

**DECRETO 4065 DE 2008**

**OCTUBRE 24 DE 2008**

***Por el cual se reglamentan las disposiciones de la [Ley 388 de 1997](#) relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.***

**EI PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

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 en desarrollo de la [Ley 388 de 1997](#),

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto 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 y reglamenta parcialmente la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

**Artículo 2. Definiciones.** Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Actuación de urbanización.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.
2. **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 aún cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.
3. **Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
4. **Disponibilidad inmediata de servicios públicos.** Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios

objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la [Ley 142 de 1994](#) y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

5. **Predio.** Terreno o lote individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria.
6. **Tratamientos urbanísticos.** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.
7. **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.
8. **Uso del suelo.** Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo.

Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

9. **Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales.** Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en éstas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la [Ley 9a de 1989](#) y 122 de la [Ley 388 de 1997](#).

**Artículo 3. 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.

**Parágrafo.** En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la [Ley 388 de 1997](#); los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamiento de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.

**Artículo 4. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización.** Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la [Ley 388 de 1997](#), las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.
2. En suelo urbano:
  - 2.1. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de

predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del [Decreto 564 de 2006](#).

Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2., sólo serán de aplicación en los municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previstos en el literal a) del artículo 9 de la [Ley 388 de 1997](#). No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2.

**Parágrafo 1.** En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial el municipio o distrito debe contar con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo en los términos de que trata el siguiente Capítulo, el cual se aplicará en armonía con lo dispuesto en éste decreto.

**Parágrafo 2.** También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del [Decreto 2181 de 2006](#) o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 3.** La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el [Decreto 2181 de 2006](#) y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 4.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 del [Decreto 564 de 2006](#), las normas contenidas en el presente decreto son de obligatorio cumplimiento por parte de quienes se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas en los municipios y distritos.

**Artículo 5. Prohibición de subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo urbano.** Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización, salvo cuando:

1. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme;
2. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública;
3. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.
4. Existan reglas especiales para subdivisión contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**Artículo 6. Subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo de expansión y subdivisión en suelo rural.**

De conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 6 del [Decreto 564 de 2006](#) y en el artículo 29 del [Decreto 2181 de 2006](#) o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el párrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.

**Parágrafo.** Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial.

## **CAPÍTULO II TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO**

**Artículo 7. Tratamiento urbanístico de desarrollo.** En los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se deben definir para los suelos urbanos y de expansión urbana, las normas que orientan el tratamiento urbanístico de desarrollo, estableciendo sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos y las densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.

El contenido mínimo del tratamiento urbanístico de desarrollo es el siguiente:

1. Áreas mínimas de super-manzanas y manzanas, o super-lotes y lotes.
2. Normas volumétricas:
  - a) Índices de ocupación y construcción básicos y máximos.
  - b) Aislamientos.
  - c) Antejardines.
  - d) Retrocesos.
  - e) Sótanos y semisótanos.
  - f) Rampas.
  - g) Escaleras.
  - h) Estacionamientos.
  - i) Las cesiones obligatorias.

**Artículo 8. Espacio público.** Además de lo dispuesto en el artículo 50 del [Decreto 564 de 2006](#) o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.

## **CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES**

**Artículo 9. Participación en plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 del [Decreto 1788 de 2004](#) y 108 del [Decreto 564 de 2006](#), para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la [Ley 388 de 1997](#), las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.

**Artículo 10.** El numeral 3 del artículo 50 del [Decreto 564 de 2006](#) quedará así:

"3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo."

**Artículo 11. Régimen de transición.** Los proyectos de planes parciales que hubieren sido radicados antes de la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite de adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación, salvo que el interesado manifieste su interés de acogerse a lo dispuesto en el presente decreto.

**Artículo 12. Vigencia y derogatorias.** Las disposiciones del presente Decreto rigen a partir de su publicación, modifican el numeral 16 del artículo 2 del [Decreto 2181 de 2006](#), el numeral 3 del artículo 50 del [Decreto 564 de 2006](#) y derogan todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial, las contenidas en el numeral 2 del artículo 6 del [Decreto 564 de 2006](#).

**PUBLÍQUESE y CÚMPLASE**  
Dado en Bogotá, D. C., 24 OCT DE 2008

**OSCAR IVÁN ZULUAGA ESCOBAR**  
Ministro de Hacienda y Crédito Público

**JUAN LOZANO RAMÍREZ**  
Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial