

MEMORANDO**Fecha:** 26 de enero de 2021**para:** **CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ**
Subsecretaría de Planeación Territorial**de:** **YOHANA ANDREA MONTAÑO RÍOS**
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos**radicado:** 3-2020-22335**asunto:** Respuesta Concepto Jurídico Norma Aplicable Predio PPRU Morato

Apreciada Claudia:

Esta Dirección recibió la consulta relacionada en el asunto, mediante la cual solicita "... *emisión de concepto jurídico tendiente a determinar la condición normativa referente al solicita que se aclare por parte de su Dirección, si en caso de establecerse que no es viable la aplicación de las normas del tratamiento de renovación urbana al predio antes indicado, es viable expedir el acto administrativo de no viabilidad de la formulación, sin surtir el proceso de socialización establecido en el Decreto Distrital 080 de 2016 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, ni realizar la solicitud de conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría y demás entidades del Distrito Capital con injerencia en el trámite.*"

Para facilitar el análisis se abordarán los siguientes aspectos: i) competencia de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos ii) la solicitud de apoyo a Dependencias de la entidad iii) consideraciones de los efectos de los actos administrativos denominados actos -condición; iv) estudio del caso concreto y v) conclusiones.

COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN DE ANÁLISIS Y CONCEPTOS JURÍDICOS

El artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013 por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación, establece las funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, en este orden, le corresponde "*e) absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría.*", en este sentido, el concepto emitido no reemplaza las decisiones y análisis que corresponde adoptar en cada caso particular conforme a las atribuciones directas de los Subsecretarios, Directores, Jefes de Oficina y/o Gerentes de Proyectos.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Dado que esta Dirección no tiene competencia para resolver asuntos concretos y particulares, el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, según el cual “*Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución*”.

SOLICITUD APOYO A DEPENDENCIAS DE LA ENTIDAD

Al respecto, se debe indicar que se solicitó concepto técnico a las Direcciones de Patrimonio y Renovación Urbana, Norma Urbana y Planes Parciales, -esta última no dio respuesta a pesar de haberse reiterado la solicitud-, las cuales se pronunciaron en los siguientes términos:

Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana

Mediante radicado 3-2021-00180 del 5/01/2021 informó:

“... la Subsecretaría de Planeación Territorial elevó dicha consulta a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, posterior a una reunión que se adelantó con las Subsecretaría de Planeación Territorial, la Subsecretaría Jurídica, la Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos y la Directora de Planes Maestros y Complementarios en el marco de la cual se presentó todo el sustento técnico para que la DACJ pudiera definir cuál era el instrumento aplicable, así como dar respuesta a las demás inquietudes planteadas.

Dichos argumentos técnicos fueron ampliamente expuestos en el memorando 3-2020-22335 del 11 de diciembre de 2020 y fueron resultado de reuniones con la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, quienes confirmaron la condición de permanencia del predio dotacional objeto de la consulta.”

Dirección de Norma Urbana

Mediante memorando 3-2021-00215 del 6/01/2021 informó:

“El predio de la consulta se encuentra incorporado al Tratamiento de Renovación Urbana de acuerdo con lo establecido por el Decreto 843 del 27 de diciembre de 2019. Al respecto, el artículo 1 del mencionado decreto establece:

“Artículo 1°. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. *El presente Decreto incorpora zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades*

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.*

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

y reglamenta las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo. El ámbito de aplicación se encuentra definido en los Planos No. 1 de 2 y 2 de 2 denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor de Transporte Público Masivo Avenida Suba", los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 1. Los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto, de lo contrario, aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo IV."

Parágrafo 2. No hacen parte del presente Decreto las áreas que se encuentren al interior del polígono del Rango 4B ni del Rango 4A delimitados en el plano No. 28 del Decreto Distrital 190 de 2004. (Subraya fuera de texto)

De otra parte, el artículo 7 del mencionado decreto, establece:

"7.2. Los predios construidos con edificaciones destinadas a usos dotacionales mantienen la condición de permanencia del uso dotacional de conformidad con lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Sin perjuicio de lo anterior, y previa adopción del Plan de Regularización y Manejo, en estos predios se podrán desarrollar los usos permitidos en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal, en el Decreto Distrital 120 de 2018 o la norma que los modifiquen, adicione o sustituyan, así como los previstos en los cuadros anexos 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004." (Subrayado fuera de texto)

Así mismo, el artículo 33 del mencionado decreto señala:

En las Zonas diferentes a las Industriales, se pueden formular Planes Parciales de Renovación Urbana siempre que la propuesta de delimitación del área de planificación del plan parcial incorpore al menos una manzana con área útil original igual o superior a 5000 m².

