliación del término de vigencia de la licencia.

“2. Al haber cambio de Norma Ambiental, que involucre la zona en donde se genera un Plan Parcial el cual fue adoptado por Decreto Municipal, puede expedirse la prórroga al Plan Parcial? y/o condicionar esta expedición previa presentación de los estudios pertinentes?; o debe el solicitante de la prórroga presentar una modificación al Plan Parcial?”.

Como se señaló anteriormente, las normas nacionales no contemplan la prórroga para los planes parciales.

Ahora bien, el parágrafo 4 del artículo 27 de ley ibidem señala:

“PARÁGRAFO 4. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.” Negrita fuera del texto

De lo anteriormente señalado se puede concluir que la ley contempla el ajuste y modificación de los planes parciales donde se puede incorporar, entre otros, los aspectos ambientales, razón por la cual, a juicio de este ministerio, se debería adelantar una modificación al plan parcial contemplando, tal como lo señala usted en su oficio, el cambio de normas ambientales y estableciendo claramente la vigencia del plan parcial.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ 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.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA

Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: A. Muñoz

Revisó: L. Pardo / D.Vila

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