

MEMORANDO

Fecha: xxxx de xxxxxxxx de xxxxx

Para: CAMILA NEIRA ACEVEDO
Directora de Patrimonio y Renovación Urbana

De: MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2018-24320.

Asunto: Solicitud de concepto jurídico sobre aplicación del Decreto Distrital 327 de 2004 en el tratamiento de conservación.

Apreciada Camila:

Mediante radicado 3-2018-24320 del 28 de noviembre de 2018, la Dirección a su cargo solicita concepto jurídico sobre la viabilidad de aplicar el Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", en sectores con tratamiento de conservación definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los tratamientos urbanísticos se definen en el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", así:

"Artículo 2.2.1.1. Definiciones. (...) Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral" y tienen como finalidad orientar las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.

Que de conformidad con el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, el tratamiento de desarrollo "es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión."

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

De igual manera, es importante tener en cuenta la definición de área o predio urbanizado, que al respecto incorpora el citado Decreto Nacional:

“ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

(...)

Área o predio urbanizado: Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión (...).” (Decreto 3050 de 2013, art. 3)

Así pues, de la anterior disposición se puede inferir que para considerar un predio como urbanizado se requiere que éste haya adelantado el respectivo proceso de urbanización, o que se encuentre dentro de alguna de las situaciones descritas en la norma.

Ahora bien, si no se cumplen los supuestos descritos en la norma, al interesado le corresponde someterse a las actuaciones de urbanización conforme a las normas del tratamiento de desarrollo previstas en el plan de ordenamiento territorial y sus reglamentos.

Sobre el particular, el citado Decreto Nacional 1077 de 2015 en el artículo 2.2.2.1.4.1.2. dispone cuáles son las zonas y los predios sujetos a las actuaciones de urbanización, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 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.

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 proceso de urbanización o construcción con fundamento en actos

administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley. (...)” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Ahora bien, es importante señalar que el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y define en su artículo 2º el tratamiento de desarrollo y el proceso de desarrollo por urbanización, así:

“Artículo 2. Definiciones. Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones:

a) Tratamiento de desarrollo: El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.

b) Proceso de desarrollo por urbanización: Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.”

De otra parte, el artículo 3 del citado Decreto Distrital 327 de 2004 establece el ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
- c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.
- d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.

Parágrafo: No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

- a. Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes.
- b. Las zonas localizadas en suelo de protección.

- c. *Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo.*
- d. *Los barrios antiguos que no fueron objeto de desarrollo clandestino.*
- e. *Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia.*
- f. *Derogado por el art. 42, Decreto Distrital 436 de 2006. Los dotacionales objeto de plan de regularización y manejo o reconocimiento.” (Subrayado fuera de texto)*

Las citadas disposiciones son el marco normativo general que aplica para el tratamiento de desarrollo a nivel nacional y distrital.

Sobre el caso concreto, y verificados los antecedentes expuestos en la comunicación, esta Dirección recomienda adelantar un análisis minucioso de las licencias urbanísticas encontradas, lo anterior en aras de determinar con mayor precisión la naturaleza del predio en consulta en el cual se encuentran los parqueaderos y zona verde del Conjunto Residencial Jesús María Marulanda.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Doris del Pilar Molina R.- P.E.- Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.