



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios:
12Anexos: No
No. Radicación: 2-2017-51213No. Radicado Inicial: 1-2017-47838
No. Proceso: 1235704 Fecha: 2017-09-20 11:44
Tercero: JUAN CARLOS AVILA LORA
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: SalidaTipo Doc: Oficio de salidaConsec:

Bogotá, D. C., 20 de septiembre de 2017

Señor
JUAN CARLOS ÁVILA LORA

Ciudad

Radicado: 1-2017-47838, 1-2017-43582, 3-2017-13687.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - Cesiones adicionales por aumento de edificabilidad trasladadas a predios bajo tratamiento de mejoramiento integral.

Cordial Saludo:

Esta Secretaría recibió la comunicación del asunto, mediante la cual manifiesta una serie de dudas respecto de la posibilidad de cumplir con obligaciones urbanísticas relacionadas con cesiones adicionales por aumento de edificabilidad de un proyecto desarrollado en cumplimiento del Decreto Distrital 562 de 2014, dando aplicación a los artículos 16, 17 y 19, específicamente para el caso del desarrollo denominado "Jerusalén" en la localidad de Ciudad Bolívar.

Sobre el particular, es procedente indicarle que los conceptos emitidos por este Despacho no responden a la solución de casos particulares y concretos, pues éstos son discutidos en los procesos de licenciamiento específico, así como en los trámites de legalización de barrios, en los cuales se concreta y resuelve de manera particular la aplicación de las normas mencionadas; por consiguiente, bajo estos parámetros, de manera general, se absolverá la consulta formulada.

a. Aclaración previa

Previo a la emisión del concepto jurídico solicitado, debe indicarse que las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 fueron derogadas por el Decreto Distrital 079 de 2016. Por lo anterior, las normas contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 solo son aplicables a los procedimientos administrativos y demás pronunciamientos que deban emitir las autoridades en el marco del régimen de transición establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016.

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**

Página 1 de 11

b. Resolución de consultas puntuales.

1.¿Legalmente las cesiones por aumento de edificabilidad de la RES 16-1-0521 de 2016 se deben considerar como cesiones obligatorias o gratuitas, teniendo en cuenta que las cesiones obligatorias del 25% se pagaron ante el IDRD?

Las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad son gratuitas, siempre y cuando hayan quedado consignadas como tal en la respectiva licencia de urbanización. Vale aclarar que acceder a la edificabilidad adicional es una decisión voluntaria del titular de la licencia, y que en el evento de acceder a ésta, las cesiones son obligatorias y gratuitas para el reconocimiento de los metros cuadrados adicionales.

En otras palabras, las cesiones adicionales nacen como consecuencia de un aumento en la edificabilidad autorizada en la respectiva licencia de urbanización y responde al principio de cargas y beneficios establecido por la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios y las normas distritales que los desarrollan. En este sentido, la autorización de mayor edificabilidad en el proyecto licenciado genera la obligación de entregar y transferir al Distrito de manera gratuita las cesiones adicionales.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que este tipo de cesiones se consignan y autorizan, junto con la edificabilidad adicional a la que responden, en la respectiva licencia de urbanización y/o construcción, tras cumplir con diversas condiciones legales establecidas en los artículos 44 y 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 o el Decreto 562 de 2014 en los casos en que este aplique.

Al respecto el citado artículo 44 señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 44. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PROYECTOS NO SUJETOS A LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL. Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.

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**

Página 2 de 11

- e. *Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.*

La edificabilidad adicional de que trata el presente artículo, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los topes establecidos por el Decreto 190 de 2004 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el proyecto o los topes definidos en el plan parcial cuando haya lugar, y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en el presente Decreto.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto. El Curador Urbano informará del compromiso al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y al Instituto de Desarrollo Urbano, o al Instituto Distrital de Recreación y Deporte o a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, según sea el caso.”
(Subrayado fuera del texto original).

Adicionalmente, es importante señalar que las cesiones adicionales deben ser entregadas en el proyecto objeto de la licencia o por fuera del mismo, de acuerdo con el inciso del mismo artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004: “(...) Cuando se pretenda aumentar la edificabilidad mediante cesiones hechas por fuera del proyecto, se aplicarán, además, las condiciones para el traslado definidas en el artículo 45 del presente Decreto”.

De acuerdo a lo anterior es importante aclarar que al ser autorizadas por la respectiva licencia de urbanización, las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad hacen parte integral de la licencia. De hecho, como lo señala el artículo 44, deben ser entregadas y escrituradas “conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto”.

