

CIRCULAR _____ DE MARZO 2025

“Por el cual se aclara la contradicción Aplicación e interpretación de las obligaciones urbanísticas en planes parciales de renovación en el decreto 555 del 2021”

Para: Secretarios, Subsecretarios de Despacho, Directores, Curadores Urbanos, Órganos de Control y Ciudadanía en general.

De: Secretaría Distrital de Planeación

Asunto: Interpretación normativa para el cálculo de obligaciones urbanísticas en planes parciales en tratamiento de renovación urbana.

1. OBJETIVO

El objetivo de la presente circular es aclarar la contradicción, aplicación e interpretación para el cálculo de las obligaciones urbanísticas en zonas de tratamiento de renovación urbana para el caso de planes parciales en el marco de lo previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021.

2. COMPETENCIA

En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto Distrital 555 de 2021, se ha identificado la necesidad de aclarar la aplicación de las obligaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana, en particular en relación con la contabilización de áreas preexistentes de espacio público dentro del cálculo de cesiones obligatorias.

El análisis de este tema debe realizarse bajo un enfoque jurídico que garantice el cumplimiento del principio de igualdad consagrado en el **Artículo 13 de la Constitución Política de Colombia (1991)**, el cual establece que:

"Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades, y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica."

Adicionalmente, en lo referente a la distribución de cargas y beneficios en materia urbanística, el **Artículo 13 de la Constitución** indica que la función social de la propiedad implica obligaciones y que el interés público prima sobre

el interés particular, estableciendo la base jurídica para la imposición de obligaciones urbanísticas dentro de los planes parciales.

Por otro lado, la **Sentencia T-530/92 de la Corte Constitucional** establece que cualquier restricción urbanística debe cumplir con los criterios de proporcionalidad, garantizando un balance adecuado entre el interés general y los derechos individuales de los propietarios y promotores de proyectos. En este sentido, la Corte enfatiza que:

"La distribución equitativa de cargas y beneficios no es solo cuantitativa, sino que debe considerar los derechos vulnerados, asegurando que las cargas impuestas no sean desproporcionadas y respeten los principios constitucionales de equidad y justicia."

3. INTERPRETACIÓN Y ALCANCE

Artículo 265 del Decreto 555 de 2021: Define el propósito de las obligaciones urbanísticas y su clasificación en obligaciones de carácter local y general.

“Artículo 265. Obligaciones urbanísticas. Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Para tal efecto las cargas urbanísticas son:

1. De carácter local.

Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o reurbanización; permiten brindar los servicios esenciales en relación con espacio público, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, malla vial local e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:

a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro

b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.

c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.

(...)"

Por su parte siguiendo la hipótesis planteada de la improcedencia de calcular cesiones urbanísticas sobre cesiones urbanísticas el artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 2021 en su parágrafo 2do indica que el área total preexistente de espacio público en cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión exigida en sitio. No obstante, estas áreas deben conservarse y ser objeto de mejoramiento e integración con el nuevo espacio público generado en el proyecto.

Artículo 269. Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público

(...)

Parágrafo 2. El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.

Parágrafo 3. Las áreas privadas afectas al uso público y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos no se contabilizarán dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. Se podrá acceder a la posibilidad de pago compensatorio de las cesiones para espacio público mediante la disposición de áreas privadas afectas al uso público que cumplan funciones análogas, de acuerdo con las condiciones y equivalencias que se definen en el Manual de normas comunes a los tratamientos Urbanísticos.

Los parágrafos primero y segundo del **Artículo 328** establecen que el área de verificación debe incluir la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes, sin embargo, no aclaran la exclusión de estas áreas en el cálculo de cesión de suelo, lo que contradice el **Artículo 269**.

Por ello, esta Circular precisa que el **Área de Verificación del Plan Parcial** no debe confundirse con un parámetro de cálculo de obligaciones urbanísticas, sino con un criterio para validar la viabilidad del proyecto, conforme al **Artículo 303**, que exige la formulación de un plan parcial para superar el índice de construcción efectivo de 7.0.

“Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV= Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

Parágrafo 1. El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

Parágrafo 2. El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local.

Parágrafo 3. Esta obligación incluye la definida en el artículo “Obligación urbanística en área construida para equipamiento”. No incluye la de vivienda de interés social y prioritario establecida en el artículo “Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.”

Parágrafo 4. Se deberá cumplir con lo establecido en el capítulo de protección a moradores.

(...)”

Dado que estos artículos se encuentran en la Sección 2 del POT, aplicable a todos los tratamientos urbanísticos sin excepción, su correcta interpretación es

clave para la formulación y adopción de planes parciales, teniendo en cuenta los siguientes lineamientos.:

1. **Identificación de áreas preexistentes:** Los promotores deberán realizar un levantamiento detallado de las áreas de espacio público existentes dentro del ámbito del plan parcial.
2. **Mejoramiento e integración del espacio público existente:** Asegurar su accesibilidad y funcionalidad dentro del proyecto.
3. **Coordinación con la Administración Distrital:** Presentar estudios técnicos y urbanísticos desde la fase inicial del proyecto.
4. **Claridad en los estudios urbanísticos:** Diferenciar entre las áreas destinadas a cesión y aquellas que no deben ser contabilizadas dentro de las obligaciones urbanísticas.

Conclusión

De conformidad con la argumentación expuesta, y en virtud del análisis normativo y jurisprudencial desarrollado, se evidencia una contradicción entre lo dispuesto en los artículos 269 y 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 en relación con la contabilización de las áreas preexistentes de la malla vial intermedia y local, los controles ambientales y el espacio público de proximidad dentro del cálculo de las cesiones urbanísticas obligatorias en los planes parciales de renovación urbana.

En observancia del principio constitucional de igualdad (Artículo 13 de la Constitución Política de Colombia), de la función social y ecológica de la propiedad (Artículo 58 de la Constitución), así como del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios contemplado en la Ley 388 de 1997, se concluye que la exigencia de cesiones urbanísticas debe realizarse bajo parámetros de proporcionalidad y razonabilidad, conforme lo ha establecido la Sentencia T-530 de 1992 de la Corte Constitucional.

En este sentido, la interpretación armónica del marco normativo aplicable impone la necesidad de excluir del cálculo de cesiones obligatorias aquellas áreas preexistentes destinadas a la malla vial intermedia y local, los controles ambientales y el espacio público de proximidad, en tanto que su contabilización desnaturalizaría el principio de equidad en la distribución de cargas urbanísticas y generaría una afectación desproporcionada a los propietarios y desarrolladores.

Adicionalmente, si bien dichas áreas no deben ser objeto de nuevas cesiones, se debe garantizar su integración y mejoramiento dentro del desarrollo urbano, asegurando su funcionalidad y accesibilidad en concordancia con los objetivos de ordenamiento territorial y sostenibilidad urbana. En este contexto, se reitera la necesidad de una coordinación temprana con las autoridades distritales a fin



de garantizar la correcta interpretación y aplicación de la normativa urbanística, proporcionando seguridad jurídica a los agentes del sector y facilitando la viabilidad de los proyectos de renovación urbana.

Por tanto, la presente circular tiene como propósito establecer directrices claras y precisas para la aplicación de las normas en materia de renovación urbana, con el fin de evitar interpretaciones divergentes que obstaculicen el desarrollo de proyectos estratégicos. Se insta a todas las entidades y actores del sector a acatar estas disposiciones, garantizando el cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente y la materialización de un modelo de ciudad equilibrado, sostenible y respetuoso de los derechos constitucionales de todos los ciudadanos.

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

Elaboró:
Revisó:
Aprobó: