

MEMORANDO

Para: EDUARDO NATES MORÓN
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos

De: SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Fecha: 10 de enero de 2020.

Radicado: 3-2019-26734 / 3-2019-30072.

Asunto: Concepto sobre áreas generadas por retrocesos viales marcados en los planos adoptados en la legalización de desarrollos o en trámite de legalización.

Apreciado Eduardo:

Esta Dirección recibió en memorando n.º 3-2019-26734 del 19 de noviembre de 2019, mediante el cual hace referencia al contenido de los memorandos 3-2019-22240 y 3-2019-23943, relacionados con las zonas de cesión en los desarrollos legalizados, y señaló que:

"(...) considera necesario ampliar la consulta, dado que los retrocesos viales marcados en desarrollos legalizados o en proceso de legalización, pueden hacer parte de corredores viales distintos a los Corredores de Movilidad Local demarcados en las UPZ, como es el caso de aquellas "... vías locales necesarias para la movilidad y accesibilidad a las unidades de vivienda y aquellas en las que se requiera la instalación de redes matrices de servicios públicos", tal como lo establece el parágrafo 2 del artículo 1 del Decreto Distrital 606 de 2007, e incluso de aquellas vías en las cuales se requiera regularizar paramentos o líneas de demarcación por costado de manzana o en las cuales la norma NS 1391 de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá requiera anchos mayores a los existentes.

1. La norma NS-139 para la determinación del ancho mínimo para la operación y mantenimiento de redes, aplica para todos los conceptos de prestación de servicios de acueducto y alcantarillado de la Empresa tanto para la legalización como para la regularización.

(...)

Tabla 1. Ancho de áreas libres propuesto para actividades y mantenimiento de tuberías.

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre (m))
6 < 16	Hasta 1.5	3.0	6.0
	Más de 1.5	3.9	7.7

DIÁMETRO TUBERÍA (Pulgadas)	PROFUNDIDAD A NIVEL DE CIMENTACIÓN (m)	DISTANCIA LIBRE DEL EJE DEL TUBO A CADA LADO (m)	ANCHO TOTAL (corredor libre (m))
16 < 24	Hasta 2.0	3.9	7.7
	Más de 2.0	4.8	9.6
24 < 30	Hasta 2.5	4.8	9.6
	Más de 2.5	5.8	11.5
30 < 48	Hasta 3.0	5.8	11.5
	Más de 3.0	7.8	15.6
48 - 60	Hasta 3.5	7.8	15.6
	Más de 3.5	9.5	19.0

Fuente: Radicado SDP 1-2019-26003

Por lo anterior y en atención a lo establecido en el Decreto 476 de 2015 comedidamente se solicita a su Despacho realizar el correspondiente análisis jurídico – normativo, e informar si las áreas de los retrocesos viales requeridas para completar el ancho de los corredores arriba enunciados, de acuerdo con la demarcación establecida en los planos de legalización, se consideran zonas de cesión a cargo de los propietarios o poseedores o si por el contrario están sujetas a adquisición por parte de la entidad del Distrito encargada de construir la malla vial local.

Se solicita que el pronunciamiento de su Despacho diferencie entre aquellos desarrollos a los cuales les aplica el Decreto Distrital 606 de 2007 y aquellos desarrollos a los cuales no les aplica dicho Decreto, ya que en ambos casos se puede dar la condición planteada de retrocesos viales marcados sobre corredores viales necesarios para la movilidad o necesarios para la instalación de infraestructura de servicios públicos, e incluso sobre corredores viales en los cuales se requiera regularizar paramentos o líneas de demarcación por costado de manzana para garantizar continuidad en la circulación peatonal (Todos ellos distintos a Corredores de Movilidad Local)". (Subrayado fuera del texto).

Posteriormente, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante memorando radicado con el n.º 3-2019-30072 del 23 de diciembre de 2019, dio alcance a su solicitud inicial, así:

"(...) se hace claridad en cuanto a que la consulta del memorando 3-2019-26734 está referida a las franjas de terreno comprendidas entre las fachadas de los predios y la línea de retroceso vial marcada en los planos (Sobre predios privados)1; franjas que históricamente no han quedado amojonadas, ni han hecho parte de los cuadros de zonas de cesión al Distrito, en los actos administrativos de legalización". (Subrayado fuera del texto).

Al respecto, se debe indicar que en el concepto jurídico con el radicado n.º 3-2019-23943 del 15 de octubre de 2019, esta Dirección con relación al primer punto de su consulta aclaró que:

"(...) El Decreto Distrital 606 de 2007 le ordena a la Secretaría Distrital de Planeación la revisión y actualización vial de los desarrollos legalizados o en proceso de legalización, consolidados antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 469 de 2003.

