

Bogotá D.C., diciembre de 2017

Señor:
JUAN CARLOS ÁVILA LORA



07 DIC 2017

Radicado: 1-2017-59043.

Asunto: Respuesta Derecho de Petición de Consulta.

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual manifiesta que una vez analizados los oficios 2017EE0053940 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y 2-2017-31019 de esta Secretaría, de consultar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio temas relacionados con la definición e interpretación de urbanizados en los barrios legalizados y de describir entre otros antecedentes el oficio 2008EE3025 del DADEP, el Decreto Nacional 1197 de 2016 y la Resolución 1126 de 1996 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación), solicita:

1) En Los (Sic) asentamientos legalizados por la administración Distrital a través de la resolución 1126 de 1996 expedida por el DAPD hoy SDP, a los cuales no se le exigió en su respectivo acto administrativo la entrega jurídica de las cesiones señaladas en el respectivo plano de legalización, porque al momento de la expedición la normatividad Nacional no era un prerequisite legal ¿hoy se deben considerar urbanizados los barrios legalizados por la resolución 1126 de 1996? Teniendo claro que están destinadas o afectas al uso público, que deben hacer parte en el sistema de espacio público, aun cuando su titularidad de dominio permanezcan en titularidad de particulares, por tanto no están escrituradas y a los poseedores o titulares no se les condiono a la ejecución de obras de infraestructura por no ser urbanizadores responsable.

En primer término, resulta necesario indicar que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos absuelve su consulta de conformidad con las atribuciones contenidas en el Decreto Distrital 016 de 2013.

Respecto a su afirmación "En Los (Sic) asentamientos legalizados por la administración Distrital a través de la resolución 1126 de 1996 expedida por el DAPD hoy SDP, a los cuales no se le exigió en su respectivo acto administrativo la entrega jurídica de las cesiones señaladas en el respectivo plano de legalización, porque al momento de la expedición la normatividad Nacional no era un prerequisite legal", se tiene que la exigencia de la entrega y escrituración de las zonas de

cesión se hace efectiva siempre que las referidas áreas hayan sido señaladas como tal en el respectivo acto administrativo o en el plano aprobado.

Ahora bien, en lo que respecta a qué se considera predio urbanizado el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece:

"(...) 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 aprobadas 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 legalización¹ 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. (...)"

Así las cosas, los asentamientos de origen informal que fueron legalizados con la Resolución 1126 de 1996 se considerarían urbanizados siempre y cuando den cumplimiento a lo dispuesto en la norma nacional, situación que solo podrá ser corroborada analizando cada caso en particular.

2) De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la resolución 1126 de 1996 expedida por el DAPD hoy SDP, los predios con áreas mayores de 2000 m2 concluimos:

¹De conformidad con el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015, la legalización de barrios es *"(...) un proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano (...)"*

(...)

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual transitarán las licencias de construcción de predios incluidos en la legalización (...)"



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

- Que si estos predios demuestran (sic) que tenía (sic) construcciones al momento de la legalización, no es correcto considerarlo como predio libre.
- Que si estos predios, parte están destinada o afecta al uso público, para vías o zonas verdes, e incluida dentro del sistema de espacio público aun cuando permanezca en titularidad de particulares, según la regulación nacional no es correcto considerarlo no desarrollarlo (Sic) sino urbanizado.
- Que si estos predios, no se encuentran dentro del listado de predio (sic) del barrio excluidos de la resolución 1126 de 1996 del anexo de la resolución, no se deben considerar no desarrollados o no urbanizados.

¿Legalmente es correcto a estos predios exigirles acogerse a la norma de tratamiento de Desarrollo, porque su área es mayor 2000m², si tenían construcción al momento de la legalización por ende no estaban libres, si no se (Sic) correcto definirlos como no desarrollados, si tienen las condiciones que se establece para considerarlos urbanizados, si no fueron excluidos de la legalización dentro de los anexos de la resolución 1126 de 1996?

Al respecto, el inciso segundo del artículo 4º de la Resolución 1126 de 1996, establece:

(...) **ARTÍCULO 4. REGIMEN DE USOS Y NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.**

(...)

Los predios libres o no desarrollados localizados al interior de los barrios objeto del presente reconocimiento con áreas mayores a 2000 metros deberán acogerse a las normas de asignación de tratamiento de Desarrollo establecidas en los Decretos 734 y 737 de 1993.

La precitada norma es clara al indicar que los predios libres o no desarrollados con áreas mayores a 2.000 metros cuadrados quedarían sujetos al tratamiento de desarrollo, y por ende, al momento de adelantar proceso de urbanización debían cumplir con las normas aplicables a dicho tratamiento; predios que deben estar señalados en los planos adoptados por la Resolución 1126 de 1996 para cada legalizado.

Ahora bien, respecto al concepto de predios desarrollados es importante indicar que estos corresponden a inmuebles que se hayan construido al amparo de una licencia urbanística, y no aquellos que cuenten con una edificación. En este orden de ideas, los predios con áreas mayores a 2.000 metros cuadrados que no cuenten con licencia urbanística ejecutada, están sometidos al tratamiento de desarrollo y deberán cumplir con sus respectivas obligaciones al amparo de las normas aplicables.

De acuerdo con lo anterior, se deberá realizar un análisis técnico a cada caso en particular para dilucidar si al momento de expedirse la Resolución el inmueble contaba





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

con licencia urbanística y se ejecutó con base a esta, evento en el cual el régimen normativo aplicable sería el que sustentó la respectiva licencia.

En cuanto a los predios que están destinados al uso público en la legalización, no es correcto afirmar que los mismos se entienden urbanizados, ya que la restricción impide que sobre los mismos se obtengan licencias de construcción. Adicionalmente, el citado artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 es claro al señalar que se entiende por área o predio urbanizado.

Ahora bien, de encontrarse que un inmueble esté parcialmente destinado a espacio público, y que por esta razón su área sea inferior a los 2.000 metros cuadrados a los que se refiere la norma, situación que deberá estudiarse de manera particular con los respectivos soportes.

El inciso segundo del artículo 4° de la Resolución 1126 de 1996 indica expresamente que los predios sujetos a tratamiento de desarrollo son aquellos libres o no desarrollados que cuenten con áreas mayores a 2.000 metros cuadrados, en este orden de ideas no hace mención a que aplique únicamente a los señalados en el anexo de la resolución. Lo anterior tiene sustento en el principio legal que establece que donde la norma no distingue no le corresponde distinguir al intérprete.

3. Los predios legalizados por la resolución 1126 de 1996 expedida por EL (Sic) DAPD hoy SDP mayores de 2000m² que parte de su área este destinada o afecta al uso público y continúe en titularidad de particulares, ni fueron excluidos de (Sic) acto de legalización, pero que no puedan demostrar construcción al momento de su legalización ¿legalmente no se deberían considerar como urbanizados dichos predios (Sic) y tendrían (Sic) derecho sus titulares a desafectar dichas áreas señaladas o afectadas al uso público a través del numeral 8 del artículo 7 del Decreto nacional (Sic) 1197 de 2016 y de esta forma obtener la licencia de modificación plano de legalización ante la entidad competente que desafecte su predio del uso público? a pesar que sobre las áreas señaladas como vías o parques del inmueble, la administración haya realizado inversión o sea indispensable para la movilidad o esparcimiento de un sector o estos motivos conlleven a que se consideren (Sic) el predio urbanizado y el titular pueda transferir (Sic) dicha área a favor del distrito y acogerse a la normatividad de tratamiento de mejoramiento integral de barrio que hoy tienen los barrios, teniendo en cuenta que no se podría someter dicho inmueble al tratamiento de desarrollo si parte de su inmueble ya está incluido dentro del sistema de espacio público del Distrito Capital con inversión distrital y según lo manifestado en diferentes ocasiones por el DADEP un área no se puede incorporar dos veces como cesión a favor del Distrito y al titular no se le debe imponer doble carga urbanística que adicionalmente al someterse a tratamiento de desarrollo, tiene la posibilidad de compensar la (Sic) cesiones para parque son menores a 2000m²?

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER255252



CO-SC-CER255252



GP-CER251293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Sobre el particular, se hace necesario reiterar lo manifestado al interrogante 2 en relación a lo establecido en el inciso segundo del artículo 4º de la Resolución 1126 de 1996, además se concluye, que tal y como se describe en el enunciado acto administrativo, los predios mayores a 2000m² se rigen por las normas aplicables al tratamiento de desarrollo y no por las establecidas para el legalizado, así las cosas, se tiene que aún cuando se refiera a ellos en el texto de la resolución y/o se señalen en el plano de legalización esto no significa que hayan sido legalizados.

Ahora bien, respecto al trámite de modificación de planos urbanísticos, de legalización o aquellos que aprueban desarrollos o asentamientos, el numeral 8 del artículo 7º del Decreto Nacional 1197 de 2016, dispone que:

"(...) los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.

Habrá lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás que trata el presente numeral en siguientes eventos:

- a) *Cuando autoridad competente desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por estas dentro de los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 9a de 1989.*

En este caso, para desarrollar el área desafectada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá con fundamento en las normas urbanísticas con que se aprobó proyecto que se está ajustando, con el fin de mantener la coherencia entre el nuevo proyecto y el original.

De manera previa a esta solicitud, se debe cancelar en el folio de matrícula inmobiliaria del predio inscripción de la afectación.

- b) *Cuando existan urbanizaciones parcialmente ejecutadas y se pretenda separar área urbanizada de la parte no urbanizada.*

En este caso, el área urbanizada deberá ser autónoma en el cumplimiento del porcentaje de zonas de cesión definidos por la norma urbanística con que se aprobó la urbanización.



Para desarrollar el área no urbanizada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá teniendo en cuenta lo previsto en ella Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Decreto 1077 de 2015.

- c) Cuando las entidades públicas administradoras del espacio público de uso público soliciten el cambio de uso una zona de equipamiento comunal para convertirla en zona verde o viceversa que sean producto de procesos de urbanización y que estén bajo su administración.
- d) Cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana y se requiera precisar las áreas públicas y privadas de los planos urbanísticos, de legalización y demás sobre los que se adelantará el programa o proyecto objeto de renovación urbana.
- e) Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación."

En la precitada norma se describen los eventos en los cuales aplica la modificación de planos urbanísticos, de legalización o aquellos que aprueban desarrollos o asentamientos, igualmente que esta actuación no conlleva a nuevas autorizaciones para ejecutar obras.

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

Cordialmente,


MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyecto: Anyela Vivieth Mamian Ramos – P.E. DACJ 