

Circular

Fecha: 10 de Diciembre de 2013

De: Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias

Para: Curadores Urbanos de la Ciudad de Cartagena de Indias

Teniendo en cuenta la solicitud de aclaración e interpretación sobre los proyectos de vivienda de interés social, más específicamente sobre la densidad habitacional, las áreas de cesión y los retiros en los proyectos de urbanizaciones en VIS, presentadas por la Curaduría Urbana No 1, la Curaduría Urbana No 2, la Sociedad Colombiana de Arquitectos, y CAMACOL, esta Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena procederá a aclarar tal situación, en los términos establecidos en el artículo 102 de la ley 388 de 1997. Así mismo, la Curaduría Urbana No 1 y la Curaduría Urbana No 2 solicita se aclare los alcances del Artículo 392 del Decreto 0977 de 2001 sobre el calculo de áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura teniendo en cuenta que a criterio de los solicitantes sería inaplicable el porcentaje de que trata dicha norma, por cuanto el urbanizador en su solicitud no identifica el numero de vivienda que la misma comprende. Por tanto las Curadurías solicitan se aclare el porcentaje de áreas de cesión.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 102¹ de la Ley 388 de 1997, el cual hace referencia a la facultad de interpretación de las normas urbanísticas, la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias como autoridad de planeación del Distrito, procede a hacer uso de dicha facultad normativa, en aras de señalar los requerimientos mínimos urbanísticos de los proyectos de vivienda de interés social (VIS) consagradas en el Acuerdo 003 de 2007 *"por medio del cual se modifica excepcionalmente el decreto distrital 0977 de 2001, plan de ordenamiento territorial y se dictan otras disposiciones"*, en ocasión de la entrada en vigencia de la Ley 1450 de 2011 *"por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014"*, la Ley 1537 de 2012 *"por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones"* y el Decreto 0075 de 2013 *"Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones"*.

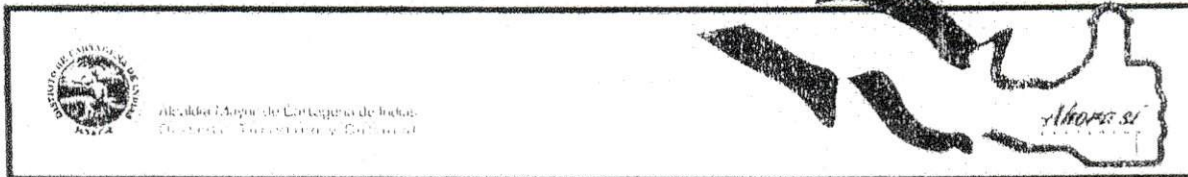
Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda"*.

Que teniendo en cuenta el carácter de norma superior de que goza la Constitución Nacional de

¹ Ley 388 de 1997. Artículo 102. Interpretación de Normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

 1/2

3



Colombia, la normatividad que se expida en materia de vivienda de interés social debe ir encaminada a satisfacer el derecho a la vivienda, señalado en el artículo 51 de la C.N

De conformidad con lo anterior, la política fijada por el Gobierno Nacional en material de VIS se ve claramente representada en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2010, la cual tiene como propósito incentivar la construcción de vivienda de interés social para ser destinada a arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, mediante leasing habitacional o libranza, para lo cual el Gobierno Nacional reglamentará las características que incluya los criterios de construcción sostenible, incentivos, mecanismos y condiciones para su implementación y articulación con el subsidio familiar de vivienda, garantizando siempre su focalización en hogares de bajos ingresos.

Para efectos de la presente circular se tendrá como normatividad jurídica, las señaladas en los siguientes puntos:

1. **Concepto de Vivienda de Interés Social a luz de la Ley 1450 de 2011 y la Ley 1537 de 2012 y sus implicaciones frente al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena (Decreto 0977 de 2001 y Acuerdo 033 de 2007).**

Como marco normativo del tema de las viviendas de interés social a partir de la vigencia de la Constitución Política de 1991, debe señalarse que la Ley 388 de 1997 *"por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"*, define las Viviendas de Interés Social de la siguiente manera:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda."

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos²."

