



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

No. Radicación 2-2017-14381 Fecha 4-04-2017

No. Radicado 1-2017-11404 Fecha 2-03-2017

Tercero: Alexis Pinzón Martínez - INVERSIONES APIMA Y CIA EN C

Entidad Remitente: D. de Análisis y Conceptos Jurídicos

Señor:

ALEXIS PINZÓN MARTÍNEZ

INVERSIONES APIMA y CIA S. EN C.

Carrera 73 A No. 77 A -32/38

Radicado: 1-2017-11404.

Asunto: Respuesta a derecho de petición predio con CHIP AAA0061KTTO.

Cordial Saludo:

En atención a su comunicación con el radicado de la referencia, en la que informa sobre la condición del predio ubicado en la Carrera 73A No. 77A - 44 con CHIP AAA0061KTTO, que se encuentra construido desde hace más de 30 años y no cuenta con licencia de construcción, esta Dirección procede a dar respuesta en los siguientes términos.

1. El parágrafo del artículo 3° del Decreto Nacional 4065 de 2008, compilado en el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece por regla general para los predios urbanizables no urbanizados asignados al tratamiento urbanístico de desarrollo, así como para los sin urbanizar con tratamiento urbanístico distinto, el sometimiento a las actuaciones de urbanización.

En el citado artículo se establecen los casos de exclusión de las actuaciones de urbanización a saber: i) Las zonas clasificadas como suelo de protección de acuerdo con lo previsto por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; ii) Los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes, iii) Las zonas o barrios consolidados con edificaciones; y iv) Los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.

Para el caso objeto de la consulta sobre el alcance de la exclusión de las actuaciones de urbanización establecida por el parágrafo del artículo 3° del ya citado Decreto Nacional 4065 de 2008 para "(...) los sectores consolidados con edificaciones (...) ", debe tenerse en cuenta lo estipulado en el literal d) del artículo 3° del Decreto Distrital 327 de 2004¹, que

¹ (...) Decreto Distrital 327 de 2004. (Octubre 11). Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital. (...) **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

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



SG-CER250292



CO-SG-CER250292



GP-CER250293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2.2017.11404

incluye dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital a los predios desarrollados que no hayan cumplido con el trámite y las obligaciones derivadas del proceso de urbanización, siempre y cuando se den las siguientes condiciones: i) Que no se enmarquen dentro del proceso de legalización; iii) Que para ellos se proponga el reconocimiento de la edificación o, iii) Un cambio de destinación en los términos de los usos autorizados por licencias de construcción anteriores y en el marco de la normativa vigente.

En ese sentido, el literal c) del párrafo único del citado artículo 3° exceptúa de la aplicación del tratamiento de desarrollo a los sectores antiguos que no fueron objeto de desarrollo clandestino, que para el caso del Distrito Capital, se encuentran definidos en la cartografía anexa de la Resolución No. 2001 de 2010 expedida por esta Secretaría².

En el contexto de la normas citadas, se considera que para el caso de Bogotá D.C. los sectores consolidados con edificaciones hacen referencia a los sectores antiguos urbanizados con obras de infraestructura terminadas y que no cuentan con planos urbanísticos, que no tuvieron origen clandestino y para los cuales procede el uso de la manzana catastral para efectos de trámite de licenciamiento o reconocimiento de edificaciones; sin que sea el caso de los predios que no hayan cumplido con el trámite y las obligaciones derivadas del proceso de urbanización aprobados por autoridades competentes, los cuales deberán someterse al tratamiento de desarrollo.

2. Realizadas las precisiones anteriores, se procede a dar respuesta a su pregunta: ¿De acuerdo con lo anterior, cual es la norma aplicable al predio para un proceso de licenciamiento de construcción?

Al respecto, la Dirección de Norma Urbana de esta entidad, previa solicitud de esta Dirección, mediante radicado No. 3-2017-04164 del 15 de marzo del año en curso emitió pronunciamiento con cita de la normativa urbana aplicable al predio en los siguientes términos:

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. (...) (Sublineas fuera de texto)

² "Resolución No. 2001 de 2010 "por la cual se delimitan cartográficamente los sectores de la ciudad en los que procede el uso del plano de la Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones." Artículo 2. Definir como zonas antiguas y consolidadas las áreas de la ciudad que surgieron con anterioridad al Acuerdo 30 de 1961 y que se encuentran urbanizadas, con obras de infraestructura totalmente terminadas y que no cuentan con plano urbanístico, en virtud de lo dispuesto por el Decreto Distrital 544 de 2007. (...) "



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MUNICIPIO DE LA CALI

"(...) El Decreto 1077 del Mayo 26 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", y por medio del cual se compilaron las disposiciones entre otras las del Decreto Distrital 4065 de 2008 y en el cual dispuso en su artículo 2.2.2.1.4.1.2:

"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, art.3)"

Ahora bien, teniendo en cuenta que el predio objeto de la consulta se encuentra localizado en una zona en donde el Decreto Distrital 621 del 23 de diciembre de 2016 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones", el cual incorporó el sector en el Tratamiento de Renovación Urbana, la norma aplicable corresponde a la establecida en el mencionado Decreto.

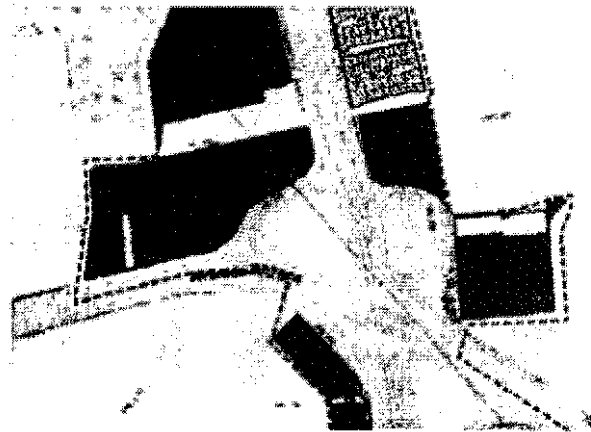


Imagen Plano 3 de 7

Delimitación de sectores incorporados al Tratamiento de Renovación Urbana
Decreto Distrital 621 de 2016

La expedición del presente concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con el art. 7º del Decreto Nacional No. 1197 de 2016. (...)"

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 que dispone: "Salvo

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-CER250202



CO-SC-CER250202



GP-CER250203

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

Cordialmente,

MIGUEL HENAO HENAO

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Diana del Carmen Camargo, P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

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-CER258292



CO-SC-CER258292



GP-CER258293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**