



Bogotá, D.C,

Señora

**NELLY VEGA CABRERA**

Directora de Legalización de Asentamientos

Municipio de Neiva, Huila

Correo electrónico: nelly.vega@alcaldianeiva.gov.co

ASUNTO: 2022ER0061914. Implementación y control – Licencias urbanísticas – Cesiones urbanísticas.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual realiza unas consultas relacionadas con la temática de cesiones obligatorias.

Antes de abordar la solicitud planteada, 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 - en consecuencia -, pronunciarse sobre la aplicación de normas a un caso particular y concreto y, menos aún, cuando se trata de norma urbanística local.

Por tanto, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normativa nacional vigente y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser resueltas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Aclarado lo anterior y en procura de atender sus consultas desde la perspectiva legal de política general que corresponde a la competencia de este Ministerio, se transcriben y resuelven a continuación:

***1. En un trámite para una dación en pago, una usuaria nos solicita la No aplicación del artículo 378 del acuerdo 026 de 2009, respecto del 7% sobre el área bruta de la cesión gratuita obligatoria, argumentando la existencia de una sentencia proferida por el Consejo de Estado, Sección Primera del 30 de agosto de 2001, Expediente 5595 Consejero Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, en la cual se indica que el porcentaje aplicable a las cesiones gratuitas obligatorias se deben calcular sobre el área neta urbanizable.***



***¿Debe el municipio de Neiva, aplicar el 7% sobre el área bruta de la cesión gratuita obligatoria conforme al acuerdo 026 de 2009 (POT), o se podría dar aplicabilidad a la sentencia enunciada?***

Al respecto, la Ley 388 de 1997 dispone en su artículo 37 lo siguiente:

***“ARTÍCULO 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley.”*** (Resaltado y subrayado fuera de texto)

Adicionalmente, el Decreto 1077 de 2015 establece en su artículo 2.2.1.1, sobre “Definiciones”, lo siguiente:

***“Cesión obligatoria. Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.”***

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.4.5 del mismo decreto, dispone lo siguiente:

***“ARTICULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación. (...)”*** (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Conforme a las normas transcritas, se concluye que la cesión obligatoria como instrumento de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios, debe ser **DETERMINADA** por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen y su **DESTINO** corresponde a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general.

Por lo tanto, le corresponde al municipio o distrito determinar las áreas de cesión conforme a su plan de ordenamiento territorial y acatar las decisiones judiciales que se hayan emitido al respecto.

***2. En otro proceso, para una Dación en Pago, nos solicitan se aplique el 7% sobre el área bruta de cada uno de los desenglobes y/o supermanzanas afectadas por el plan el vial general y no sobre el área bruta del PUG (área predio de mayor extensión), surgiendo el interrogante, de Si: ¿se debe aplicar el 7% al***



**área bruta de todo el Plan urbanístico General (PUG) o si este se debe aplicar de forma independiente sobre cada uno de los desenglobes y/o supermanzanas afectadas?**

El Decreto 1077 de 2015 dispone en su artículo 2.2.6.1.2.4.2 lo siguiente:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general.** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa **mediante acto administrativo** por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. **El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.**

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

**Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y suelo para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, en caso que aplique.**

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.” (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Con ocasión de la norma transcrita, debe entenderse que el Plan urbanístico General – PUG- corresponde a un acto administrativo no constitutivo de licencia (así deba aprobarse junto a la expedición de la licencia de urbanización de la primera etapa) y que debe reflejar



**para cada etapa** el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión dispuestos por el plan de ordenamiento territorial, cesiones obligatorias que en los términos del artículo 2.2.1.1. del mismo decreto, sobre definiciones, deben enajenarse en favor de la entidad territorial correspondiente y como contraprestación a la autorización para urbanizar.

En consecuencia, su dependencia deberá valorar el cumplimiento de los porcentajes atendiendo las mencionadas definiciones.

El presente pronunciamiento se expide en los términos del artículo 28<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**EDGAR O. PICÓN PRADO**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: N. Uribe  
Revisó: B. Baez/ H. Rodríguez /E. Arredondo / J. Cabrera / A. Martínez

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