

CIRCULAR No. 050 (28 de Noviembre de 2023)

PARA: Subsecretarios(as) de Despacho, Directores(as) de Departamento, Directores(as) y Gerentes de Establecimientos Públicos, Unidades Administrativas, Empresas Industriales y Comerciales del Estado, Empresas Oficiales y Mixtas de Servicios Públicos Domiciliarios, Sociedades de Economía Mixta, Alcaldías Locales, Curadores Urbanos, Promotores y desarrolladores de Planes Parciales, Órganos de Control, y ciudadanía en general.

DE: Secretaría Distrital de Planeación - SDP

ASUNTO: Lineamientos para la correcta aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - “Ciudad Lagos de Torca.

1. OBJETIVO

El objetivo de la presente circular es aclarar la correcta aplicación de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”, relacionadas con el orden de ejecución de las etapas de desarrollo de los planes parciales, las Unidades Representativas de Aporte en el marco de los trámites de licencias de urbanización y los rangos de índice de construcción sobre el que se aplican las Unidades Representativas de Aporte.

2. COMPETENCIA

En materia de interpretación de las normas, el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 dispuso:

“Artículo 102º.- Interpretación de las 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

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”

De igual forma, el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre esta materia indica lo siguiente:

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

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite”.

En línea con lo anterior, desde el ámbito distrital, el artículo 572 del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT, establece que:

“En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, éstas se resolverán con base en los documentos que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo uso de la facultad de interpretación que le corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.

Finalmente, frente a las facultades de interpretación de la norma urbanística, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la Circular 2018EE0082968 del 16 de octubre de 2018, señaló:

“En este orden de ideas, en el escenario en que los curadores urbanos, en ejercicio de sus funciones, se vean enfrentados a las hipótesis de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación o de contradicción de la NORMA URBANÍSTICA, las autoridades de planeación del municipio o distrito estarán facultadas para emitir conceptos mediante circulares con el fin de

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

configurar una interpretación doctrinaria de dichas normas urbanísticas, siempre bajo la imperativa premisa de considerar la CLARA evidencia del supuesto que origina su potestad interpretativa. (...)

De igual manera, de las disposiciones citadas es importante destacar que la interpretación emitida por las autoridades de planeación mediante circulares, son de carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento cuando se elabore en el marco de expedición de una licencia urbanística, con el fin de darle seguridad a dicho trámite, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4. del decreto compilatorio y derogatorio número 1077 de 2015.”

3. ANTECEDENTES.

Con el Decreto Distrital 088 de 2017 se reglamentaron las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – POZ NORTE, incluida la expedición de sus fichas reglamentarias que orientan y son suficientes para la realización de acciones y actuaciones urbanísticas posteriores. Esta norma, fue corregida por el Decreto Distrital 571 de 2018 y modificada por los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, y 417 y 820 de 2019.

El artículo 177 del citado Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 7 del Decreto Distrital 425 de 2018, estableció las Unidades Representativas de Aporte, en adelante URAs, como:

“(...) la unidad de medida en que se representan los derechos fiduciarios que confieren los aportes en dinero y/o en inmuebles efectuados por los Fideicomitentes al Fideicomiso Lagos de Torca. Estas incluirán la información correspondiente al tipo de bien aportado y al momento del aporte efectuado por cualquier fideicomitente al Fideicomiso Lagos de Torca, dentro del contrato de fiducia mercantil al que se refiere el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” de este decreto.

Las unidades representativas de aporte son accesorias de los derechos fiduciarios de los fideicomitentes o aportantes al Fideicomiso Lagos de Torca de conformidad con las reglas establecidas en el presente decreto. En el caso en el que se maneje el término de Unidades Representativas de Aporte en otros proyectos del ámbito Distrital o Nacional, las de Ciudad Lagos de Torca se denominarán Unidades Representativas de Aporte de Ciudad Lagos de Torca – URAS de CLDT.”

Igualmente, entre otros aspectos, reguló la equivalencia de las URAs por aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios; las equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General; las equivalencias de aprovechamientos urbanísticos en función de la cantidad de Unidades Representativas de Aporte; el reconocimiento de las URAs por transferencia de suelo de Carga General; la asignación de los aprovechamientos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General; así como, la administración y gestión de los suelos y de los recursos en dinero aportados en aplicación del Sistema Equitativo de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

No obstante lo anterior, en la aplicación de las disposiciones señaladas anteriormente y con ocasión del trámite de estudio y aprobación de las licencias de urbanización correspondientes a los planes parciales adoptados para el Poz Norte, los Curadores Urbanos y el Fideicomiso Lagos de Torca en reuniones realizadas con la Secretaría Distrital de Planeación, han presentado inquietudes relacionadas con la forma como se deben aplicar y concretar las Unidades Representativas de Aporte que sustentan los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los diferentes planes parciales; asimismo se ha evidenciado la necesidad de reiterar la importancia de salvaguardar el orden de ejecución de las etapas de desarrollo previstas en los instrumentos adoptados, y de esta manera garantizar la obtención de los suelos y recursos requeridos, así como la habilitación de los suelos útiles, de una forma ordenada y eficiente que posibilite el desarrollo de Ciudad Lagos de Torca.

Adicionalmente, se encuentra necesario puntualizar lo relacionado con la equivalencia de las Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional, y los rangos de índice de construcción sobre el que se aplican dichas unidades.

4. MARCO NORMATIVO, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES RESPECTO DE SU CORRECTA APLICACIÓN.

A continuación, se señalan las disposiciones del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, relacionadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos por etapas, las Unidades Representativas de Aporte y el trámite de solicitud, estudio y aprobación de instrumentos de planificación y de licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, los rangos de índice de construcción sobre el que se aplican dichas unidades; y así mismo se presenta el análisis y conclusiones para cada uno de los temas enunciados; veamos:

4.1. ETAPAS EN EL PROCESO DE LICENCIAMIENTO.

En primer lugar, debe indicarse que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la licencia de urbanización se define como:

“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
EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.

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 cuál contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, 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". (...).

En concordancia con lo anterior, el artículo 132 del Decreto Distrital 088 de 2017, establece las siguientes condiciones para la expedición de licencias de urbanización en las áreas sometidas a Plan Parcial:

"Para la expedición de licencias de urbanización en las áreas sometidas a planes parciales se exigirá que el promotor o propietario presente la certificación de Unidades Representativas de Aporte en los términos establecidos en el artículo 191 "Asignación de los Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales por el aporte de Carga General" del presente decreto, para la obtención de los aprovechamientos urbanísticos adicionales que sustentan la edificabilidad del proyecto objeto de licencia bajo las reglas del reparto de cargas y beneficios del Título IV "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del presente decreto y las condiciones establecidas en el respectivo Plan Parcial". (Énfasis fuera del texto).

En concordancia con lo anterior, el artículo 191 ídem, modificado por el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, establece los requisitos para efectos de que los gestores y/o titulares acrediten las Unidades Representativas de Aporte ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, para la asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de carga general dentro del ámbito espacial de Ciudad Lagos de Torca.

A su vez, el artículo 109 ibidem expresamente define lo siguiente:

"ARTÍCULO 109. Proyecto de urbanización por etapas. Los Proyectos Urbanísticos podrán desarrollarse por etapas de conformidad con lo establecido en las normas nacionales que regulan

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

la materia. El área neta urbanizable de cada etapa es la determinada en cada Plan Parcial o Proyecto Urbanístico y cada etapa debe incluir la cesión vial vehicular local que garantice el adecuado acceso vehicular a las áreas útiles.

Por lo anterior, el planteamiento del desarrollo consecutivo por etapas debe responder a una planificación adecuada que contemple el deslinde, construcción, dotación y entrega gratuita al Distrito de las vías locales vehiculares de tal forma que se garantice el acceso vehicular de cada etapa desde una vía local vehicular pública que permita el libre acceso y conexión vehicular con las vías de la malla vial arterial e intermedia. La construcción, dotación y entrega de las vías locales constituyen cargas locales adicionales a las cesiones públicas obligatorias señaladas en el artículo 111 "Cesiones públicas obligatorias" del presente decreto.

Así las cosas, es claro que las licencias de urbanización que se expidan en desarrollo de los planes parciales adoptados, para la ejecución de las correspondientes unidades de actuación o gestión urbanística, deben en todos los casos, garantizar el orden de las etapas de desarrollo de los proyectos aprobados, ya que estas etapas se determinan con arreglo a las disposiciones de Ciudad Lagos de Torca, la secuencia en que se deben obtener los suelos y recursos requeridos para ejecutar las obras de infraestructura, así como la habilitación de los suelos útiles de forma ordenada y eficiente.

