

MEMORANDO

Fecha: 13 de agosto de 2019

Para: **LUIS FERNANDO BARRERA MUÑOZ**
Director de Planes Maestros y Complementarios

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2019-17624

Asunto: Concepto aplicabilidad de instrumentos de planeamiento en el Plan Parcial en POZ Norte Ciudad Lagos de Torca.

Apreciado Fernando:

Esta Dirección recibió la comunicación de asunto, mediante la cual solicita se emita concepto respecto de la permanencia del uso dotacional y la aplicabilidad de instrumentos de planeamiento en el marco del Plan Zonal del Norte "Lagos de Torca".

Sobre el particular, se procede a la valoración del tema dando respuesta a cada uno de sus interrogantes:

1. ***“¿Según lo definido en el parágrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el ámbito de aplicación del Plan Parcial El Rosario es posible desarrollar la segregación del Equipamiento deportivo recreativo identificado en el año 2000 como Polo Club?”***

El numeral 6° del artículo 19 de la Ley 388 de 1997 determina que el Plan Parcial debe incluir:

“(...) 6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento. (...)”.

Por su parte, el parágrafo 2° del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 establece que:

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.

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**

“(…) Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.”

A su vez, el artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico constituyen procesos técnicos que, mediante actos expedidos por las autoridades competentes, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Deberán incluir, además, los mecanismos efectivos de distribución equitativa de cargas y beneficios, en los términos señalados en el capítulo anterior.

Son instrumentos de planeamiento, los siguientes: Los planes maestros, los planes de ordenamiento zonal, los planes zonales, las unidades de planeamiento zonal - UPZ, los planes directores para parques, los planes de implantación, los planes de regularización y manejo, los planes de reordenamiento, los planes de ordenamiento minero ambiental las demás reglamentaciones urbanísticas y, en general, las disposiciones contenidas en cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital.”

Por su parte, el artículo 44 ibídem determina una jerarquización de instrumentos, dentro de los cuales se contemplan como instrumentos del segundo nivel los Planes Parciales, y del tercer nivel los Planes de Implantación, los Planes de Regularización y Manejo de usos dotacionales, entre otros, que permiten prevenir y mitigar los impactos generados sobre el entorno urbano inmediato.

Al establecer estas condiciones, el Plan de Ordenamiento Territorial también determinó en el párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 que: “[c]uando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, (...), y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.” (Subrayado fuera del texto original)

Respecto de la condición de permanencia del uso dotacional, el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece lo siguiente:

“(…) 1. Permanencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes,

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.

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**

los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales. (...)

De igual manera, el artículo 3 del Decreto Distrital 430 de 2005 determina que:

“(…) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1 de este decreto, requieren de la expedición de Plan de Regularización y Manejo, los inmuebles con usos dotacionales metropolitanos, urbanos o zonales existentes al 27 de junio de 2003, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, respecto de los cuales se pretenda adelantar las siguientes actuaciones

(…)

4). Segregación de una parte del predio que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital no sea requerida para su correcto funcionamiento. (...)

Conforme con lo anterior, el artículo 83 del Decreto Distrital 088 de 2017 determina lo siguiente:

“Los usos dotacionales a los que se les exija Plan de Regularización y Manejo o que se incorporen dentro del proceso de formulación de Planes Parciales, podrán segregar una parte del predio para el desarrollo de otros usos, en concordancia con lo establecido por el numeral 4 del artículo 3° del Decreto Distrital 430 de 2005 y sus normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. Cuando los usos dotacionales se localicen dentro del ámbito de plan parcial, es este último instrumento el que establece las condiciones de segregación y podrán contemplar la relocalización del uso dotacional dentro del plan parcial, garantizando el área requerida para su correcto funcionamiento.

Las condiciones de segregación de suelo en los predios con usos dotacionales existentes deberán adelantar planes de regularización y manejo, bajo las siguientes reglas:

1. Deberá demostrarse que el área a segregar del predio con uso dotacional, no es necesaria para su correcto funcionamiento, mediante la aplicación de los estándares del Plan Maestro que lo regule. La segregación se permitirá por una sola vez y en el trámite del plan parcial o del instrumento que lo regule.

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.

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

2. El área segregada quedará sometida al tratamiento de desarrollo y deberá articularse al planteamiento urbanístico del respectivo plan parcial o al entorno urbanístico en caso de no hacer parte de un plan parcial.

3. El área segregada tendrá el uso definido por el plan de regularización manejo y/o por el Plan Parcial de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del Decreto Distrital 079 de 2015 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya.”

Coherente con lo anterior, en aplicación del párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004, el numeral 6 del artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el párrafo 2 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, por medio del cual se modifica el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como del principio de eficiencia administrativa y jerarquía de instrumentos, cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, y planes directores para parques, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el plan parcial¹.

Precisamente, como quiera que los instrumentos mencionados en su consulta operan sobre porciones reducidas del territorio, y permiten prevenir y mitigar los impactos generados sobre el entorno urbano inmediato, el Plan Parcial dada su naturaleza y alcance, puede integrar en sus contenidos diversidad de instrumentos de inferior jerarquía aplicables a diferentes usos del suelo².

Con base en lo anterior, en el ámbito de aplicación del Plan Parcial El Rosario es posible desarrollar la segregación del Equipamiento Deportivo Recreativo identificado en el año 2000 como Polo Club.

2. “¿De acuerdo con lo definido en el artículo 83 del Decreto 088 de 2017, es posible desarrollar la segregación sin remitirse al Decreto 430 de 2005?”

Como se mencionó previamente, en el ámbito de aplicación del Plan Parcial El Rosario es posible desarrollar la segregación del Equipamiento Deportivo Recreativo identificado en el año 2000 como Polo Club.

La prevalencia de la aplicación del Plan Parcial conlleva que en el proceso de formulación del instrumento, el interesado deba plantear para los usos que requieran de Plan de

¹ Como antecedentes, debe considerarse que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Subsecretaría Jurídica mediante memorando 3-2007-07897, manifestó al ser consultada sobre la prevalencia de los Planes Parciales frente a otros instrumentos de planeamiento que “(...) el Plan Parcial subsume a los otros instrumentos; este es el sentido y el alcance de la prevalencia de los planes parciales, basado en principios de economía y celeridad administrativa, consagrados en el Código Contencioso Administrativo y de simplicidad de las normas urbanísticas, establecido en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997. El que prevalezca o predomine el plan parcial, encuentra su fundamento en la naturaleza y alcance del mismo, sus contenidos son generales y pueden llegar a integrar diversidad de instrumentos en su interior.”

² Numeral 6° del artículo 19° de la Ley 388 de 1997

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.

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**

Regularización y Manejo la totalidad de las acciones de mitigación así como los aspectos de tipo técnico que le permitan adelantar las actuaciones de que trata el artículo 3° del Decreto Distrital 430 de 2005, relacionadas con:

“(…)

- 1) Reconocimiento de las edificaciones existentes.
- 2) Desarrollo de otras edificaciones dentro del mismo predio, como ampliación del uso o de sus servicios complementarios.
- 3) Ampliación de sus servicios en otros predios.
- 4) Segregación de una parte del predio que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital no sea requerida para su correcto funcionamiento.
- 5) Ampliación de sus edificaciones dentro del mismo predio, en los eventos en que no se cuenten con reglamentación específica y se haga necesaria la definición de la misma.
- 6) Los inmuebles con uso Dotacional de escala metropolitana, urbana o zonal, en los que se pretende implantar un nuevo uso Dotacional de escala zonal, urbana o metropolitana.”

Acorde con lo anterior, en el marco del Plan Parcial se podrá plantear la segregación del uso dotacional para destinar parte del suelo a otros usos, siempre que a juicio de la Secretaría Distrital de Planeación el área objeto de la segregación no sea requiera para su correcto funcionamiento. Lo anterior, por corresponder a una actuación que, de no requerirse de Plan Parcial, podría ser propuesta y aprobada en el marco del Plan de Regularización y Manejo.

3. **“Aunque los artículos 74 y 97 del Decreto Distrital 088 de 2017 definen que en el área de actividad dotacional, zona de equipamientos deportivos y recreativos no se permite el uso de comercio de escala metropolitana, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 91 del Decreto 088 de 2017, y teniendo en cuenta que en el ámbito de aplicación del Plan Parcial El Rosario existen áreas de actividad urbana integral residencial y múltiple, ¿es posible desarrollar el uso de comercio de escala metropolitana en el área segregada del dotacional deportivo y recreativo?”**

El parágrafo del artículo 91 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 049 de 2018 establece que “Cuando los predios incluidos en el plan

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.