En el contexto anterior, se puede concluir que el predio se encuentra sujeto al Tratamiento de Renovación Urbana siempre y cuando aplique la edificabilidad adicional propuesta en el mencionado Decreto, podrá acceder a Plan Parcial si el área útil incorporada es igual o superior a 5000 m² y en caso de reconocerse como dotacional permanente podrá desarrollar los usos dotacionales permitidos en las UPZ, en el Decreto 120 de 2018 o en los cuadros anexos 1 y 2 del POT, previa adopción del respectivo PRM.

Respecto al instrumento de planeación aplicable, le informamos que esta Dirección no es competente para determinar esto por cuanto el predio se configura como un uso Dotacional **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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

cuyo concepto depende de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios y su sujeción al Tratamiento de Renovación Urbana deberá ser analizado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.”

EFFECTO DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DENOMINADOS ACTOS -CONDICIÓN.

En concepto de esta Dirección, para poder dar respuesta a la petición deben hacerse las siguientes consideraciones previas sobre los efectos jurídicos de los denominados actos -condición:

En la doctrina jurídica nacional se ha definido el acto administrativo como *“las manifestaciones de voluntad de la administración tendientes a modificar el ordenamiento jurídico, es decir, a producir efectos jurídicos”*¹. Uno de los elementos esenciales del acto es su eficacia que no es más que una consecuencia del acto administrativo válido, es decir, lleva envuelta la prerrogativa de producir efectos jurídicos que lo hace apto y capaz en el ordenamiento jurídico.

No obstante, existen tipos de actos en los cuales la producción de los efectos jurídicos no depende sólo de su eficacia sino también del acaecimiento de una condición, la cual entre tanto no se cumpla, suscita que tales efectos queden en suspenso. De ahí que la creación de la situación jurídica específica contenida como condición es una circunstancia indispensable para que se concrete la otra a la que quedó sujeta que solo acontece al momento en que esta se cumpla.

El Decreto Distrital 843 del 27 de diciembre de 2019 *“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistemas de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones”*, es un acto administrativo de carácter general vigente; acorde con el artículo 88 de la Ley 1437/2011 se presume legal mientras no haya sido anulado por la Jurisdicción de los Contencioso Administrativo.

Del contenido de sus previsiones, como las que son objeto de interés en la solicitud de concepto, queda claro que constituye uno de aquellos actos que ha sido llamado acto –condición por nuestra jurisprudencia y doctrina nacional, es decir, que solo produce efectos y crea o modifica una situación jurídica cuando se haya cumplido la condición de hecho o de derecho necesaria, de lo contrario el mandato establecido queda en suspenso dentro del ordenamiento legal hasta el momento en que esta se cumpla.

ESTUDIO DEL CASO

¹¹ Rodríguez R. Libardo. Derecho Administrativo General y Colombiano.

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.

El Decreto Distrital 843 de 2019 “*Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el eje de la Malla Vial Arterial con Sistemas de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Suba, se adoptan las fichas normativas para el desarrollo y se dictan otras disposiciones*”, en el artículo 1 dispuso:

“ALCANDE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto incorpora zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamenta las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo. El ámbito de aplicación se encuentra definido en los Planos No. 1 de 2 y 2 de 2 denominados “Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana – Corredores de Transporte Público Masico Avenida Suba”, los cuales hacen parte integral del presente Decreto.”

Parágrafo 1. Los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto, de lo contrario, aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo IV.”

El precepto transcrito es diáfano en establecer el alcance del Decreto Distrital 843/2019 “... **incorpora[r] zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamenta las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo...**”, comprende las áreas definidas en los Planos No. 1 de 2 y 2 de 2. “*Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana – Corredores de Transporte Público Masico Avenida Suba*”.

No obstante, en principio ordenar incorporar zonas al tratamiento de renovación urbana, en el parágrafo 1 condiciona el postulado a “*siempre y cuando [los predios] accedan a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto de lo contrario, aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo IV*”.