El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias, adoptado mediante Decreto 0977 de 2001, modificado por el Acuerdo 033 de 2007, respecto de los requerimientos mínimos urbanísticos para viviendas de interés social (VIS) establece lo siguiente:

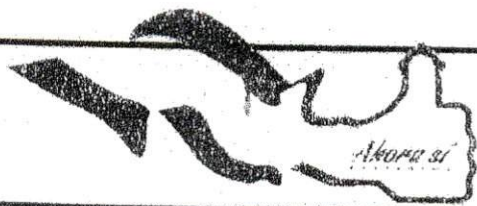
[Handwritten signature] 2/12

² Artículo 91 de la Ley 388 de 1997. El presente artículo modifica expresamente el artículo 44 de la Ley 9 de 1989

[Handwritten mark]



Municipio de Cartagena de Indias
Oficina de Trámite y Registro



"ARTÍCULO 9.- Modifícase el artículo 248 del Capítulo VI, Subcapítulo III de la Tercera parte del decreto 0977 de 2001, así:

PREDIOS CON ÁREAS MENORES A LAS PERMITIDAS.

Los predios que a la fecha de expedición del presente Acuerdo tengan un área menor a la mínima fijada para cada tipo de área residencial, deberán acreditar ante las curadurías urbanas, prueba de que el desenglobe del predio se efectuó antes del 20 de noviembre de 2001, fecha de expedición del Decreto 0977, anexando certificado de libertad y tradición y la o las escrituras públicas que lo demuestren. Deberá anexarse también la Carta Catastral expedida por el IGAC.

El área mínima del lote deberá ser de 50 m², el frente mínimo de 5 mts. y aislamientos de antejardín y posterior de 2 mts. de frente, con una altura máxima de 2 pisos.

Para los programas de viviendas de interés social, tipos de vivienda unifamiliar y bifamiliar, construidos antes del 20 de noviembre de 2001, el área del lote, el frente mínimo y los aislamientos para obras de remodelación, ampliación y reconocimiento ante las curadurías urbanas, regirán los mismos requerimientos urbanísticos anteriores.

Las áreas de los lotes, frentes y requerimientos mínimos para los programas de viviendas de interés social que se proyecten en el Distrito, serán los siguientes:

Tipo de vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Aislamientos
Unifamiliar	50 M ²	5 mts.	A* y P* 2 mts
Bifamiliar	105 mts	7 mts.	A* y P* 2 mts
Multifamiliar	320 mts	16 mts.	A* y P* 5 mts

A*: Antejardín. y P*: Posterior

El ancho de los espacios o cuartos habitables no debe ser inferior a dos con cincuenta (2.50) metros, ni su área menor que seis con veinticinco (6.25) metros cuadrados, con excepción de las cocinas cuya área de piso tampoco será inferior de tres (3.00) metros cuadrados.

En los demás aspectos se regirán por el Decreto 2060 de 2004 o las normas que lo sustituyan.

PARÁGRAFO 1: Las áreas mínimas para suelo rural suburbano se regirán por lo establecido en el Acuerdo 14 de 1995, acreditando ante las curadurías urbanas que el desenglobe del predio se efectuó antes del 25 de marzo de 1994." (El resaltado no es del texto).

La norma establece unos requisitos mínimos urbanísticos, pero en lo no regulado en ella se remite a lo dispuesto en el Decreto 2060 de 2004 o en la norma que lo sustituya.

Con la expedición y entrada en vigencia del decreto 0075 de 2013, reglamentario de la Ley 1537 de 2012, en su artículo 19, se derogó expresamente el decreto 2060 de 2004, que establecía los requerimientos mínimos urbanísticos para viviendas de interés social, no regulados en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias.

El problema de interpretación de normas urbanísticas, a resolver por esta Autoridad, consiste en determinar el alcance de los requerimientos mínimos urbanísticos en proyectos de vivienda de interés social, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1450 de 2011, y la Ley 1537 de 2012 y su Decreto reglamentario 0075 de 2013, debido a la derogación del decreto 2060 de 2004, al que hacía

3/12



referencia el artículo 9° del acuerdo 033 de 2007, modificadorio del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias.

La ley 1450 de 2011 señala en el artículo 117 sobre las viviendas de interés social que la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Así mismo se estableció un tipo de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlv). Así mismo, la Ley 1537 de 2012 reguló la promoción del desarrollo urbano y el acceso a la vivienda.

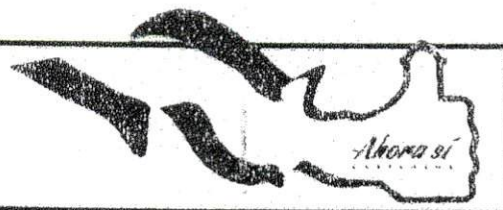
Las normas urbanísticas y el urbanismo en sí, deben tener en cuenta los procesos de cambios a los cuales se encuentran sujeto las ciudades y las normas jurídicas, por tanto, la Ley 388 de 1997 en el artículo 3 señala como función pública del urbanismo, la de atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible, por ende, los requerimientos mínimos urbanísticos serán los señalados en la presente circular.

