

2018EE0046571



Bogotá, D.C.

Doctor

**CARLOS ALBERTO MARÍN ARIZA**

Superintendente Delegado para la Protección Restitución y Formalización de Tierras (E) con funciones de Delegado para Curadores Urbanos

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 – 49 Int. 201

Ciudad

**Asunto:** Radicado 2018ER0048918. Concepto "ejercicio de actividades de desarrollo o planificación urbana".

Respetado doctor Marín:

Mediante el oficio señalado en el asunto de esta comunicación se solicita establecer que actividades comprenden el desarrollo y la planificación urbana.

Al respecto, reiteramos la inexistencia de una disposición legal que consagre la definición específica de "planificación urbana". No obstante, con considerando algunos elementos contemplados en las disposiciones normativas vigentes y en la jurisprudencia, es posible plantear lo que debe entenderse como desarrollo o planificación urbana y las actividades asociadas.

En este contexto, se hace conveniente citar lo dispuesto por el Decreto 2811 de 1974, que indica:

*"ARTICULO 188. La planeación urbana comprenderá principalmente:*

- 1) *La reglamentación de la construcción y el desarrollo de programas habitacionales según las necesidades de protección y restauración de la calidad ambiental y de la vida, dando prelación a las zonas con mayores problemas.*
- 2) *La localización adecuada de servicios públicos cuyo funcionamiento pueda afectar el ambiente.*
- 3) *La fijación de zonas de descanso o de recreo y la organización de sus servicios para mantener ambiente sano y agradable para la comunidad.*

4) La regulación de las dimensiones adecuadas de los lotes de terreno, de las unidades de habitación y de la cantidad de personas que pueda albergar cada una de estas unidades y cada zona urbana".

Ahora bien, es necesario tener en cuenta que el diccionario de la Real Academia, tanto el término planear como planificar, hacen alusión al diseño de planes de forma general, razón por la cual ambas expresiones resultan equiparables, por lo que es posible contemplar lo preceptuado en el referido decreto para establecer la definición solicitada.

De otra parte, la Corte Constitucional en sentencia T-325 de 2002, se expresó en los siguientes términos:

"La planificación urbana-municipal es una función orientada hacia el futuro, por medio de la cual los funcionarios públicos **proyectan direcciones u orientaciones para la ciudad**. En este proceso se interviene en las expansiones, instituciones, actividades y vicios de la ciudad o municipio, **con el fin de enderezar el curso de desarrollos urbanos aparentemente caóticos**.

(...)

Es así como la ley 388 de 1997 pretende promover una cultura de la planificación en la cual el Estado es un regulador de la actividad privada,

(...)

(negrilla y subraya fuera del texto original).

Ahora bien, es pertinente advertir que la planificación urbana hace parte de un concepto más general, como lo es el de planificación del territorio. Así ha sido establecido por el artículo 2.2.2.1.2.3.2 del Decreto 1077 del 2015:

**"Artículo 2.2.2.1.2.3.2 Documento técnico de soporte.** El documento técnico de soporte contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan. Este documento incluirá como mínimo las siguientes partes:

1. **La planificación, referida a la planificación territorial del municipio o distrito en los tres (3) componentes, general urbano y rural, sobre las cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el Plan (...)"** (negrilla y subraya fuera del texto original).

Con base en esta norma y la definición de planificar y planear, habrá de entenderse que los instrumentos de planificación del territorio, como lo son los Planes de Ordenamiento Territorial - POT y todos aquellos instrumentos que los desarrollen y complementen hacen parte del ejercicio mismo de planificación.

En suma, es posible afirmar que la planificación urbana consiste en el ejercicio de actividades de diseño, formulación e implementación de instrumentos que establezcan orientaciones y direccionamientos para ordenar y gestionar el territorio en el marco de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

Así mismo, siguiendo la línea argumentativa planteada es pertinente aclarar que no se entienden como actividades de desarrollo o planificación urbana el diseño, construcción o intervención de obras arquitectónicas o civiles ni el desarrollo o planeación de actividades con alcances distintos a los ya expuestos.

Finalmente, la aplicación de este concepto y las demás directrices vigentes en el desarrollo de los concursos de méritos para la designación de curadores urbanos que actualmente se encuentren en ejecución, se debe efectuar de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> de la Ley 1437 de 2011 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.

Cordialmente,



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

Proyectó: C. González  
Revisó: D. Cuadros 

---

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

