

DECRETO 1507 DE 1998

(agosto 4)

por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997.

Nota: Derogado por el Decreto 2320 de 2000, artículo 1º.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y los capítulos III y V de la Ley 388 de 1997,

DECRETA:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1º. Son instrumentos de planificación asociados a un territorio específicamente delimitado:

1. El Plan de Ordenamiento Territorial que es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o distrital. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.
2. Los planes parciales que son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras

operaciones urbanas especiales.

Parágrafo. Los planes de ordenamiento territorial, en su componente urbano incluirán directrices y parámetros para los planes parciales, y la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables.

Artículo 2º. Los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o distritales y los particulares. Su vigencia será la que se determine en cada caso.

Artículo 3º. En desarrollo de los artículos 7º y 10 de la Ley 388 de 1997, los niveles de prevalencia en las determinaciones del ordenamiento territorial, de mayor a menor jerarquía son las siguientes:

- a) Del nivel nacional;
- b) Del nivel departamental;
- c) Del nivel metropolitano;
- d) Del componente general del plan de ordenamiento territorial;
- e) Del componente urbano o rural del plan de ordenamiento territorial;
- f) De los planes parciales;
- g) De las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 4º. Los aspectos de planificación que deben ser considerados para la gestión del ordenamiento, son aquellos correspondientes a los contenidos técnicos, decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que deben ser previstos en los instrumentos de

planificación, a través de los cuales es posible la construcción del espacio urbano.

Artículo 5º. Son criterios para la definición de las áreas morfológicas homogéneas , entre otros, los siguientes:

- a) La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano;
- b) Las características y unidad de la trama urbana;
- c) La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo;
- d) Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

Artículo 6º. Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del componente urbano del plan de ordenamiento territorial, por las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Son tratamientos urbanísticos, el de conservación, de mejoramiento integral, redesarrollo, renovación, entre otros.

Artículo 7º. Los Planes de Ordenamiento Territorial, y las normas resultantes del mismo, así como los Planes Parciales deberán utilizar para la definición de las características de la ocupación del territorio y el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos las nociones de índice de ocupación, índice de construcción y densidad habitacional, entre otros.

CAPITULO SEGUNDO

Contenido de los planes parciales

Artículo 8º. Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del plan de ordenamiento territorial:

a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tiene como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región;

b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento;

c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de Servicios Públicos Domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial;

d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos;

e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el

programa de financiamiento, entre otros;

f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados;

g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras;

h) Simulación urbanística-financiera. La simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan;

i) El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso;

j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

Artículo 9º. En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter

morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

Artículo 10. Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

- a) Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros;
- b) Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona;
- c) Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros;
- d) Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados;
- e) Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación;
- f) Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana;

g) Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

CAPITULO TERCERO

Procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales

Artículo 11. Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o distritales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

Artículo 12. La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento.

Artículo 13. La etapa preliminar comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.

Artículo 14. El diagnóstico debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socio económicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

Artículo 15. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan,

que deberá contener los elementos previstos en el artículo 8º del presente decreto y tener la siguiente estructura:

1. Documento Técnico, que contendrá, como mínimo:

- a) Memoria justificativa del Plan Parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan Parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada;
- b) Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto;
- c) Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas;
- d) Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional;
- e) Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.

2. La cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.

3. El proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, si fuesen necesarias.

5. El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

Artículo 16. Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales o distritales por las comunidades o particulares interesados, si fuera del caso, la autoridad de Planeación deberá emitir concepto sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si ésta es requerida expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o improbarlo. Surtido ese trámite, el plan parcial se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación. Durante el período de revisión habrá un proceso de información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones.

Cumplido el anterior procedimiento el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.

Artículo 17. La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del plan, comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, en los siguientes aspectos:

1. Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.
2. La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.
3. La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.
4. La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se

relacionen con la ejecución del plan parcial.

5. La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el plan parcial.

CAPITULO CUARTO

De las unidades de actuación urbanística

Artículo 18. La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizado o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los Servicios Públicos Domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Artículo 19. Los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística.