II. Alcances Jurídicos sobre los requerimientos mínimos urbanísticos de los proyectos de Vivienda de Interés Social con relación al acuerdo 033 de 2007

Los requerimientos mínimos urbanísticos en los proyectos de viviendas de interés social es una situación que ha creado matices distintos siempre que se habla de ello. Es de suma trascendencia decir que el Decreto 0977 de 2001 reguló en general los requerimientos mínimos urbanísticos en procesos de construcción a partir del artículo 49 y ss.

En consonancia con lo anterior, la Ley 388 de 1997 en su artículo 15 modificada por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004 hace referencia a las normas urbanísticas³ y dentro de ellas regula las normas

³ Artículo 15. *Normas urbanísticas*. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia. 1. *Normas urbanísticas estructurales*. Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras: 1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley. 1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo. 1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen



complementarias, en donde las define como aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

- 1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
- 3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- 3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

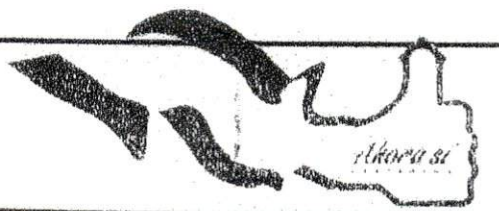
La norma bajo análisis señala claramente en el párrafo 1 del artículo 1 (Ley 902 de 2004) que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros, de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo. 1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales. 1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación. 2. Normas urbanísticas generales. Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas: 2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación. 2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención. 2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan. 2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala. 2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios. 2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso. 2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales. 2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales. 3. Normas complementarias (...)

5/12



Alcaldía Municipal de Cartagena
Oficina de Planeación y Desarrollo



Para los programas de viviendas de interés social, tipos de vivienda unifamiliar y bifamiliar, construidos antes del 20 de noviembre de 2001, el área del lote, el frente mínimo y los aislamientos para obras de remodelación, ampliación y reconocimiento ante las curadurías urbanas, regirán los mismos requerimientos urbanísticos anteriores.

Las áreas de los lotes, frentes y requerimientos mínimos para los programas de viviendas de interés social que se proyecten en el Distrito, serán los siguientes:

Tipo de vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Aislamientos
Unifamiliar	50 M2	5 mts.	A* y P* 2 mts
Bifamiliar	105 mts	7 mts.	A* y P* 2 mts
Multifamiliar	320 mts	16 mts.	A* y P* 5 mts

A*: Antejardín, y P*: Posterior

El ancho de los espacios o cuartos habitables no debe ser inferior a dos con cincuenta (2.50) metros, ni su área menor que seis con veinticinco (6.25) metros cuadrados, con excepción de las cocinas cuya área de piso tampoco será inferior de tres (3.00) metros cuadrados.

En los demás aspectos se regirán por el Decreto 2060 de 2004 o las normas que lo sustituyan.

PARÁGRAFO 1: Las áreas mínimas para suelo rural suburbano se regirán por lo establecido en el Acuerdo 14 de 1995, acreditando ante las curadurías urbanas que el desenglobe del predio se efectuó antes del 25 de marzo de 1994." (El resaltado no es del texto).

Lo anterior evidencia que la regulación de altura a que hace referencia la norma antes transcrita solo tiene aplicación frente a los predios con áreas menores a las permitidas.

Para el caso en concreto de los proyectos de vivienda de interés social que se proyecten dentro del Distrito, en cuanto a los requisitos mínimos urbanísticos, la norma en cita no señaló un límite expreso, sin embargo señaló que en los aspectos no regulado, se regirá por el decreto 2060 de 2004, el cual fue derogado expresamente por el artículo 19 del Decreto 0075 de 2013, en consecuencia se establecerá el alcance, en la situación actual de las viviendas de interés social en la Ciudad de Cartagena, en dicha norma, ya que el acuerdo 033 de 2007 consagró expresamente que "En los demás aspectos se regirán por el Decreto 2060 de 2004 o las normas que lo sustituyan".

Si bien es cierto, el decreto 075 de 2013 no regula los requisitos mínimos urbanizables a los que se refería el decreto 2060 de 2004, al cual se refería el artículo 9° del Acuerdo 033 de 2007, para efectos de las viviendas de interés social, debe decirse que hay que desentrañar la finalidad de dicha norma a partir de la ley 1537 de 2012 y la ley 1450 de 2011. Es por ello que frente a los principios de las normas bajo análisis, las viviendas de interés social debe propender por atender las consagraciones normativas mínimas, sin perjuicio que se puedan adoptar parámetros mayores a los establecidos, es decir no podrán ser inferiores a los señalados en las disposiciones que regulen la materia.

