

Bogotá, D.C., 19 de marzo de 2019

Señor:
JUAN CARLOS ÁVILA LORA

Bogotá D.C.

Radicado: 1-2019-12834.

Asunto: Respuesta derecho de petición – Consulta aplicación del Decreto Distrital 545 de 2016.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la consulta relacionada en el asunto, mediante la cual allega copia de dos oficios emitidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, señalando que: “(...) surge la siguiente inquietud relacionada con las áreas que no están dentro del área de influencia directa o indirecta de los sectores objeto de los planes de restauración y recuperación – PRR que determine la entidad ambiental Secretaria (sic) Distrital de Ambiente”.

Adicionalmente, plantea los siguientes interrogantes:

“(...)

- 1) **las áreas que no están dentro del área de influencia directa o indirecta de los sectores objeto de los planes de restauración y recuperación de un plan de parcial – PRR (sic) que determine la Secretaria (sic) Distrital de Ambiente ¿En criterio de su despacho legalmente tendrían el derecho a poder realizarse una entrega anticipada de dichas áreas, basándose en el decreto 545 de 2016?**
- 2) **Legal y normativamente Las (sic) áreas que no están dentro del área de influencia directa o indirecta de los sectores objeto de los planes de restauración y recuperación de un plan de parcial – PRR definidas por la entidad distrital de orden ambiental, podrían ser delimitadas dentro de los planos topográficos incorporados ante su entidad y la U.A.E.C.D para de este modo poderse desarrollo directamente a través del decreto 327 DE 2004, sin necesidad de ir a un plan parcial o un plan de restauración y recuperación – PRR**

(...)”.

Sobre el particular, sea lo primero precisar que de conformidad con el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013¹, esta Dirección es competente para absolver consultas

¹ “Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”.

jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas en los asuntos de competencia de la Secretaría, por lo que se procederá a analizar su solicitud de manera general, en los siguientes términos:

Es de anotar que en el oficio emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente se le solicita a la señora Beiba Castro Castro información sobre dos predios específicos para poder determinar si se encuentran en un área de influencia de sectores objeto de planes de restauración y recuperación, sin que haya un pronunciamiento de fondo sobre esta materia.

Por su parte, frente a la consulta presentada por la citada ciudadana ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP en los siguientes términos “¿Las áreas sin urbanizar que tengan que ser sometidas a plan de manejo, recuperación, restauración Ambiental (sic), pueden acogerse al Decreto 545 de 2016 para realizar una entrega anticipada de sus cesiones y áreas para vías locales?”, el DADEP señaló que: “(...) En la hipótesis que se formula, las áreas sometidas a Plan de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental – PMRRA tiene una vocación agropecuaria o forestal que en principio les impediría la posibilidad de ser urbanizadas con usos urbanos, y acogerse a la entrega anticipada de cesiones obligatorias, salvo que el PMRRA, la autoridad ambiental o la autoridad urbanística permitan su desarrollo, en este último evento se deberá verificar las condiciones del artículo 2 del Decreto Distrital 545 de 2016.”.

Respecto del concepto emitido por esta Dirección bajo el n.º 2-2019-08418 del 20 de febrero de 2019 se indicó, entre otros aspectos, que: “(...) es necesario reiterar que no es posible que los propietarios de predios sin urbanizar donde hubo minería y que tienen la obligación de adelantar Plan de Manejo de Recuperación, Restauración Ambiental –PMRRA, se acojan a entrega anticipada de áreas de cesión con destinación a corredores de movilidad local.”.

Frente a su primer interrogante, con relación a la entrega anticipada de áreas que no están dentro del área de influencia directa o indirecta de los sectores objeto de los Planes de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental – PMRRA –, se estima necesario aclarar el ámbito de aplicación de la entrega anticipada de áreas de cesión, por lo que se relacionan a continuación las disposiciones que regulan la materia.

El artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015², modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017³, dispone:

“Artículo 2.2.6.1.4.8 Entrega anticipada de cesiones. Los propietarios de predios urbanizables no urbanizados que se encuentren dentro del perímetro urbano y no hayan sido objeto de incorporación en los términos del artículo 47 de la Ley 1537 de 2012

² “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.

³ “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto número 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas”

modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que, sin sustituir totalmente el reparto de cargas y beneficios que se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística, se recibirán a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de utilidad pública o interés social que estén previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

La entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, efectuará el recibo físico de la zona de cesión anticipada indicando su destino, para lo cual suscribirá con el propietario la respectiva acta de entrega a la cual deberá anexarse documento que permita la plena identificación física del predio, de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para la transferencia del área de cesión anticipada para equipamientos públicos, se procederá a otorgar y registrar la escritura de división material dando aplicación al numeral 2 del artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto.