En este mismo sentido, el artículo 23 del Decreto Distrital 562 de 2014 señalaba que: “Los proyectos que, como producto de la aplicación de las normas contenidas en las fichas que hacen parte del presente decreto o las que se adopten en el futuro, deban asumir obligaciones urbanísticas para la generación de espacio público, vías y/o equipamientos públicos mediante la entrega de suelo en sitio o por medio de traslado, deberán hacerlo mediante licencia de urbanización de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo sustituyan o modifiquen.(...)”.

En el caso anterior para realizar el traslado respectivo se debe cumplir con las condiciones establecidos en el artículo 19 del Decreto 562 de 2014, hoy derogado pero aplicable a una situación concreta según corresponda, o artículo 45 del decreto 327 de 2004.

Finalmente, las cesiones en comento se pueden corroborar como obligación que son parte integral de la licencia de urbanización que las adopta, lo anterior de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Distrital 545 de 2016, el cual ordena que sean entregadas conjuntamente con las demás cesiones generadas por el proyecto urbanístico.

La norma en mención señala lo siguiente:

“Artículo 7º.- Recibo de zonas de cesión adicionales por aumento de edificabilidad. Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice aumento de edificabilidad a cambio de zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva”.

2.”Las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad, trasladado a predios del desarrollo Jerusalén en la localidad de Ciudad Bolívar que estén incluidas dentro de las áreas destinadas al uso colectivo de la comunidad y predios ubicados dentro del parque zonal 77, que no son bienes de uso público que poseen la destinación a vías o parques dentro del mismo acto administrativo ¿Cuáles serían la obras de urbanización específicas que tendrían que ejecutarse por ser receptores de traslado cesiones adicionales, a parte de la entrega de terreno, que se les exige a los propietarios o constructor responsable de predio con destinación a vías o parque zonal 77, ubicados en el desarrollo Jerusalén, cuyo acto administrativo de legalización hace las veces de licencia de Urbanismo y dentro del cual no se establecieron obligaciones a las zonas de uso colectivo como las antes mencionadas?”.

Respecto de esta inquietud puntual deben hacerse dos aclaraciones previas:

En primer lugar, la legalización es el procedimiento mediante el cual la administración distrital reconoce, si a ello hubiera lugar, la existencia de un asentamiento humano, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

A través de diferentes decretos del orden nacional, entre estos el Decreto Nacional 564 de 2006, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en especial el artículo 2.2.6.5.1, se ha establecido que el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Bajo esta perspectiva, el hecho que el acto administrativo que aprueba la legalización haga las veces de licencia de urbanización no significa que tales actos sean iguales, o que sean de la misma naturaleza, como pareciera entenderse de su comunicación. Bajo ese entendido, el que haga las veces significa que se reconoce una situación urbanística de hecho, a partir de la cual se posibilita su desarrollo a través de licencias urbanísticas de construcción y/o mediante el desarrollo de las actuaciones relacionadas con el reconocimiento de edificaciones.

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

Página 4 de 11

Por su parte, el artículo 23 del Decreto Distrital 562 de 2014 establece:

“Los proyectos que, como producto de la aplicación de las normas contenidas en las fichas que hacen parte del presente decreto o las que se adopten en el futuro, deban asumir obligaciones urbanísticas para la generación de espacio público, vías y/o equipamientos públicos mediante la entrega de suelo en sitio o por medio de traslado, deberán hacerlo mediante licencia de urbanización de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o las normas que lo sustituyan o modifiquen. El trámite puede hacerse de manera conjunta con las demás clases de licencia aplicables. Para el trámite de licencia de urbanización, el plano urbanístico, o el que haga sus veces, cumplirá la función de plano topográfico.” (Subrayado fuera del texto original)

Acorde con lo anterior, para el cumplimiento del traslado de cesiones por aumento de edificabilidad se deberá adelantar la licencia de urbanización, la cual debe incorporar el predio o predios en que se genera la obligación y el predio o predios que se cederán en cumplimiento de dicha obligación, acorde con las reglas que para el efecto establezca el Decreto Nacional 1077 de 2015 sus modificaciones, y los Decretos Distritales 327 de 2004 y 562 de 2014.

En segundo lugar, debe reiterarse que la autorización para ejecutar las obras de adecuación en las áreas objeto de cesión que se traslada debe ser aprobada en “(...) las respectivas licencias de urbanización o parcelación”, para efectos de dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto Distrital 562 de 2014 y del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Por lo tanto, como se señaló en la respuesta a su primera inquietud, las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad son gratuitas y corresponden a obligaciones urbanísticas que hacen parte de la licencia de urbanización y/o construcción.