En concordancia con lo expuesto, se concluye que el número de etapas de desarrollo, su delimitación y características debe concordar integralmente con el decreto de adopción del respectivo plan parcial. Así mismo, la licencia de urbanización con la que se apruebe el proyecto urbanístico debe corresponder a la primera etapa del plan parcial. Cuando se requiera modificar el orden de las etapas aprobadas, delimitación y/o características definidas en el plan parcial, se debe tramitar la modificación de dicho instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación.

4.2. INCORPORACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN EL ACTO ADMINISTRATIVO Y EN EL PLANO URBANÍSTICO DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

En este punto, se considera importante poner en contexto las siguientes disposiciones del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones:

"Artículo 188. Reconocimiento de Unidades Representativas de Aporte por transferencia de suelos de Carga General. El aporte de suelo de carga general solo se entenderá efectuado a favor del Fideicomiso Lagos de Torca, cuando el instrumento público en virtud del cual se lleve a cabo la transferencia del derecho de dominio de la porción del suelo, se encuentre debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliario correspondiente al bien objeto del aporte.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Las demás condiciones para acreditar la transferencia efectiva del derecho de dominio y la posesión libre de todo gravamen o perturbación de la porción de suelo referida, así como para la expedición por parte de la fiduciaria de la certificación en donde se acredite el número de Unidades Representativas de Aporte de las que es titular el aportante respectivo, serán aquellas contenidas en el contrato de fiducia en virtud del cual se constituya el Fideicomiso Lagos de Torca.

Para que el aportante de suelo pueda hacer uso de los beneficios urbanísticos adicionales en el respectivo plan parcial, licencia de urbanización o el instrumento de planificación que corresponda, deberá remitir la certificación a la que se refiere el artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto. (...). (Énfasis fuera del texto).

“Artículo 190. Información de las Unidades Representativas de Aporte. Dentro de los primeros 8 días de cada mes, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lagos de Torca deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP la información relativa al monto de los recursos aportados, fecha del aporte e identificación del aportante, identificación del predio o predios a los que se encuentra afectos en los términos del artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General” del presente decreto, y demás información a reportar de acuerdo con lo establecido en el contrato fiduciario o la adicional que sea solicitada por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP”.

“Artículo 191. Modificado por el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018. Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General. La asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales por aportes de carga general únicamente podrá realizarse dentro del ámbito espacial de Ciudad Lagos de Torca.

Para efectos de acreditar las Unidades Representativas de Aporte los gestores y/o titulares deberán allegar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, la certificación expedida por la Fiduciaria en virtud de la cual se acrediten los bienes objeto de aporte, la fecha del aporte, el número de Unidades Representativas de Aporte correspondiente, los beneficios a que haya habido lugar por aportes dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca, si estos han sido ajustados por la incorporación topográfica de los suelos aportados para los mismos de la que trata el parágrafo 2 del artículo 180 “Segregación de suelos de carga general” del presente decreto, **la actuación urbanística en la que las Unidades Representativas de Aporte se van a aplicar** y los demás requisitos que para el efecto se establezca en el Contrato de Fiducia.

La certificación de Unidades Representativas de Aporte deberá ser avalada en un término no mayor a 10 días hábiles cuando se trate de aportes en suelo y de cinco (5) hábiles días cuando se trata dinero, por medio de un acto administrativo de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la cual deberá confirmar si las Unidades

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Representativas de Aporte por aportes de suelo de carga general se han ajustado de acuerdo con las incorporaciones topográficas de los predios aportados según lo establecido en el artículo 180 "Segregación de suelos de carga general" del presente decreto. En el caso en que no se hayan incorporado los suelos de carga general, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación deberá especificar en el aval la necesidad de realizar dicha incorporación, la actualización del certificado fiduciario y del mismo aval para la aplicación de la Unidad Representativa de Aporte para la expedición de licencia de urbanización o planes parciales.