Para solicitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelos objeto de entrega de cesiones anticipadas, se deberá adjuntar la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, expedidos por los respectivos prestadores de servicios. En el proyecto se deberá garantizar el acceso directo desde una vía pública vehicular y accesibilidad al transporte público en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.” (Subrayado fuera de texto)

Por su parte, el artículo 2 del Decreto Distrital 545 de 2016⁴, establece:

“Artículo 2º.- Entregas anticipadas de zonas de cesión. Los propietarios de predios sin urbanizar, podrán proponer al Distrito Capital de Bogotá, o éste a ellos, la entrega anticipada de zonas de cesión que se recibirán a título gratuito, de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan de Desarrollo o en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – realizará visita de recibo donde se verificará el amojonamiento material (hitos físicos) realizado por el interesado, demarcando la zona de cesión a entregar anticipadamente de acuerdo al levantamiento topográfico incorporado en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD – y se elaborará el acta de recibo anticipado con la concurrencia del propietario del terreno y de la entidad Distrital interesada, en la cual se identificará físicamente la zona de cesión por su localización, cabida y linderos, de acuerdo con lo señalado en el mencionado levantamiento topográfico.

A más tardar dentro de los dos meses siguientes a la suscripción del acta de recibo y cumplimiento de los demás requisitos requeridos para poder escriturar, el DADEP procederá a suscribir con el propietario la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro. Transcurrido el plazo establecido en este artículo sin que se

⁴ “Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones”

suscriba la escritura pública de cesión anticipada, se entenderá que el Acta de Recibo no surtió efectos jurídicos. (...).” (Subrayado fuera de texto)

Conforme a las citadas disposiciones, se tiene que en el Distrito Capital para que opere la entrega anticipada de zonas de cesión se debe cumplir con las siguientes condiciones: (i) que los propietarios de predios sin urbanizar le propongan al Distrito Capital de Bogotá, o éste a ellos, la entrega anticipada de zonas de cesión que se recibirán a título gratuito, de desarrollos urbanísticos futuros, y (ii) que resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan de Desarrollo o en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Luego, no se puede inferir que los predios localizados por fuera de las áreas de influencia directa o indirecta de los sectores objeto de los Planes de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental – PMRRA – puedan ser objeto de esta figura, dado que se desconocen de las condiciones urbanísticas de cada predio en particular así como de las disposiciones que eventualmente se hayan definido sobre estas áreas en los respectivos Planes de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental; por tanto, se estima pertinente que para determinar la procedencia de la entrega anticipada de zonas de cesión se realice previamente un análisis individual.

En cuanto a su segunda consulta, se debe indicar que el tratamiento de desarrollo es definido en el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT – como “(...) 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.”. (Subrayado fuera de texto).

De igual manera, es importante tener en cuenta que el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 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 procesos 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. (Decreto 4065 de 2008, artículo 3)”

Por su parte, el Decreto Distrital 327 de 2004⁵ reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y define en su artículo 2 el tratamiento de desarrollo y el proceso de desarrollo por urbanización, así:

“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.”

A su vez, el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece el ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo, así:

“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.”*

⁵ “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”.

Adicionalmente, en el artículo 5 ibídem se establecen los criterios para la identificación de las zonas en las cuales se deberán adoptar planes parciales, así:

ARTÍCULO 5. ZONAS QUE REQUIEREN DE PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos:

- a. Las zonas con tratamiento de desarrollo clasificadas como suelo de expansión urbana, independientemente de su área.
- b. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.
- c. Las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de redesarrollo.
- d. Las zonas que independientemente de su cabida, deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y así lo defina el Plan Zonal, el Plan de Ordenamiento Zonal, la Unidad de Planeamiento Zonal, el Programa de Ejecución o cualquier otro instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e. Las zonas que son objeto de recuperación morfológica, independientemente de su cabida, cuando las autoridades competentes determinen la necesidad de plan parcial, o en virtud de que el proceso de recuperación involucre más de un predio.

Parágrafo 1: Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aún cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio.

