



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2022ER0053452. Instrumentos de planeación y gestión - Macroproyectos de interés social nacional – MISN primera generación - Procedimiento de revisión.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual plantea las inquietudes que se transcriben y resuelven a continuación:

*“1- ¿Cual es la diferencia entre uso principal y uso complementario?”*

Se debe mencionar que el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 define que es un uso principal y un uso compatible o complementario, así:

*“Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos*

*(...)*

*Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.”*

De esta manera, el uso principal y el uso compatible o complementario se diferencian en que el primero de estos es el uso que es preferible debido a las características de la zona donde se ubica, entre tanto, el segundo de estos usos, es concordante con la zona y con el uso principal, sin que sea el uso deseable.

*“2- ¿Cual es la diferencia entre tratamiento de desarrollo y tratamiento de conservación?”*



El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1 define el tratamiento de desarrollo y el tratamiento de conservación de la siguiente manera:

***“Tratamiento Urbanístico de Conservación.*** Se entiende por Conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.

Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial - POT- y los instrumentos que lo desarrollen, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 151 de 1998, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

(...)

***Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.*** Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.” (Negrita fuera del texto).

Citado lo previo, se concluye que el tratamiento de desarrollo tiene como fin principal la regulación y orientación de la urbanización de los terrenos o zonas que sean urbanizables pero que no hayan sido urbanizadas, y en lo que respecta al tratamiento de conservación su objeto es preservar y proteger el patrimonio ambiental, histórico y arquitectónico cultural del municipio o distrito.

*“3- De acuerdo con el siguiente fragmento de la Resolución, ¿Es válido concluir que el uso de las manzanas 1, 2, 3, 4, 40,y 41 del macroproyecto debe corresponder prioritariamente al comercio?”*

*4-Para el Ministerio de Vivienda, ¿Que tan relevante resulta que el macroproyecto cuente con comercios tipo C-3? Lo anterior, teniendo en cuenta que actualmente la ciudadela no cuenta con ninguno de estos tipos de comercio.*

*5- Teniendo en cuenta que las manzanas 1,2,3,4,40,y 41 del macroproyecto, tienen autorizado un uso principal correspondiente a comercio, y un uso complementario correspondiente a otros tipos de uso (vivienda, comercio tipo 2, institucional, industrial). ¿Tienen facultad las constructoras que desarrollan el macroproyecto, para decidir si el uso del suelo es el principal o el complementario? Dicho de otro modo; ¿Pueden las constructoras, unilateralmente, decidir si construyen en estas manzanas vivienda en lugar de comercio? ¿Puede la comunidad y/o el Ministerio de Vivienda influir en la decisión del uso (principal o complementario) del suelo en estas manzanas? ¿Cual es el área de esas manzanas y cómo se identifican en el mapa?*



6- *¿Puede el Ministerio de Vivienda establecer si el macroproyecto debe cumplir una cuota mínima de espacios comerciales? ¿Cual sería esa cuota?*

7- *Teniendo en cuenta que actualmente se han desarrollado más de 50.000 unidades de vivienda en el macroproyecto, que albergan alrededor de 200.000 habitantes, y que el espacio comercial no alcanza a sumar 26.000 metros cuadrados, es decir menos de 0,13 m2 por habitante. ¿Cuál es la percepción del Ministerio de Vivienda en torno a la proporción de comercio/vivienda desarrollado en el macroproyecto? ¿Considera el Ministerio de Vivienda que este espacio comercial es apropiado para la cantidad de habitantes del macroproyecto?*

*Finalmente, agradezco por favor compartir las resoluciones, y/o demás documentos que hayan modificado el uso del suelo en Ciudad Verde.”*

Es preciso señalar que, en el marco de las competencias establecidas 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 - en consecuencia-, pronunciarse sobre el proceder, legalidad y actuaciones de las autoridades territoriales.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tiene la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

En vista que algunos de los interrogantes planteados corresponden a temas específicos, es menester aclarar que en este caso puntual le corresponde absolverlas a la entidad territorial donde esta situado el macroproyecto o a la constructora a cargo de este, sin embargo, en lo que concierne a la proporción de comercio y vivienda, no hay una norma que regule y establezca los porcentajes aplicables a esta proporción en el desarrollo y ejecución de MISN.

Por lo anterior y en aras de despejar sus planteamientos, se anexa la resolución 0182 del 20 de marzo de 2015 y el Documento Técnico de Soporte del MISN Ciudad Verde de Soacha.

Por otra parte se debe indicar que el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde fue adoptado en vigencia del artículo 79 de la Ley 1151 de 2007 y del Decreto 4260 de 2007<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> La Sentencia C-149 de 2010 declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007. En esta sentencia se señaló lo siguiente: “En el presente caso, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, es decir, a partir del día cinco (5) de marzo de 2010, con lo cual no se produce traumatismo alguno. Las consecuencias de la inexecutable se aplicarán para nuevos megaproyectos y no para los que se encuentran en curso. Se entenderá como megaproyectos en curso aquellos que se



El artículo 2.2.4.2.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 compiló el artículo 13 del Decreto 4260 de 2007, en el cual se señala lo siguiente:

**“ARTICULO 2.2.4.2.1.5.1 Licencias urbanísticas para la ejecución de Macroproyectos.**

*Las licencias urbanísticas para el macroproyecto se otorgarán con sujeción a las normas urbanísticas adoptadas en este. Dichas normas serán de obligatorio cumplimiento por parte de quien tenga la competencia para expedir las licencias urbanísticas. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial por solicitud de la autoridad competente para expedir licencias urbanísticas, se pronunciará sobre las contradicciones y vacíos que se presenten en la interpretación de las normas contenidas en los decretos de adopción de los Macroproyectos.”*

*Corresponderá a la autoridad municipal o distrital o a los curadores urbanos, según el caso, estudiar, tramitar y expedir la licencia urbanística en aplicación y cumplimiento de las normas adoptadas en los Macroproyectos. (...).”*

Conforme a este artículo, la autoridad competente para la aplicación y cumplimiento de las normas adoptadas es la autoridad municipal o distrital o los curadores urbanos según sea el caso, y la única intervención del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio corresponderá a pronunciarse sobre contradicciones y vacíos únicamente por solicitud de dicha autoridad competente.

Por otro lado, resulta pertinente indicar que el artículo 17 de la Resolución 204 de 2011, modificada por la Resolución 967 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, señala que las modificaciones de los macroproyectos surtirán el procedimiento reglamentado en el mencionado acto administrativo, teniendo en cuenta únicamente las instancias o dependencias a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto de la modificación necesaria para el desarrollo del respectivo macroproyecto.

En este sentido, la disposición mencionada reglamenta el procedimiento y trámite administrativo de modificación de macroproyectos, señalando una serie de requisitos que deben ser cumplidos durante el proceso independientemente de la complejidad técnica que suponga la modificación propuesta; en esa medida deberá cumplir con los siguientes requisitos señalados en el artículo 6 de la Resolución 204 de 2011, modificado por el artículo 3 de la Resolución 967 de 2015:

**“ARTÍCULO 6o. DOCUMENTOS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS MACROPROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL.**

*Las entidades territoriales y/o particulares interesados en la formulación del Macroproyecto, deberán radicar en la ventanilla única de correspondencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el documento técnico de soporte de formulación dirigido a la Dirección de Espacio Urbano y Territorial. Dicho documento debe cumplir los requisitos establecidos en los artículos 2.2.4.2.1.3.1 y 2.2.4.2.1.3.2 del Decreto número 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.”*

encontraban en alguna de las etapas de identificación y determinación; formulación; adopción o ejecución; según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 4260 de 2007[48], por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007.”



2022EE0055241



Así las cosas, les corresponde a las entidades territoriales o al particular interesado radicar el documento técnico de soporte aportando únicamente la modificación puntual y el desarrollo técnico de los elementos requeridos para que el equipo del MVCT pueda pronunciarse frente a la viabilidad de la modificación o ajuste solicitado.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> 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, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

**EDGAR O. PICÓN PRADO**

Director de Espacio Urbano y Territorial

Anexos: Resolución 0182 del 20 de marzo de 2015  
Documento Técnico de Soporte del MISN ciudad verde de Soacha

Elaboró: R. Hinojosa

Revisó: E. Arredondo / H. Rodríguez / J. Cabrera/ A. Martínez