Una vez avalados, la Subsecretaría de Planeación Territorial procederá a incluir una copia del certificado en su registro y la certificación podrá ser aplicada a la acción o actuación urbanística de la forma que a continuación se señala:

1. **Predios sujetos a plan Parcial:** Voluntariamente, previo a la expedición del acto de viabilidad del plan parcial, los propietarios o promotores podrán aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales allegando la certificación de la Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

Subsidiariamente, para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanización que resulten de la ejecución de los planes parciales, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

2. **Predios no sujetos a Plan Parcial:** Para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanización, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente decreto

Parágrafo 1: *Las Unidades Representativas de Aporte que se hayan asignado a predios o Planes Parciales y que no se hayan utilizado, podrán ser asignadas a otros predios dentro del ámbito de Ciudad de Lagos de Torca. Para esto, los tenedores de dichas unidades deberán informar a la fiduciaria la cantidad de unidades no utilizadas, adjuntando copia del plan parcial, la licencia de urbanización o el instrumento de actuación urbanística que se haya adoptado y una constancia o certificación de la Fiduciaria de que no se utilizaron en otro proyecto.*

Parágrafo 2: *Los tenedores de Unidades Representativas de Aporte que aún no tengan acciones o actuaciones urbanísticas donde aplicarlas podrán solicitar el aval de las mismas por parte de la Secretaría Distrital de Planeación. La Secretaría Distrital de Planeación deberá aclarar en el aval que estas unidades no han sido asignadas a ninguna actuación o acción urbanística y que en consecuencia deberán sus tenedores actualizar el aval y la certificación una vez las Unidades Representativas de Aporte hayan sido asignadas a una actuación urbanística total o parcialmente. En este caso, la certificación establecerá que las Unidades Representativas de Aporte no tienen aún establecida una actuación urbanística en la que se van a aplicar." (Énfasis fuera del texto).*

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Al respecto, resulta claro que los aportantes consolidan el derecho de obtener los aprovechamientos urbanísticos consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales, en las respectivas licencias de urbanización o reurbanización; así las cosas, en el acto administrativo que aprueba la licencia o sus modificaciones, y en el cuadro de áreas de la licencia de urbanización que se apruebe, se deberá incluir de manera expresa la edificabilidad adicional correspondiente a la equivalencia, disponibilidad y el número de Unidades Representativas de Aporte aplicadas por rango de edificabilidad, así como el número del acto administrativo de la Subsecretaría de Planeación Territorial que avaló de manera definitiva las Unidades aplicadas en el licenciamiento urbanístico.

En esta medida, se debe tener en cuenta que la aplicación de las Unidades Representativas de Aporte se verifica en la licencia de urbanización, por tanto, siempre que se requiera ajustar la edificabilidad adicional de un área útil, se deberá modificar la licencia de urbanización respectiva para actualizar la edificabilidad adicional y las Unidades Representativas de Aporte aplicadas, y será con dicha licencia, con la cual se soportará la licencia de construcción que concrete la edificabilidad adicional para las edificaciones correspondientes.

Asimismo, junto con la información de los metros cuadrados (m²) de edificabilidad adicional correspondiente a las Unidades Representativas de Aporte, en la licencia de urbanización se debe indicar el número de unidades de vivienda tope por etapa, conforme a las disponibilidades de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y al decreto de adopción del respectivo plan parcial. A su vez, las licencias de construcción se aprobarán teniendo en cuenta la edificabilidad adicional y el número de viviendas aprobadas en la respectiva licencia de urbanización. En ningún caso, las licencias de urbanización y construcción, según aplique, se concederán con un número mayor de viviendas al aprobado en el decreto de adopción del plan parcial.

Por lo anterior, es claro que el Curador Urbano debe precisar en la licencia de urbanismo general y en la de cada una de las etapas, cuántas Unidades Representativas de Aporte se están concretando en el proyecto y los metros cuadrados de edificabilidad.

4.3. RANGOS DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

En este punto, es preciso indicar que el Subcapítulo III, Capítulo I, Título IV del Decreto Distrital 088 de 2017, correspondiente a “*Equivalencias de aprovechamientos urbanísticos en función de la cantidad de Unidades Representativas de Aporte*”, define lo siguiente en relación con la obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales a partir de los aportes voluntarios para Carga General, que se realicen en el ámbito de Lagos de Torca:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Artículo 185 (Adicionado por el artículo 27 del Decreto Distrital 049 de 2018 y modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 425 de 2018). Obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales a partir de los aportes voluntarios para Carga General.

Como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y II del presente Capítulo a favor del Fideicomiso Lagos de Torca y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del índice básico, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.

Para efectos de la valoración de los perjuicios a los que se refiere este artículo se tendrá en cuenta las condiciones de reconocimiento de las Unidades Representativas de Aporte establecidas en el numeral 1 del artículo 181 "Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General".

