



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá, D.C, 20 de febrero de 2009.

1200-E2-002901

Doctor
REMBERTO TORRES RICO
Carrera 19 A No. 77-18 Ofc. 207
Ciudad

ASUNTO: Radicación 4120-E1-2901 Consulta alcance jurídico de una expresión legal- planes parciales.

En atención a la consulta de la referencia por medio del cual solicita se precise el alcance de la expresión normativa *“delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial”* contenidas en el numeral 2.2.1 del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008, me permito dar respuesta en los siguientes términos.

Al respecto pregunta:

“Es posible que el predio a desarrollar solamente tenga uno, dos o tres vecinos con áreas consolidadas o urbanizadas y el otro u otros se encuentren sin urbanizar?”

En el mismo sentido:

Es posible que el predio a desarrollar solamente tenga uno, o dos, o tres vecinos con predios que tengan licencia de urbanización vigente y el otro u otros, se encuentre sin licencia ya sea por vencimiento o revocatoria directa?

Es posible la combinación de estos requisitos, es decir, que un predio esté delimitado por áreas consolidadas o urbanizadas por un lado y por el otro tenga predios colindantes, con licencia de urbanización vigente?”

De conformidad con lo establecido en el numeral 2.2.1. del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008 no se requerirá el trámite de plan parcial, para el desarrollo de aquellos predios localizados en zonas cuya área no supere las 10 hectáreas netas urbanizables delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

Para este caso se requiere únicamente la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de construcción siempre que el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

A renglón seguido la norma establece que las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1. y 2.2.2, sólo aplican para municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes y que en todo caso deberá desarrollarse la actuación con plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1 y 2.2.2 del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Así las cosas, se considera que la norma al establecer como uno de los requisitos para desarrollar un predio en suelo urbano sin plan parcial deben cumplirse categóricamente las condiciones previstas en la norma, en ese sentido, se considera que al establecer que los predios se encuentren delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios con licencias de urbanización vigentes, se refiere a que todos sus linderos se encuentren en alguna de esas situaciones.

Al respecto, debe precisarse que la norma no define lo que debe entenderse por “delimitadas”, por lo que en los términos del artículo 28 del Código Civil, al no existir definición legal se entenderá el sentido natural y obvio de las palabras, por lo que consultado el Diccionario de la Real Academia Española, se encontró la siguiente definición:

“Delimitar: 1. tr. Determinar o fijar con precisión los límites de algo”.

“Límite: (Del lat. limes, -ītis). 1. m. Línea real o imaginaria que separa dos terrenos, dos países, dos territorios¹.”

Por lo expuesto, se considera que las áreas colindantes con el predio o predios que se pretenda desarrollar sin plan parcial debe colindar con áreas consolidadas o urbanizadas o con licencias de urbanización vigentes.

En otras palabras para responder sus inquietudes, se considera que todas las áreas que colinden con el predio a desarrollar debe contar con áreas consolidadas o urbanizadas o con licencias de urbanización vigentes, esto es que no hayan sido revocadas o cuya vigencia haya expirado en los términos del artículo 41 del decreto 564 de 2006.

El anterior concepto se emite en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

LUIS FELIPE HENAO CARDONA
Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial

P: Mónica María Muñoz B
R: Claudia F. Carvajal M. – Guillermo Herrera C

¹ Fuente: www.rae.es