De conformidad con lo anterior, se debe verificar si el Desarrollo que contiene las vías objeto de consulta fue revisado o actualizado en el marco del citado decreto, pues de esto depende el marco normativo aplicable para la definición de la naturaleza de las franjas de terreno para completar el ancho de los Corredores de Movilidad Local.

Ahora bien, partiendo del supuesto que el Desarrollo fue legalizado, revisado o actualizado en el marco de los Decretos Distritales 190 de 2004 y 606 de 2007, aplican las siguientes normas.

El artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispone lo siguientes:

Artículo 458. Definición (artículo 495 del Decreto 619 de 2000).

La legalización es el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital, reconoce aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, que sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición, a la fecha de expedición del presente Plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.

El procedimiento de legalización de desarrollos debe ajustarse a las siguientes disposiciones:

(...) 5. (Modificado por el artículo 278 del Decreto 469 de 2003) La definición de las obligaciones urbanas en términos de afectaciones y áreas de reserva las fijará el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con base en lo establecido en el presente Plan y serán consignadas en la ficha normativa a la que pertenece el desarrollo en reconocimiento.

En materia vial la legalización urbanística reconocerá los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos. En todo caso para **los perfiles viales de conformación de corredores de movilidad local deben garantizarse los retrocesos y paramentos que permitan el desplazamiento del transporte público colectivo, rutas de Transmilenio y los componentes de la seguridad social y pública.** Las comunidades a través de sus representantes podrán hacerse parte con propuestas que presentarán para su estudio y aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital." (Negrilla fuera del texto).

El artículo 1 de Decreto Distrital 606 de 2007 determina lo siguiente:

"ARTICULO 1. Ordenar a la Secretaría Distrital de Planeación, la revisión y actualización vial de los desarrollos legalizados o en proceso de legalización, consolidados antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 469 de 2003.

PARÁGRAFO 1. En la revisión y actualización de que trata este artículo, la Secretaría Distrital de Planeación reconocerá como malla vial local, la paramentación demarcada en los respectivos planos de legalización, con excepción de los anchos entre paramentos y Sección transversal de vías Vocales, demarcados en esos planos o en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal, que resulte técnicamente necesario. mantener, como corredores de movilidad local o vías que requieran la instalación de redes matrices de servicios públicos.

PARÁGRAFO 2. En la revisión y actualización de los estudios viales de los desarrollos de origen informal en proceso de legalización, la Secretaría Distrital de Planeación reconocerá

la malla vial local existente, de tal manera que se garantice, la conformación de los comedores de movilidad local demarcados en la respectivas. Unidades de Planeamiento Zonal, las vías locales necesarias para la movilidad y accesibilidad a las unidades de vivienda y aquellas en las que se requiera la instalación de redes matrices de servicios públicos.

PARÁGRAFO 3. Se exceptúan de esta disposición las zonas que hayan sido efectivamente cedidas al Distrito Capital, en cuyo caso se estudiará la posibilidad de acudir a la sustitución o canje de zonas de uso público, si se dan los requisitos legales previstos para el efecto."

De acuerdo con las citadas normas es claro que para la legalización, revisión o actualización de Desarrollos se debe reconocer la malla vial local existente y se debe garantizar la conformación de los corredores de movilidad local. En este orden de ideas, el retroceso entre la sección vial y el paramento corresponden a áreas destinadas a espacio público y por lo tanto no edificables así permanezcan bajo dominio privado.

Por su parte, el artículo 18 del Decreto Distrital 476 de 2015 dispone:

"Artículo 18. Espacio público. Las áreas de la malla vial local y las áreas de cesión para parques y equipamientos existentes, así como las que se deban generar para suplir las deficiencias urbanísticas en los asentamientos humanos en proceso de legalización deberán cederse para la conformación del espacio público".

De acuerdo con la citada norma es claro que los suelos que componen la malla vial local existente y aquellos requeridos para la conformación de los corredores de movilidad local deberán cederse al Distrito Capital para la conformación del espacio público.

Ahora bien, es importante señalar que se deberá adelantar el análisis de las condiciones en cada Caso particular, para determinar el régimen normativo que sustentó la legalización del desarrollo, y con ello definir la naturaleza de los suelos que componen la malla vial local existente y aquellos requeridos para la conformación de los corredores de movilidad local (...)".

Así las cosas, si bien en los procesos legalización urbanística de asentamientos humanos se reconocen los espacios públicos y privados del mismo existentes, entre ellos la malla vial local, lo cierto es que deben garantizar la conformación de los corredores de movilidad local; por lo que, el retroceso entre la sección vial y el paramento corresponden a áreas sujetas al espacio público y, en consecuencia, no son edificables así permanezcan bajo dominio privado.