Por lo anterior, los requerimientos mínimos urbanísticos que se deben tener en cuenta para los proyectos de vivienda de interés social serán los siguientes:

~~7/12~~ 7/12

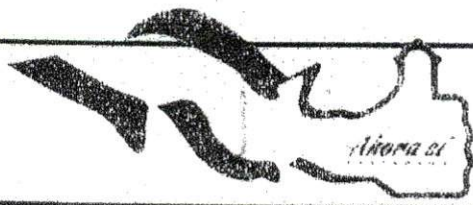


Municipio Mayor de Coltepec de los Rios
Zona de Turismo Cultural



UNIDAD	VIS Y VIP
USOS	Lo determinado por la norma nacional
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar Multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR	AML: 50 m ² - F: 5 m
BIFAMILIAR	AML: 105 m ² - F: 7 m
MULTIFAMILIAR	AML: 320 M ² - F: 16 M
ALTURA MÁXIMA	Sera la resultante de aplicar la densidad y los aislamientos exigidos en la norma.
INDICE DE OCUPACION	EL RESULTANTE DE APLICAR LOS AISLAMIENTO DE FRENTE Y POSTERIOR
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	Sera la resultante de la aplicación de los aislamientos y la densidad exigida
DENSIDAD	Será la resultante de aplicar los aislamientos y las áreas libres exigidas por la norma, dando como resultado el máximo aprovechamiento del predio para el desarrollo de tantas viviendas tipo vis o vip como sean posible, teniendo en cuenta lo costos que para estos tipos de vivienda estipula la ley
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	2 m
ANTEJARDÍN MULTIFAMILIAR	5 m
POSTERIOR UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	2 m
POSTERIOR MULTIFAMILIAR	5 m
LATERAL	Multifamiliar 3 m desde 2do piso. Permitiendo adosarse en los dos primeros piso sin abrir ventana
VOLADIZO	0.80 MTS SOBRE ANTEJARDINES 2.00 MTS 1.20 MTS SOBRE ANTEJARDINES 3.00 MTS 2.50 MTS SOBRE ANTEJARDINES 5.00 MTS
ESTACIONAMIENTOS	(1 por cada 10 viviendas)
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
AREA SOCIAL Y RECREATIVA	Proyectos multifamiliares y/o conjunto de vivienda deberán contar con espacios para recreación de uso comunitario, cubiertos o al aire libre, a razón del cinco por ciento (5%) área total de construcción permitido en cada una de las áreas de actividad residencial. (Área mínima: 80m ² ochenta metros cuadrados).

8/12



CESIONES URBANISTICAS: EL PORCENTAJE MINIMO DE CESIONES URBANISTICAS GRATUITAS PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDAS TIPO VIS Y VIP, SERA EL 30% DEL AREA BRUTA DEL LOTE, DE LOS CUALES EL 60% COMO MINIMO SE DESTINARA PARA ZONAS VERDES Y RECREATIVAS Y EL RESTANTE 40% PARA VIAS Y EQUIPAMIENTO URBANO.

III. Porcentajes de áreas de cesión en lotes a urbanizar de que trata el Artículo 392 del Decreto 0977 de 2001.

Para la expedición de licencias de urbanísticas, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, expidió el Decreto 1469 de 2010, por medio del cual se reglamentan todos los procesos tendientes al trámite que se debe observar para la expedición de las diferentes licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades.

Para el caso de las licencias de Urbanísticas en la modalidad de urbanización en el artículo 4 determina:

"Artículo 4°. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones

con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores Elementos y se haga su amojonamiento."

Como se puede observar en esta definición, el curador debe identificar el área útil urbanizable, mientras que la norma urbanística de la ciudad establece que adicionalmente se deberán calcular por los lotes resultantes, esta condición genera inseguridad por cuanto no se tendría certeza de cual es el área a ceder, máxime que éste dependerá del tipo de residencial o el tamaño de lote final que el urbanizador determine. Esta afirmación se puede observar en el ejercicio realizado en el cual se toma como ejemplo un lote de 1 hectárea y se trabaja con lotes y unidades mínimas:

	calculo de areas	Unifamiliar	area de cesión	porcentaje de cesión
--	---------------------	-------------	----------------	-------------------------

9/12



Municipio de Bogotá
Distrito de Telemática y Cultura



Residencial A	10000	59	2941	30%
Residencial B		40	2000	20%
Residencial C		33	1667	17%
Residencial D		24	1220	12%

Como podemos evidenciar, las zonas verdes e infraestructura, que corresponden a las áreas públicas de la ciudad no son criterios urbanísticos objetivos e igualitarios, esta condición la determino la circular 1 de 2002 que estableció:

"Circular No. 1 de 2002 Reglamenta el "cálculo de cesión para Urbanizaciones".