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



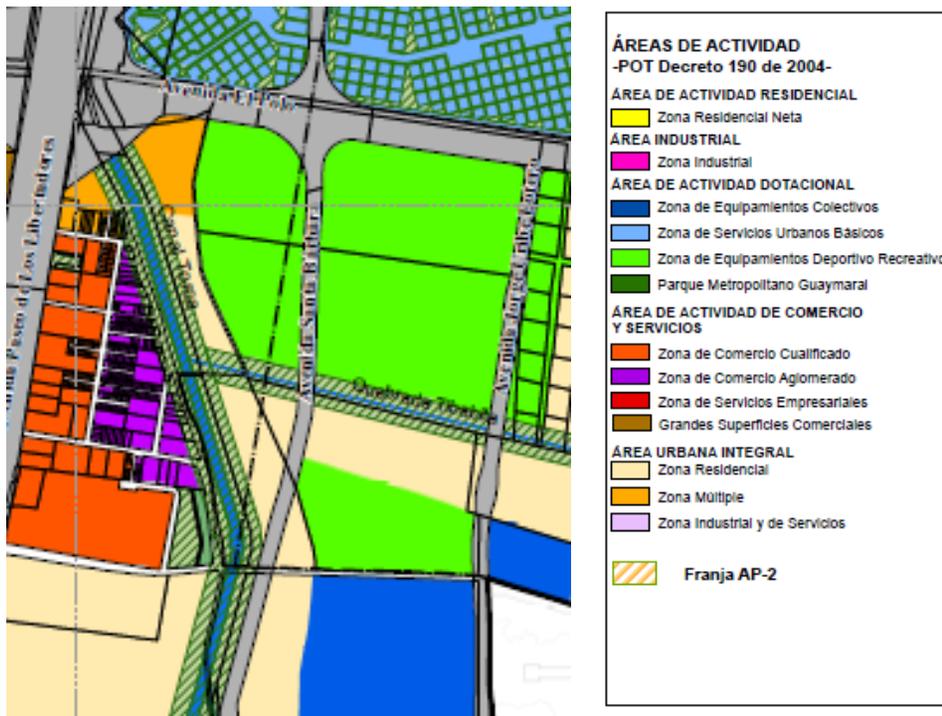
GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

parcial se rijan por normas distintas sobre usos, inclusive con Áreas de Actividad distintas, todos los usos permitidos en estos predios se permiten en la totalidad del área de planificación del plan parcial.”

Al consultar el Plano n.º 12 del Decreto Distrital 088 de 2017 se identifican las “Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión”, aplicables en el ámbito de aplicación del proyecto Ciudad Lagos de Torca.

De manera particular, para el Plan Parcial “El Rosario” se definen las áreas de actividad Dotacional y Urbana Integral. Así mismo, se definen las Zonas de Equipamientos Deportivo Recreativo, Residencial y Múltiple. Lo anterior se puede verificar en la siguiente figura:



Por su parte, el numeral 4 del artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece para la Zona Residencial, la Zona Múltiple y la Zona Industrial y de Servicios que “En los Planes Parciales se definirán los usos específicos a desarrollar, de acuerdo con la normatividad vigente.”

Por lo anterior, como quiera que en el ámbito del Plan Parcial se identifican las Áreas de Actividad Dotacional y Área Urbana Integral, es posible desarrollar todos los usos

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.

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

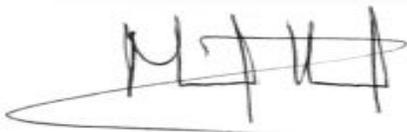
permitidos conforme con las áreas de actividad en la totalidad del área de planificación del plan parcial.

4. **“¿Según lo definido en el párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el artículo 83 del Decreto 088 de 2017, teniendo en cuenta que en el Plan Parcial se define las condiciones de la segregación del dotacional y se determina el tipo de equipamientos a desarrollar, que instrumento se aplicaría posteriormente para estos equipamientos que mantiene el uso dotacional, en caso de no quedar subsumidos en el Plan Parcial?”**

En caso que algunos instrumentos complementarios no queden subsumidos en un plan parcial, estos deberán adoptarse previo a la expedición de las correspondientes licencias de construcción. Los instrumentos que aplican corresponderán a aquellos establecidos por la normatividad vigente. Corresponderá entonces a cada plan parcial establecer explícitamente cuales instrumentos quedan subsumidos en el instrumento y cuales deberán ser tramitados y expedidos previo a las licencias de construcción.

En los anteriores términos se da respuesta a su comunicación.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Contratista SDP

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.

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