Es de anotar que en la solicitud para iniciar el procedimiento de legalización se allega el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51 %) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en el asentamiento humano.

Igualmente, es importante señalar que el plano de loteo que se adopta en el acto administrativo que reconoce el asentamiento humano corresponde a la representación gráfica del loteo del mismo, generado a partir de un levantamiento topográfico, bajo los requerimientos técnicos de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación.

A su vez, el plano de loteo muestra las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de reconocimiento, las cuales son valoradas en el estudio urbanístico adelantado por esta Secretaría y que es sometido a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del procedimiento de legalización.

De otro lado, en el acto administrativo de reconocimiento se establecen algunas obligaciones al titular y la comunidad responsable, entre las cuales se pueden encontrar (i) la entrega material y jurídica de las zonas de cesión destinadas al uso público al Distrito Capital; (ii) que la malla vial deberá ser tenida en cuenta para su mejoramiento, construcción y mantenimiento dependiendo de las condiciones de las mismas y (iii) cumplir con los requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas que determinan las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

En este sentido, el procedimiento de legalización cuenta con un fuerte componente de publicidad sobre las decisiones a tomar dentro del reconocimiento de un asentamiento.

Ahora bien, frente a la segunda inquietud relacionada con pronunciarse estableciendo una diferencia entre los casos de los desarrollos a los que le sean aplicables el Decreto Distrital 606 de 2007¹, esto es a los desarrollos legalizados o en proceso de legalización, consolidados antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 469 de 2003², y los que no, esta Dirección estima necesario tener en cuenta lo expresado en el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT –, transcrito líneas arriba, respecto a que en materia vial la legalización urbanística reconocerá los trazados y perfiles viales existentes, lo cual no es óbice para que esta Secretaría, entidad competente en la reglamentación urbanística para el reconocimiento de asentamientos humanos, pueda establecer los perfiles viales que permitan la circulación vehicular y peatonal garantizando los retrocesos y paramentos necesarios, los cuales se entiende que hacen parte de las obligaciones urbanísticas del desarrollo que eventualmente se someta a estudio.

A la par, solicita que se aclaren los casos de retrocesos viales tanto en vías locales como en otro tipo de vías, al respecto, se indica que la norma sólo contempla los casos en materia de vías locales.

Solicita también en su consulta que se indique "(...) si las áreas de los retrocesos viales requeridas para completar el ancho de los corredores arriba enunciados, de acuerdo con la demarcación establecida en los planos de legalización, se consideran zonas de cesión a cargo de los propietarios o poseedores o si por el contrario están sujetas a adquisición por parte de la entidad del Distrito encargada de construir la malla vial local".

Cabe anotar que el artículo 4 del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 800 de 2018, indicó que las áreas de cesión "(...) Son aquellas originadas

¹ "Por el cual se ordena la revisión y actualización vial en los desarrollos legalizados y en proceso de legalización".

² La Secretaría Distrital de Planeación contó con el término de un (1) año para la revisión y actualización vial de los desarrollos legalizados o en proceso de legalización con las condiciones establecidas en el artículo 1 del Decreto Distrital 606 de 2007, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 1 del Decreto Distrital 606 de 2007.

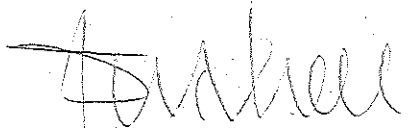
como producto de las obligaciones urbanísticas correspondientes a zonas recreativas de uso público, zonas viales locales y equipamiento comunal público, que todo desarrollo urbanístico de origen legal o informal debe generar". Como se observa, las zonas viales locales hacen parte de las áreas de cesión.

Adicionalmente, el citado Decreto Distrital 476 de 2015 definió en su artículo 18 que "(...) Las áreas de la malla vial local y las áreas de cesión para parques y equipamientos existentes, así como las que se deban generar para suplir las deficiencias urbanísticas en los asentamientos humanos en proceso de legalización deberán cederse para la conformación del espacio público". (Subrayado fuera del texto)

En este orden de ideas, para cualquier desarrollo legalizado o en proceso de legalización se precisa que los retrocesos previstos corresponden a áreas sujetas al espacio público y que su intervención se debe evaluar en concordancia con las obligaciones del acto administrativo de legalización.

Finalmente, se reitera que en cada caso particular se deberá adelantar el análisis de las condiciones urbanísticas con el fin de determinar el régimen normativo que sustentó la legalización del desarrollo, y con ello definir la naturaleza de los suelos que componen la malla vial local existente y aquellos requeridos para la conformación de los corredores de movilidad local.

Cordialmente,



SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Proyectó: Sandra Milena Neira Sánchez. P.E. – DACJ.

www.sdp.gov.co