Para obtener el número de lotes de un proyecto, se realiza la división entre el área total del lote (Área total del terreno dispuesto para una actuación urbanística) y la sumatoria del área mínima de lote correspondiente al tipo residencial (o el área deseada por el urbanizador para sus lotes) más los 50 m² de cesión por unidad de vivienda. El área neta a urbanizar es la resultante de multiplicar el número de lotes por el área de los mismos.

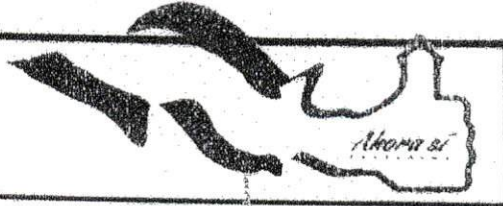
El área de cesión se obtiene multiplicando el número total de lotes por 50 m² (área de cesión por unidad de vivienda). Si este resultado se divide entre el área total del lote se obtiene el porcentaje total de cesión al Distrito.

Dado que el decreto no menciona el 60% restante, esta Secretaría de Planeación considera que de conformidad con los criterios del Plan de Ordenamiento Territorial sobre la existencia de zonas verdes y zonas duras, se debe privilegiar las primeras sobre las segundas. "

Por otro lado cuando se trata de vivienda multifamiliar, situación que la circular no contempla, se puede analizar que las áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura son superiores al tamaño de lote donde se pretende desarrollar proyectos de esta tipología. Para demostrar esta condición se realizó un ejercicio sobre lotes de 10000 m², parcelados en lotes e índices de construcción mínimos, de acuerdo con cada tipo de residencial:

	calculo de áreas	multifamiliar	numero de viviendas	áreas a ceder	Porcentaje de cesión
Residencial A	10000	21	700	24500	245%
Residencial B		21	300	10500	105%

10/12



Residencial C		17	480	16800	168%
Residencial D		14	400	14000	140%

Como se puede constar en ningún caso las cesiones son inferiores al tamaño del lote y en el caso del residencial tipo A, se haría necesario contar con un 240% adicional de lote para poder construir.

En el cuadro contenido en el artículo 392 del POT, se hace diferencia de calculo entre las urbanizaciones para desarrollos comerciales, industriales o turísticos, los cuales se hacen en porcentaje, por el contrario para los residenciales se hace por unidad de vivienda constituyéndose esta diferenciación en una desigualdad para los interesados en desarrollar proyectos urbanísticos de vivienda.

INTERPRETACIÓN

Con el objeto de corregir y aclarar lo dispuesto por la circular 1 de 2002, en cuanto a las áreas de cesión para urbanizaciones con desarrollos unifamiliares y aclara lo contenido para multifamiliares, esta secretaría en uso de las facultades contenidas en el artículo 102 de la ley 388 y el artículo 76 del decreto 1469 de 2010, procede a llenar el vacío normativo que genera la aplicación de la norma establecida por la circular 1 de 2002 para los proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar en los siguientes términos:

Teniendo en cuenta que el áreas de cesión de mayor porcentaje de acuerdo con el ejercicio realizado es el de residencial tipo A, el cual corresponde a un 30%, este valor será unificado para todos los residenciales, quedando de la siguiente manera:

CALCULO DE AREAS DE CESION PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA EN PROYECTOS DE URBANIZACION PARA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y BIFAMILIARES. Toda urbanización deberá ceder al distrito, a titulo gratuito el 30% del área bruta total del terreno.

Para el caso de los Multifamiliares se puede observar que la densidad poblacional sería mayor debido a la posibilidad de tener mayor aprovechamiento del terreno por lo que se hace necesario mantener la diferenciación entre los unifamiliares y los multifamiliares que se establecen en el cuadro de calculo de cesiones del artículo 392, el cual es del 130%, por esta razón, esta secretaría aclarará que las áreas de cesión para los proyectos bajo analisis se entenderan en el siguiente sentido:

CALCULO DE AREAS DE CESION PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA EN PROYECTOS DE URBANIZACION PARA RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES. Toda urbanización deberá ceder al distrito, a titulo gratuito el 40% del área bruta total del terreno.

En todo caso las áreas de cesión gratuita se deben distribuir de la siguiente manera:

~~11/12~~