Por su parte, el artículo 186 ibidem establece de manera expresa la equivalencia de Unidades Representativas de Aporte - URAS en metros cuadrados de edificabilidad adicional para los usos de vivienda, comercio y servicios, para lo cual, define los correspondientes rangos de índice de construcción sobre el área neta urbanizable, expresándolos únicamente con dos (2) decimales, veamos:

Artículo 186. Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios. La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los de Vivienda, Comercio y Servicios, varían en función del rango de índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Table with 3 columns: Rango de índice de construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades, Unidades Representativas de Aporte, and Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



Table with 3 columns: Rango, Cantidad, and Descripción. Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive (1, 0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional); Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive (1, 1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional); Rango 3: A partir de 1,60 (1, 5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional).

(...)

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aportes requeridas, en los términos señalados en el artículo 191 “Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General”.

La equivalencia a la que se refiere el presente capítulo deberá ser incluida en el contrato de fiducia mencionado en el Capítulo 3 “Fideicomiso Lagos de Torca” del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto. (...). (Énfasis fuera del texto).

Así las cosas, para efectos de la aplicación de esta disposición es claro que, al realizar la respectiva equivalencia, los interesados deben, en todos los casos, tomar como referencia para efectos de determinar el correspondiente rango, únicamente dos (2) decimales, tal como lo refiere la norma citada. Por lo tanto, en caso de ser necesario, deberán aproximar la cifra que arroje la equivalencia, al rango más cercano señalado en la tabla del citado artículo 186. Lo anterior, en concordancia con el concepto SDP No. 2-2022-140834 del 29 de septiembre de 2022, expedido por la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de esta entidad.

Adicionalmente, cabe indicar que el anexo No. 1 “Documento técnico de Soporte” del Decreto Distrital 088 de 2017, establece que la prefactibilidad y cierre financiero del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”, se encuentra diseñado de tal manera que garantiza el recaudo y la ejecución de las obras a medida que se desarrolla el proyecto, sin generar una sobre carga al suelo, ocasionada por un excedente de recursos. En consideración de lo anterior, se estableció un número máximo de Unidades Representativas de Aporte, que el Fideicomiso Lagos de Torca puede llegar a expedir, obedeciendo a una metodología de reparto de cargas y beneficios, tomando como resultado final el número entero junto con dos decimales, tal como se estableció en la tabla del referido artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017.

De lo expuesto, en caso de que se encuentren más de dos decimales en el estudio de un índice para determinar la edificabilidad de un proyecto, se deberá aplicar el método de EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

redondeo a la baja o al alza, para cerrar el valor del índice a la **centésima más cercana, es decir a dos decimales**, así:

- Redondeo a la baja: aplica cuando se reduce el valor de una cifra al número inmediatamente inferior cuando su última cifra está entre el 0 y el 4.

Por ejemplo 1,132 se debe redondear a 1,13

- Redondeo al alza: aplica cuando se aumenta el valor inicial de un número para simplificarlo. En ese caso, si la última cifra se encuentra entre 5 y 9, se hace un redondeo al alza al siguiente número más cercano.

Por ejemplo 1,136 se debe redondear a 1,14

En conclusión, para expresar un índice de construcción con dos decimales, se deben observar los dígitos (cuantos sean) a la derecha de ese valor y tomar la decisión aplicando el método del redondeo: Si el número que sigue es 4 o menor, solo elimine todos los dígitos a la derecha de este. Si es 5 o mayor, aumente el valor al siguiente número más próximo y luego elimine todos los dígitos a la derecha.

En el marco de lo expuesto, la atención a la presente circular y su contenido es de aplicación inmediata, así mismo su ejecución se debe dar conforme a las reglas constitucionales, legales y reglamentarias vigentes.



Felipe Edgardo Jimenez Angel
Despacho Secretaría

Aprobó: Germán Aranguren Amaya - Subsecretario Jurídico
Margarita Rosa Caicedo Velásquez - Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisión jurídica: Deisy Lorena Pardo Peña - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
Javier Felipe Cabrera López - Abogado contratista de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisión técnica: Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 13
Anexos: No
No. Radicación: 3-2023-41263 **No. Radicado Inicial:**
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2288001 **Fecha:** 2023-11-28 09:43
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: CDI Correspondencia
Clase Doc: Interno **Tipo Doc:** Circular interna **Consec:**

Diego Mauricio Cala Rodríguez - Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo

Elaboración: Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado contratista Dirección de Desarrollo del Suelo
Iván Gabriel Ortiz Forero - Arquitecto Dirección de Desarrollo del Suelo

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*