

MEMORANDO
Fecha:
Para: **LILIANA GIRALDO ARIAS**
 Directora de Planes Maestros y Complementarios

De: **YOHANA ANDREA MONTAÑO RÍOS**
 Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2020-02848

Asunto: Concepto Jurídico tratamiento urbanístico aplicable a predios de la Central de Abastos de Bogotá.

Apreciada Liliana:

Mediante radicado del asunto su Despacho solicitó "(...) *conceptuar sobre el tratamiento urbanístico aplicable a los predios de la Corporación de Abastos de Bogotá (...)*" dentro de la gestión del Plan de Regularización y Manejo que incluye 8 predios de propiedad de esa Corporación ubicados en la Localidad de Kennedy dentro de la UPZ No. 80 Corabastos, reglamentada mediante el Decreto Distrital 263 de 2010. Lo anterior, en atención a las características particulares que presenta cada uno de ellos, así:

No	Matrícula Inmobiliaria	Nombre	Dirección catastral	Licencias	Planos
1	50S-884770	Bodegas 1,2,3 y 4	AK 80 34 81 sur	Sin licencias	Plano de localización 245/1-1- F
2	50S-884768	Bodega Reina	Dg 38 sur 81 G 51 Int. 1	Sin licencias	Plano de localización 245/1-1- F
3	50S-884769	Internacion al de vehículos	Dg 38C 80H 21	Sin licencias	Plano de localización 245/1-1- F
4	50S-884771	Parte restante Potrero Alto Negro	AK 80 2 51	Licencia No. 030391 del 12/11/1985 expedida por la Secretaría de Obras Públicas, para una estación de servicios de 5 islas. LC 11-1-0616 expedida el 13/12/2011 por la Curaduría Urbana 1. Ampliación.	Plano de localización 245/1-1- F

www.sdp.gov.co

No	Matrícula Inmobiliaria	Nombre	Dirección catastral	Licencias	Planos
				<p>Resolución reconocimiento 01-1-0111 de 04/07/2001 para estación de servicio completo denominada Corabastos (Plano F248) ON 110334.</p> <p>LC 15-1-0137 expedida el 27/03/2015 por la Curaduría Urbana 1. Reforzamiento estructural. Prorrogada por las Resoluciones No. RES 171-0289 de 25/05/2017 y RES 18-1-0209 de 17/04/2018.</p> <p>Resolución RES 171-0289 de 26/05/2017 proroga y cambio de constructor responsable de la licencia de construcción LC 15-1-0137 expedida el 27/03/2015.</p>	
5	50S-799162	Lote 1 Potrero Alto Negro	Dg 38 sur 80H 19 TV 80G 2-81	LC 08-5-1708 expedida el 04/09/2008 de la Curaduría Urbana 5. Ampliación, modificación y demolición parcial. Usos: Servicios de alto impacto, servicios automotrices, estación de servicio.	Plano Urbanístico F 245/1-03 adoptado por la Resolución 195 de 25/07/1985
6	50S-884767	Mercado Libre	Dg 38 sur 81G 51	Resolución No. 030156 de 04/06/1998 expedida por el Curador Urbano No. 3. Acumula las actuaciones administrativas de una solicitud de licencia de construcción y una de urbanismo en una sola. Resolución No. 030157 del 09/06/1998 se expide licencia integral de urbanismo y construcción para el predio denominado Mercado Libre.	Plano Urbanístico CU3-K61/4-00
7	50S-40211067	"Remanent e cajones"	Dg 38C sur 80H 90	Sin licencias	Plano de localización F 245/1-1-
8	50S-40330505	Edificio integral y parqueaderos	AK 80 34 81 sur int 1	Sin licencias	Plano de localización F 245/1-1-

www.sdp.gov.co

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Código Postal: 1113111

Con el fin de atender la consulta, este despacho solicitó apoyó a las Direcciones de Norma Urbana y Planes Parciales las cuales se pronunciaron mediante los radicados 3-2020-04499 y 3-2020-04498 del 24 de febrero de 2020 de la siguiente manera:

La Dirección de Norma Urbana en su comunicación 3-2020-04499 informó:

“Una vez consultadas las planchas anexas al Decreto Distrital 263 de 2010, reglamentario de la UPZ No. 80 Corabastos, en las que se localizan los predios objeto de consulta, se encuentra que 7 de ellos se identifican en el sector normativo 5, con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, Área de Actividad Dotacional zona de Servicios Urbanos Básicos y uno se localiza en el sector normativo 2 identificado con Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad de Comercio y Servicios zona de comercio aglomerado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 344 “Normas para el uso dotacional” del Decreto Distrital 190 de 2004, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, y la información que suministró la Dirección de Planes Maestros y Complementarios al realizar la consulta ante su oficina mediante el memorando 3-2020-02848 del 07 de febrero de 2020, debe verificarse si el predio localizado en el sector normativo 2 con nomenclatura DG 38 SUR 80 H 19 concluyó el proceso de urbanización de conformidad con lo establecido en las normas que sirvieron de base para aprobar el plano F245/1-03; y en caso de ser así, el Tratamiento urbanístico aplicable sería el de Consolidación Urbanística, en cumplimiento de lo determinado en el parágrafo del artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004 que cita: “Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística”.

Por otra parte, para los siete predios restantes localizados en el sector normativo 5, el Tratamiento asignado es el de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales definido en el artículo 372 del Decreto Distrital 190 de 2004, y que específicamente en su numeral 1° establece que “Las zonas dotacionales existentes con norma vigente continuarán rigiéndose por esta”.

Así, la norma vigente para el área en cuestión es la establecida en el Acuerdo 6 de 1990, que en la plancha No. 29 asigna el polígono de reglamentación C-ZSM (Tratamiento de Conservación, Zona de Servicios Metropolitanos); definida en el artículo 308 del citado Acuerdo como Usos cívicos o institucionales, dentro de los cuales incluye el tipo: “De Servicios Metropolitanos, que comprende los servicios propiamente institucionales de influencia urbanística metropolitana y los servicios metropolitanos especiales, de que trata este capítulo” y más específicamente en relación a las centrales de abastos en el artículo

313 así: "Servicios metropolitanos especiales. Son aquellos usos complementarios de los usos residenciales y de las actividades de consumo, producción e intercambio, que tienen lugar en la ciudad, concebida ésta como una unidad dinámica de gran magnitud en la que se concentra la vida urbana (...)"

Como se observa el uso de servicios metropolitanos se considera un uso institucional y para el caso particular se considera que debe aplicarse lo reglamentado en el artículo 100 "INMUEBLES INSTITUCIONALES NO DELIMITADOS" del Decreto 736 de 1993 "Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística en la áreas urbanas y se dictan otras disposiciones", que cita:

"Artículo 100.- Inmuebles institucionales no delimitados. Los inmuebles institucionales no delimitados específicamente en los planos de zonificación y tratamientos escala 1:5000, a los que se les autorice la demolición de las edificaciones existentes o la segregación de áreas, quedando tutelado el uso institucional para estos inmuebles, bajo el tratamiento especial de conservación urbanística, se rigen por las normas volumétricas correspondientes a la subárea, subzona, o eje de tratamiento en que se localicen, manteniendo el uso institucional o desarrollando usos institucionales principales, complementarios o compatibles previstos para la subárea, subzona o eje de tratamiento."

No obstante lo anterior, para el predio con nomenclatura DG 38 SUR No. 81 G-51 (predio denominado Mercado Libre), cuenta con Licencia Integral de Urbanismo y Construcción No. 030157 de 09 de junio de 1998, que aprobó el plano CU3K61/4-01 (el cual no se encuentra en la Planoteca de la entidad), por lo que deberá verificarse si este concluyó el proceso de urbanización de conformidad con lo establecido en la citada resolución, en cuyo caso, la norma vigente para este predio, en concepto de esta Dirección sería la allí establecida o en caso contrario, deberá establecerse si le son aplicables las normas del Tratamiento de Desarrollo, reglamentado por el Decreto Distrital 327 de 2004."

Por su parte, la Dirección de Planes Parciales mediante comunicación 3-2020-04498 del 24 de febrero de 2020, manifestó:

"De acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación y el memorando No. 3-2020-02848 del 7 de febrero de 2020 emitido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta entidad, se verificó que el desarrollo urbanístico y arquitectónico (imagen 1), objeto de la consulta, presenta la siguiente normatividad urbanística; así:

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA		OBSERVACIONES
Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano	Decreto Distrital 190 de 2004 "POT de Bogotá D.C.
Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ):	No. 80 Corabastos	Decreto Distrital 263 del 7 de julio de 2010
Uso del Suelo:		De Consolidación de Sectores Urbanos Especiales,

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA		OBSERVACIONES
	Tratamiento	para la cual el Decreto Distrital 190 de 2004 –POT de Bogotá en su artículo 367, le señala como <u>Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.</u>
		Área de Actividad Dotacional, Zona de Servicios Urbanos Básicos