Parágrafo 2: Para efectos del cálculo del área de las zonas de que trata el literal b) del presente artículo y sin perjuicio de lo establecido en sus literales c), d) y e), se contabilizarán las zonas con tratamiento de desarrollo, enmarcadas por:

- Vías construidas de la malla vial arterial, según el perfil vial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo complementen.
- Santuarios distritales de fauna y flora, parques ecológicos distritales y áreas forestales distritales.
- Corredores ecológicos de rondas cuyas zonas de manejo y preservación ambiental hayan sido previamente adquiridos por el Distrito Capital o alguna de sus entidades descentralizadas.
- Líneas divisorias de aguas.
- Áreas desarrolladas.
- Áreas con licencias vigentes.
- Áreas con planes parciales adoptados.

Sin perjuicio de los criterios establecidos en los artículos 3 y 5 del presente decreto, se adopta el ANEXO N° 4 denominado "Plano Indicativo de Áreas en Tratamiento de Desarrollo Sujetas a Plan Parcial", el cual será actualizado por el DAPD cuando surja la necesidad y por una primera vez antes de un año a partir de la entrada en vigencia del presente decreto. La delimitación de polígonos en tratamiento de desarrollo y la clasificación de áreas sujetas a plan parcial consignados en el citado plano, son indicativos y están sujetas a la verificación por parte del DAPD, para cada caso específico.

Los predios señalados en el citado plano, que tuvieren licencia de urbanismo vigente, obras de urbanismo ejecutadas o aquellos que correspondan a zonas de cesiones u otros

espacios públicos, aplican el tratamiento y los usos asignados por la norma correspondiente.

Las zonas sujetas a plan parcial en los cerros Norte y Sur de Suba, a partir de la Cota 2570, serán definidas para cada caso específico por el DAPD.

En la contabilización definitiva del área de las zonas de que trata el presente artículo se incluirán las siguientes áreas, aun cuando no hayan sido identificadas en el plano o aparezcan como áreas menores a 10 hectáreas:

- Áreas no identificadas que llenen las condiciones del tratamiento de desarrollo.
- Otras áreas que requieran de plan parcial y así lo defina el Plan Zonal, el Plan de Ordenamiento Zonal, la Unidad de Planeamiento Zonal, el Programa de Ejecución o cualquier otro instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Áreas que se hayan segregado de un dotacional como consecuencia de un plan de regularización o su reconocimiento y se acojan al tratamiento de desarrollo.

Parágrafo 3: En las zonas con tratamiento de desarrollo iguales o superiores a 10 hectáreas netas urbanizables, el DAPD estudiará y definirá la delimitación del plan o planes parciales a llevarse a cabo, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 33 del Decreto 190 de 2004 y en el presente decreto.”

Así las cosas, el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital, es aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de planes parciales, en concordancia con el artículo 32⁶ y el numeral 2 del artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 – 2004⁷, el cual establece que para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que no

⁶ “Artículo 32. Casos en que deben ser adoptados los Planes Parciales (artículo 32 del Decreto 469 de 2003). Será obligatoria la formulación de planes parciales en los siguientes casos:

1. Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana.
2. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.
3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.
4. Para todos aquellos terrenos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos y operaciones urbanas especiales y así lo defina el Plan Zonal, o el plan de ordenamiento zonal, o el Programa de Ejecución o cualquier otro instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aún cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio.

⁷ “Artículo 361. Definición (artículo 350 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 238 del Decreto 469 de 2003). 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.

Dicho proceso se podrá adelantar de las siguientes maneras:

1. Mediante plan parcial, como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, en los términos definidos en la presente Revisión.

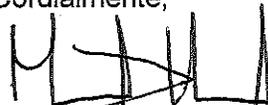
requieren adelantar un plan parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización ante una curaduría urbana.

Así mismo, en las disposiciones transcritas precedentemente se establecen las condiciones que deben cumplir los predios para la adopción de planes parciales.

Finalmente, se reitera que la presente respuesta está enmarcada bajo planteamientos generales, y no aplicará de manera particular en ningún caso específico, por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos, planos, etc.); ni ser el derecho de petición la instancia idónea para suplantar los procedimientos internos de la entidad o de las curadurías urbanas.

En los términos expuestos, se da respuesta a la presente consulta en el marco del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Guicella P. Prada Gómez – DACJ.

-
2. Por medio de licencia de urbanismo expedida por una curaduría urbana, para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que de acuerdo con lo establecido en la presente revisión, no requieran de plan parcial. Estos predios surtirán el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en la presente revisión y las demás normas específicas reglamentarias del tratamiento de desarrollo. (...)"

Pág. n.º 8 de 8

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 7º de la Ley 527 de 1999.