



Bogotá, D.C.

Arquitecto  
**MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA**  
Curador Urbano 1 de Ibagué  
Carrera 5 No. 6-47, Barrio La Pola  
curador@curaduriaunoibague.com  
Ibagué, Tolima

**Asunto:** Radicado 2017ER0090380. Tratamiento de desarrollo, predios urbanizables no urbanizados.

Respetado Curador:

Mediante el oficio señalado en el asunto de esta comunicación se realiza a este Ministerio consulta relacionada con la aplicación de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, a lo cual se da respuesta en los siguientes términos:

**"Pregunta:** *¿Teniendo en cuenta que la licencia de urbanización es el medio a través del cual se autoriza una actuación de urbanización y que las mismas, deberán ser estudiadas y observadas –entre otras disposiciones normativas- a la luz de lo reglado en el Plan de Ordenamiento Territorial, que tratamiento urbanístico se debe aplicar o tener en cuenta al momento de revisar y estudiar una solicitud de licencia de urbanización de un predio urbanizable no urbanizado o sin urbanizar cuyo tratamiento urbanístico según la cartografía que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial lo enmarca dentro de un tratamiento totalmente distinto al de desarrollo?"*

En orden a responder su inquietud, es preciso señalar, que en el marco de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Así entonces, la asignación de tratamientos urbanísticos constituye norma urbanística estructural del POT, siendo estos los que definen el manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de

expansión urbana, atendiendo las características físicas de cada zona, los cuales de acuerdo con la normatividad vigente se prevé correspondan a 5 tipos así: Tratamiento de Desarrollo, Tratamiento de Renovación Urbana, Tratamiento de Consolidación, Tratamiento de Conservación y Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Ahora bien, tratándose del Tratamiento de Desarrollo, el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, define:

***"Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana."***

Respecto a un área o predio urbanizable no urbanizado, el referido artículo establece:

***"Área o predio urbanizable no urbanizado Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma."***

Asimismo, de acuerdo con las disposiciones que reglamentan las actuaciones para la urbanización e incorporación al desarrollo urbano de los predios y zonas sin urbanizar en suelo urbano y de expansión urbana<sup>1</sup>, el artículo 2.2.2.1.4.1.2 dispone:

***"ARTICULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto."*** (Énfasis fuera de texto)

Bajo estos preceptos, se concluye que las normas del tratamiento de desarrollo deben estar contenidas en el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, siendo estas las que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano y de expansión urbana.

A las actuaciones de urbanización deben someterse todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento de

<sup>1</sup> Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.2.1.4.1.1 Objeto y ámbito de aplicación.

desarrollo así como todos los predios sin urbanizar a los que el POT les haya asignado un tratamiento urbanístico diferente.

Por otra parte, la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo constituye una autorización particular para realizar obras de urbanización en predios urbanizables sin urbanizar. En efecto, el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 –modificado por el artículo 3 del Decreto 2218 de 2015– contiene la definición de la licencia de urbanización y señala que una de sus modalidades es la de “desarrollo”:

**Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización<sup>2</sup>.** *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. (...)*

(...) Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:

**1. Desarrollo.** *Es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no urbanizados en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo. (...)*  
(Negrilla y subrayado fuera del texto original)

En este punto es importante aclarar que aunque las licencias de urbanización en la modalidad de desarrollo se otorgan aplicando las “normas del tratamiento de desarrollo”, ello no significa que solamente pueda expedirse en tal tratamiento, ya que la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo aplica siempre que se cumpla el supuesto de hecho que el decreto contempla para su procedencia, esto es, predios urbanizables no urbanizados, con independencia del tratamiento en que estos se encuentren.

Por tanto, aun cuando los predios sin urbanizar no se encuentren contenidos en el tratamiento urbanístico de desarrollo, para adelantar la urbanización de los mismos la clase de licencia apropiada –salvo que se requiera plan parcial previo– es la de urbanización en la modalidad de desarrollo, la cual se otorga aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

---

<sup>2</sup> Modificado por el Decreto 2218 de 2015, artículo 3

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>3</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.

Cordialmente,



**RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: D. Cuadros  
Elaboró: C. Hernández.

<sup>3</sup> Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.