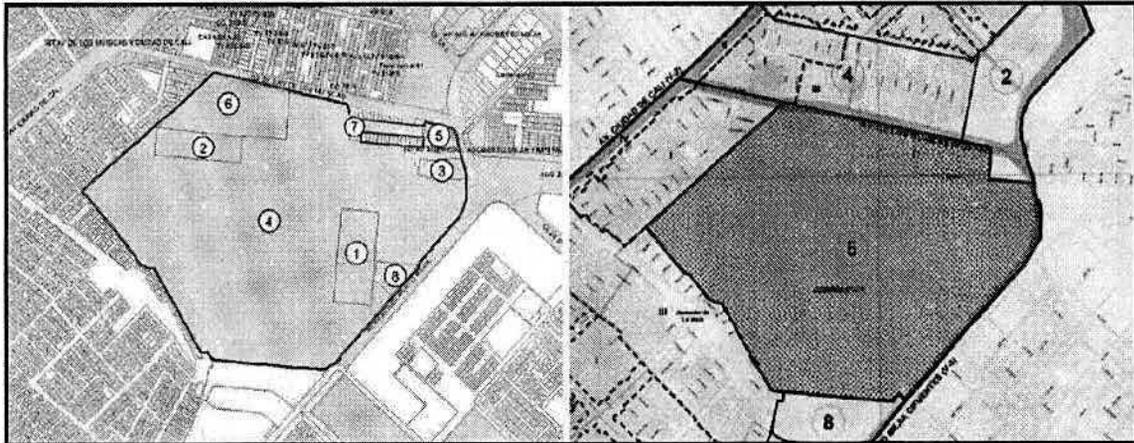


Imagen 1. Localización de los predios en consulta – CORABASTOS
Fuente: Memorando 3-2020-02848 del 7 de febrero de 2020 y plancha 2 de la UPZ Corabastos”

La Dirección de Planes Parciales desde lo reseñado en el memorando 3-2020-02848 suscrito por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios para cada predio en particular en su pronunciamiento señaló:

“(…) El Decreto Distrital 327 de 2004 Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, en el parágrafo del artículo 3 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, precisa que:

“Parágrafo: No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:

- a. Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en el 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." Negrilla y subrayado fuera de texto.

Asimismo, en consonancia con el Decreto Distrital 190 de 2004 Compilación POT en el párrafo de su artículo 367 Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de consolidación, establece que:

"Parágrafo. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística." Negrilla fuera de texto.

En tal sentido, de conformidad a lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015, que en su artículo 2.2.1.1. Definiciones, estipula que:

"Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permite las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados (sic) las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas (sic) 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 párrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto."

En este orden, y dada la información suministrada mediante el memorando No. 3-2020-02848 del 7 de febrero de 2020 emitido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta entidad, y la contenida en nuestro Sistema de Información de Norma Urbana (SINU-POT) sobre las mencionadas licencias de urbanización y construcción como lo establecido en el Decreto Nacional 2218 de 2015, el predio se configuraría en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, como lo define el Decreto Distrital 190 de 2004 –Compilación POT de Bogotá, (...) recomendamos para un ejercicio de mayor precisión en la correspondiente resolución de la solicitud radicada, que el solicitante proceda a la verificación de los actos administrativos y su respectivo o no cumplimiento de las obligaciones consideradas en el mismo (infraestructura de saneamiento básico, cesión de espacios públicos, etc. (...)).

Teniendo los conceptos emitidos por Direcciones de Norma Urbana y Planes Parciales, la licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto que contiene una autorización específica y su otorgamiento implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta dicho

acto, así, debe ser cumplido a cabalidad para que pueda dar lugar a una situación jurídica consolidada, es decir, se deben observar las obligaciones urbanísticas establecidas en el correspondiente acto administrativo.

Si bien los predios 5 y 6 tienen plano urbanístico adoptado por las Curadurías Urbanas a través de las licencias urbanísticas relacionadas quedan sometidos a las condiciones de verificación previstas por las Direcciones de Norma Urbana y Planes Parciales en sus pronunciamientos radicados 3-2020-04499 y 3-2020-04498 del 24 de febrero del presente año, como arriba se transcribió.

Para los restantes predios (1, 2, 3, 4, 7 y 8), esta Dirección se está a los pronunciamientos referidos, los cuales fueron emitidos conforme a las competencias funcionales establecidas por el Decreto Distrital 016 de 2013 *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones"*.

Cordialmente,

YOHANA ANDREA MONTAÑO RÍOS
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Ma. Concepción Osuna Ch. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

www.sdp.gov.co