CAPITULO QUINTO

Elementos de la unidad de actuación urbanística

Artículo 20. La unidad de actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en el plan de ordenamiento territorial y en el plan parcial que lo desarrolla. Su conformación debe, además satisfacer las siguientes condiciones:

a) La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos

establecidos para ella en la estrategia del plan de ordenamiento territorial y el plan parcial para la zona delimitada;

b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan;

c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público;

d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

Artículo 21. La delimitación propuesta para una unidad de actuación urbanística debe incorporar, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes, del espacio público y de los equipamientos colectivos, de conformidad con los criterios adoptados en los planes de ordenamiento territorial y parcial para que puedan ser incorporados como cargas de la intervención urbana. Deberá identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de intervención prevista.

Artículo 22. Toda unidad de actuación urbanística deberá contemplar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios particulares de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio o distrito respectivo. Este reparto consiste en la distribución de los costos de la actuación en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por cada propietario, los cuales están considerados en comunidad de reparto, indiferentemente de donde estén señalados los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria dentro del proyecto urbanístico y arquitectónico de la unidad.

Artículo 23. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto de

reparto entre los propietarios de inmuebles de una unidad de actuación incluirán entre otros componentes las cesiones, la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías peatonales y vehiculares y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, cuyos beneficios trasciendan la delimitación de la unidad de actuación urbanística, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, Impuesto Predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de esas inversiones.

Artículo 24. Son obligaciones de los propietarios y partícipes de las unidades de actuación urbanística por gestión privada o mixta:

- a) Promover y costear la elaboración del plan parcial;
- b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación;
- c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios;
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal o distrital del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento o Plan Parcial.

Artículo 25. De conformidad con el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución diferenciadas, que podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, caso en el cual

se denominará gestión individual o grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria, caso en el cual se denominará gestión asociativa o por iniciativa del sector público a través de las entidades competentes.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de los sistemas de gestión pública, privada o mixta.

Artículo 26. El Ministerio de Desarrollo Económico elaborará y divulgará metodologías para el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de unidades de actuación urbanística, así como para la estructuración de los procedimientos y sistemas de gestión.

CAPITULO SEXTO

Procedimientos de las unidades de actuación urbanística

Artículo 27. En desarrollo del inciso 1º del artículo 41 de la Ley 388 de 1997, los criterios para determinar las unidades de actuación urbanística en los planes de ordenamiento territorial serán los siguientes:

1. La autorización general para la utilización de las unidades de actuación urbanística durante la vigencia de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial y sobre cualquier área del suelo urbano o de expansión urbana.
2. En la formulación y adopción del Plan de Ordenamiento Territorial podrán determinarse las características de las unidades de actuación urbanística o establecer los procedimientos y criterios para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.
3. También podrán presentarse los proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística, en aquellos casos en que los municipios o distritos o los particulares hayan realizado los estudios y procedimientos contemplados en el presente decreto.

Artículo 28. Las unidades de actuación urbanística se delimitarán de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus propietarios.

Artículo 29. El proyecto de delimitación será elaborado por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial. La autoridad municipal o distrital de planeación pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos luego de la aprobación del Plan Parcial.

Para el efecto, el anuncio del proyecto se publicará por dos veces, con intervalo de una semana, en un diario de amplia circulación local o en defecto de este, en una emisora de amplia cobertura local, citando en ambos casos a una audiencia pública, que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer el proyecto de la unidad de actuación urbanística y de la delimitación propuesta. También, durante el tiempo en que se surten las publicaciones, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad en la que se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.

La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la autoridad de Planeación competente dentro de los treinta (30) días siguientes, contados a partir de la finalización de la audiencia.

Las autoridades de Planeación contarán con un plazo máximo de quince días, contados a partir del vencimiento del término anterior para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentarán en debida forma el proyecto de delimitación al alcalde municipal o distrital para su aprobación.

El alcalde municipal o distrital contará con un plazo de tres meses para impartir su aprobación definitiva la cual se hará por acto administrativo.

En los casos de iniciativa particular de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 30. El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de Matrícula Inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 31. Para cualquier intervención que se desarrolle mediante gestión pública, privada o mixta y que implique integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de Planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de lo establecido por la ley.

Artículo 32. En el evento de programas y proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales.

Artículo 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le

sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 4 de agosto de 1998.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Carlos Julio Gaitán González.