Las características de estas áreas, acorde con el artículo 2.2.6.1.4.5 ibídem, son las establecidas para las zonas de cesión en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Para efectos del Decreto Distrital 562 de 2014, las características se encuentran establecidas en su artículo 21, por lo cual se deberá dar cumplimiento a las mismas, incluso cuando se trate de un traslado.

Un ejemplo claro de esta situación es la Resolución No. RES 161-0521 del 22 de junio de 2016 citada en su escrito, la cual modifica la Licencia de Urbanización de la Urbanización PALOALTO-ELPROGRESO (Resolución RES-13-1-0626 de 2013). Allí, en los artículos segundo y séptimo se aprueba “una edificabilidad mayor a la básica para un área de construcción adicional a la ya aprobada de 2.330,73 m2 mediante el traslado para espacio público por fuera del proyecto objeto de la solicitud”. Dado que la obligación de otorgar cesiones adicionales hace parte de una Resolución que modifica una licencia de urbanización, es claro que dichas obligaciones hacen parte de la licencia y son exigibles en virtud de ésta.

Claro lo anterior, esta Dirección procede a responder su inquietud puntual:

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

Página 5 de 11

Es claro en la Resolución No. RES 161-0521 del 22 de junio de 2016 citada en su escrito, la cual modifica la Licencia de Urbanización de la Urbanización PALOALTO-ELPROGRESO (Resolución RES-13-1-0626 de 2013), en cuyos artículos segundo y séptimo se aprueba *“una edificabilidad mayor a la básica para un área de construcción adicional a la ya aprobada de 2.330,73 m2 mediante el traslado para espacio público por fuera del proyecto objeto de la solicitud”*. Esto es, que la edificabilidad adicional se otorga como contraprestación a la entrega de áreas de cesión adicional por fuera del proyecto.

En efecto, la licencia en cuestión establece las obligaciones a cargo del urbanizador, entre las cuales están la entrega material de las zonas de cesión y la ejecución de las obras que se deben llevar a cabo en éstas. Al respecto, el artículo décimo tercero de la Resolución RES 1261-0521 de 2016, que modifica la licencia de urbanización de PALOALTO-EL PROGRESO, señala:

“CONDICIONES RESOLUTORIAS: Las modificaciones de la licencia urbanística objeto de este acto administrativo quedan sujetas al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo acto, en los artículos 2.2.6.1.15, 2.2.6.1.2.3.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 10177 de 2015, así como la especial de formalizar la entrega material y jurídica de las áreas de cesión adicionales a que alude el artículo cuarto de la presente Resolución, que sirvieron de base para incrementar el índice de construcción”.

Como puede verse, se hace a alusión a normas del Decreto 1077 de 2015, dentro de las cuales se encuentran dos que establecen las obligaciones del urbanizador, que como se ha mencionado en este concepto, también recaen sobre las zonas de cesión adicionales otorgadas por aumento de edificabilidad. Dentro de las normas en cuestión se encuentran las siguientes:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. Modificado por el Art. 11, Decreto 1203 de 2017. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

(...)

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida”.

A su vez, el artículo 2.2.6.1.4.7 es enfático en la obligación de entregar y dotar las zonas de uso público por parte del urbanizador:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.” (Subrayado fuera del texto original)

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

Página 6 de 11

Adicionalmente, el artículo 10 del Decreto 545 de 2016 señala que la obligación de entrega de las zonas de cesión no se entiende cumplida hasta tanto no se doten las zonas. Incluso, el incumplimiento de esta obligación implica una condición resolutoria de la licencia de urbanización:

"Adicionalmente, en la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita, de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades"(Subrayado fuera del texto original).

Por lo anterior, las normas anteriormente citadas hacen parte de la licencia de urbanización y establecen obligaciones para su titular, dentro de las cuales se encuentran las de entregar, dotar y adecuar las zonas de cesión.

Esta situación puede corroborarse en el artículo 49 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual establece como obligaciones generales del urbanizador las siguientes:

"ARTÍCULO 49. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Sin perjuicio de lo establecido para urbanizaciones de desarrollo progresivo, son obligaciones del urbanizador, entre otras, las siguientes:

a. *Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el presente decreto. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la ley 388 de 1997, así como en los artículos 275 y 478- numeral 10 del Decreto 190 de 2004.*

b. *Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el deporte (IDRD).*

(...)

d. *Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para equipamientos y las zonas de control ambiental.*

e. *Construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, con sujeción al plano urbanístico aprobado, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la entidad competente y las normas del Decreto 1003 de 2000, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital."*

Sobre el particular, debe reiterarse que aun en el caso de traslado de zonas de cesión existe la obligación de dotación de dichas zonas. Como en los casos anteriores, se encuentra en cabeza del urbanizador titular de la licencia de urbanización respectiva. En efecto, la autorización para ejecutar las obras de adecuación y dotación de las áreas objeto de cesión que se traslada debe ser aprobada en "(...) las respectivas licencias de urbanización o parcelación", para efectos de dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto Distrital 562 de 2014 y del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

A su vez, quien debe ejecutar las obras de adecuación de las zonas de cesión (incluidas las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad) cuando el traslado se realiza a una zona objeto de mejoramiento integral, conforme con las disposiciones transcritas, es el titular de la licencia de urbanización que autoriza el traslado. Lo anterior, considerando que la obligación se deriva de la licencia de urbanización, y no de la condición normativa o el tratamiento urbanístico de la zona a donde se traslada la obligación.

Previendo esta situación, el parágrafo 1 del artículo 19 del Decreto Distrital 562 de 2014 estableció lo siguiente:

"(...) La licencia urbanística que autorice proyectos en los cuales se cumpla la obligación urbanística mediante traslado, deberá tener como objeto el predio o predios en que se genera la obligación y el predio o predios que se cede en cumplimiento de dicha obligación, y por lo tanto, debe contener la autorización para ejecutar las obras de adecuación en las áreas a ceder" (Subrayado fuera del texto original).

En consecuencia, no podría entenderse que tal carga le corresponde al Distrito Capital, toda vez que la obligación para su ejecución no nace como consecuencia de la legalización, sino del acto del licenciamiento urbanístico y del cumplimiento de las condiciones establecidas en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 562 de 2014.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, esta Dirección acoge la respuesta de la Dirección de Legalización y Mejoramiento de Barrios frente a esta misma pregunta mediante radicado SDP No 2-2017-30122:

"Las acciones urbanísticas adelantadas mediante licencias en sus diversas modalidades deben cumplir con las obligaciones demandadas por las mismas. En el caso de estar inmersas obligaciones por zonas de cesión se requiere acatar con lo estipulado en el Decreto Distrital 545 de 2016 "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."

Lo anterior, en concordancia con lo incluido en el oficio DP No 2-2017-06876, respecto a que "(...) de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, el entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida (DADEP), es una obligación del titular de la licencia"

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

En consecuencia, las cesiones adicionales otorgadas por aumento de edificabilidad que serán trasladadas al desarrollo Jerusalén son tales, no por efecto del acto administrativo de legalización del desarrollo, sino en virtud de su aprobación e inclusión en la licencia de urbanización Resolución No. RES 161-0521 del 22 de junio de 2016 que modifica la Licencia de Urbanización de la Urbanización PALOALTO-ELPROGRESO (Resolución RES-13-1-0626 de 2013). Por tanto, estos actos administrativos imponen al urbanizador titular de la mencionada licencia la obligación de entregar, dotar y adecuar las zonas de cesión que debe ceder al distrito por haber sido beneficiario de edificabilidad adicional a la básica otorgada en su proyecto urbanístico.

3. “Los predios urbanizados o que hagan parte de un barrio legalizado por la administración cuyo acto administrativo haga las veces de licencia de urbanismo, que ya posean destinación a vías, parque zonas verdes ¿normativamente tendrían que volver a someterse a Tratamiento de Desarrollo para ser receptores de traslado de aumento de edificabilidad si ya tiene la destinación requerida para ser receptores de dichos traslados?”.

Las zonas de cesión marcadas en las licencias de urbanización o actos administrativos de legalización tienen una destinación a espacio público, por lo tanto no les son aplicables las normas correspondientes al tratamiento de desarrollo.

4. ¿En que momento a parte de la expedición de una licencia de urbanismo o urbanización es exigible la dotación de áreas afectas al uso público? Consulta de la aplicación del decreto 562 de 2014 hoy derogado, pero que para muchas licencias de urbanismo vigente, expedidas con base en dicho decreto, Sigue siendo soporte para su modificaciones y entrega de cesiones.

En primer lugar, como se menciona al inicio de este escrito, las disposiciones del Decreto Distrital 562 de 2014 fueron derogadas por el Decreto Distrital 079 de 2016. Por lo anterior, las normas contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 sólo son aplicables a los procedimientos administrativos y demás pronunciamientos que deban emitir las autoridades en el marco del régimen de transición establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016.

Teniendo en cuenta lo anterior, se responde su inquietud de la siguiente forma:

Debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el artículo 1 del decreto Distrital 562 de 2014 éste “establece las normas urbanísticas para los planes parciales y de las fichas normativas, que son instrumentos de planeamiento aplicables en las zonas con tratamiento de renovación urbana, de acuerdo con sus modalidades. Asimismo, adopta las fichas normativas para el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana”.

De esta forma, los proyectos urbanísticos aprobados con base en el mencionado decreto deben cumplir con las obligaciones urbanísticas establecidas en el mismo, las cuales son definidas por el artículo 16 de la mencionada norma de la siguiente forma: "Es un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos. Las obligaciones, salvo las relacionadas con los servicios públicos domiciliarios, corresponden a cesiones de suelo en m², y se calculan como el producto entre el área del predio y el factor de obligación, según la siguiente fórmula:

$$A = P * k_j$$

Donde:

A = Área en m² a ceder

P = Área en m² del predio y

k_j = Factor de obligación según la siguiente tabla (...):

Así las cosas, para cumplir con las obligaciones urbanísticas mencionadas así: "las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas se deben entregar en el mismo proyecto, con las características que se establecen en el presente decreto. En caso de que el área derivada de la obligación sea menor a 2.000 m², esta obligación podrá ser trasladada total o parcialmente a otro sector de la ciudad o compensada en dinero (...)" de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo mencionado.

Finalmente, de acuerdo al artículo 20 del Decreto 562 de 2015, las cesiones de suelo derivadas de las obligaciones urbanísticas se pueden destinar al cumplimiento de cargas generales y/o cargas locales. Para ello se deben cumplir varias consideraciones establecidas en la norma, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

1. *Cargas Generales:* Se deberá entregar material y jurídicamente todo el suelo reservado o proyectado para la construcción de elementos de 10 sistemas generales urbanos y/o de la Estructura Ecológica Principal, ubicado en el ámbito del proyecto, que sea posible cubrir con el área a ceder producto de la aplicación de las fórmulas relacionadas con las obligaciones urbanísticas previstas en el presente decreto.

2. *Cargas Locales:* Si descontado el suelo cedido para cargas generales hay un remanente de área a ceder, aplicará lo siguiente:

a. Cuando el área remanente a ceder sea igual o menor a 2.000 m², el suelo se podrá destinar a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y/o local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público.

b. Cuando el área remanente a ceder sea mayor a 2.000 m² deberá destinar el 30% del total para la construcción de parques y el 20% para la provisión de suelo para la localización de equipamiento comunal público. El 50% restante podrá destinarse a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y local, espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal público según las proporciones que requiera el proyecto.

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

Página 10 de 11

(...)

Parágrafo 1. Cuando la carga local sea destinada a parques, vías de la malla vial intermedia y local y espacios peatonales, la obligación incluye suelo, construcción y dotación. Lo anterior de acuerdo con las especificaciones que para el efecto defina el IDRD, el IDU o la entidad competente. (Subrayado fuera del texto original)

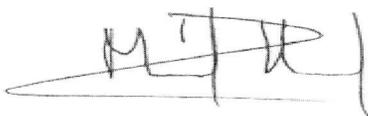
De acuerdo con lo anterior, se puede evidenciar que en el marco de aplicación del Decreto Distrital 562 de 2014, para cumplir con obligaciones urbanísticas destinadas a cargas locales, la obligación incluye la dotación de las cesiones que se vayan a realizar al distrito.

5. Los proyectos sometidos al Decreto 562 de 2014 que decidieron realizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por ser menores de 2000 m2 a través de traslados a zonas de uso colectivo de Jerusalén que no se puede concebir como suelo libre o sin urbanizar, por estar reconocidas dichas áreas dentro del legalizado para un uso específico o destinación, sin obligaciones urbanísticas, para el propietario por no ser el urbanizador responsable, ¿legalmente que obligación urbanística podría imponer un Curador Urbano a un propietario de una zona de uso colectivo del barrio Jerusalén que se considera urbanizado con un uso específico (vía, zona verde, zona comunal) dónde las autorizaciones en muchos casos por ser zonas de uso colectivo estructurante del barrio ya sean realizados por parte de la comunidad y la misma administración?"

En lo que respecta a su quinto interrogante, esta Dirección considera que la misma no es del todo comprensible ni es clara su finalidad, por lo tanto se solicita que en un término máximo de diez (10) días hábiles la misma sea aclarada, lo anterior en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por la Ley 1755 de 2015.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordial saludo,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Giovanni Perdomo Sanabria. Abogado Contratista Secretaría Distrital de Planeación

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**

Página 11 de 11

