

Bogotá D.C.,

**Asunto:** Radicado Nro. 2021ER0019128. Instrumentos de Planeación y Gestión. Planes Parciales. Procedimiento. Unidades de Actuación Urbanística.

Respetado señor,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la petición del asunto en la que solicita se resuelvan algunos interrogantes relacionados con las unidades de actuación urbanística, los cuales se transcriben a continuación:

***“1. ¿Si no se inscribió la afectación en los folios de matrículas de los predios delimitados en la unidad de actuación urbanística, se debe proceder con el cumplimiento de lo demás establecido en el plan parcial Decreto 513 del 2009?”.***

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, no correspondiéndole pronunciarse sobre la aplicación sobre normas municipales como lo es, el Decreto 513 del 2009 citado en su escrito y en esa medida, se dará respuesta desde la generalidad de la norma.

Es del caso señalar la que el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, establece que el acto de delimitación de la unidad de actuación se debe registrar en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que la conforman, los cuales no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de dicha unidad de actuación.

Ahora bien, tal como precisan los artículos 13<sup>1</sup> y 39 de la Ley 388 de 1997, las unidades de actuación urbanística deben adoptarse en las áreas que determine el plan de ordenamiento territorial, para suelo urbano o suelo de expansión, o para aquellas que sean caracterizadas,

<sup>1</sup> Artículo 13. Componente urbano del plan de ordenamiento. (...) 7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior. (...) (Subraya fuera de texto).



delimitadas e incorporadas posteriormente, de acuerdo con los criterios definidos en el mismo POT o los instrumentos que lo modifiquen, adicione o sustituyan.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, la adopción de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- no son obligatorias en el plan parcial cuando los propietarios de la totalidad de los predios comprendidos en el proyecto de delimitación soliciten una única licencia de urbanización, donde se garantice el reparto de cargas y beneficios definidos en el plan parcial para la respectiva UAU, en cuyo caso se denominará unidad de gestión. La norma señalada establece:

**“ARTICULO 2.2.4.1.6.1.2 Unidades de gestión. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, 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.”** (Subrayas y negrillas fuera de texto).

Ahora bien, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.2.4 del citado Decreto 1077 de 2015, en cuanto al Contenido del Acto de Delimitación, en el numeral 3 se establece:

*“(…) 3. La orden de inscripción de la unidad de actuación urbanística en cada uno de los Folios de Matrícula Inmobiliaria de los predios que conforman la unidad.”*

En ese orden de ideas, de haber quedado delimitadas las unidades de actuación urbanística -UAU- en el plan parcial, sin que se haya realizado el correspondiente registro del acto de delimitación en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios, se deberá proceder a ello conforme la disposición citada en precedencia.

***“2. ¿De ser negativa la respuesta anterior, cual es el procedimiento a seguir de acuerdo a lo manifestado?”***

Como se señaló en la respuesta anterior, será necesario que se proceda a realizar el registro del acto de delimitación en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios que integran la -UAU-.

***“3. ¿Se puede otorgar una licencia de construcción a un predio que hace parte de un área delimitada como UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA?”***



De conformidad con el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en el numeral 5<sup>2</sup> del artículo 2.2.4.1.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015, correspondiente al Contenido del Acto de Delimitación, los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**“4. ¿Si no se estableció en el Plan Parcial, Decreto 513 de 2009, el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, se puede desarrollar de manera individual o aislada a un predio?”**

Es del caso señalar que, las -UAU- no son obligatorias en el plan parcial, sin embargo, el municipio deberá revisar a la luz de las normas citadas, si el Decreto 513 de 2009, cumple con las previsiones y requerimientos de las normas nacionales, donde se deberá garantizar en todo caso que se cumpla con el reparto equitativo de las cargas y beneficios

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437<sup>3</sup> de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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 emite concepto de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

**CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA**  
Director Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: A Muñoz  
Revisó: D.Cuadros / D. Villa

<sup>2</sup> **ARTICULO 2.2.4.1.6.2.4 Contenido del acto de delimitación.** El acto de delimitación contendrá como mínimo: 1. El señalamiento de los inmuebles que conforman la unidad de actuación urbanística con sus respectivas matrículas inmobiliarias y la relación de los titulares de derechos reales de dichos predios. Cuando tengan cédulas catastrales y manzana catastral se incluirán estos datos.

**5. El señalamiento de que los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.”**

<sup>3</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015