De la lectura del mismo, se desprende que, el diseño del Decreto se supedita a una condición específica acceder “*a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto*” -condiciones enumeradas en el artículo 6° del mismo-, de no ser así, habría que dar aplicación a “*las disposiciones establecidas en el Capítulo IV*” las cuales prescriben las “*normas urbanísticas para los predios que no cumplan con las condiciones establecidas en los artículos 5 y 6 del presente Decreto*”, en otras palabras, que no sean áreas integradas por manzanas (art. 5) o que no cumplan las condiciones mínimas para acceder a edificabilidad adicional (art.6). Desde la propia norma se introduce una disyuntiva, en la medida que se cumplan las condiciones exigidas en uno u otro caso operarán unas

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

determinadas reglas jurídicas, a las cuales debe prestar esmerada atención el operador técnico o jurídico.

Así mismo, en la aplicación de esta incorporación hay que tener presente la reglamentación de las modalidades de renovación definidas en el artículo 4° del mismo cuerpo normativo:

“Se incorporan al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, en la modalidad de reactivación, los sectores identificados en los Planos que hacen parte integral del presente Decreto, con excepción de los predios que estén sometidos a Tratamientos Urbanísticos de Conservación o Desarrollo.

Los predios que tengan la asignación de Zonas Industriales en la respectivas UPZ, se incorporarán al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, por lo cual deberá adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas, conforme con el parágrafo del artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.”

Aspecto que se recogió en la parte considerativa del Decreto Distrital 843/2019 en los términos del artículo 374 del POT, así:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.
2. De reactivación	Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

En el caso de sectores incluidos al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de reactivación que cumplen las condiciones establecidas en los artículos 5 y 6 el artículo 7 “usos del suelo” del Decreto Distrital 843/2019 en materia de usos dotacionales dispone:

“7.2. Los predios construidos con edificaciones destinadas a usos dotacionales mantienen la condición de permanencia del uso dotacional de conformidad con lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Sin perjuicio de lo anterior, y previa adopción del Plan de Regularización y Manejo, en estos predios se podrán desarrollar los usos permitidos en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal, en el Decreto

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Distrital 120 de 2018 o la norma que los modifiquen, adicionen o sustituyan, así como los previstos en los cuadros anexos 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.”

Por su parte, el numeral 2 del artículo 334 del POT determina que la norma específica se precisará mediante fichas reglamentarias en el marco de, entre otros, planes de regularización y manejo por lo que se ajusta a cumplir los Decretos Distrital 430/2005 y 079/2015. Es de resaltar que los Planes de Regularización y Manejo son instrumentos de planeamiento de tercer nivel que buscan mitigar los impactos negativos sobre el entorno urbano inmediato generados por usos dotacionales de escala zonal, urbana o metropolitana que no cuenten con licencia de construcción y que entre otras condiciones funcionan en uno o en un grupo de predios desde antes del 27 de junio de 2003, por consiguiente, deben ser adoptados previamente a las solicitudes de reconocimiento o expedición de licencias de los usos Dotacionales metropolitanos.

El Decreto 080 de 2016 por el cual se actualizaron y unificaron las normas comunes a la UPZ para la aplicación de las fichas reglamentarias, el artículo 7 en lo atinente a las normas para los usos dotacionales existentes de escala metropolitana señaló:

Localización	Escala	Situación Legal	Norma Específica
En predios privados y públicos	Metropolitana, urbana y zonal	Con licencia	Permanencia. Deben mantener su destinación al uso dotacional según artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004
		Sin licencia o cuando esta cubra solo parte de sus edificaciones (nota 1)	Permanencia. Deben mantener su destinación al uso dotacional y adelantar un Plan de Regularización y Manejo, según los requisitos señalados en los artículos 344 y 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 y se regularán por las normas que señale el correspondiente Plan Maestro, una vez éste sea adoptado.
...
Nota 1. Siempre y cuando estén permitidos en el correspondiente sector normativo.			

Para el caso de sectores incorporados bajo la modalidad de redesarrollo contemplados en el artículo 33 del Decreto Distrital 843/2019, para las zonas diferentes a la industrial consagra que “*se puede formular Planes Parciales de Renovación Urbana siempre que la*

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

propuesta de delimitación del área de planificación del plan parcial incorpore al menos una manzana con área útil original igual o superior a 5000 m².

Del anterior enunciado los Planes Parciales de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo operan sólo sí: i) la zona es diferente a la industrial, ii) que la propuesta de delimitación del área de planificación del plan parcial incorpore al menos una manzana con área útil original igual o superior a 5000 m².

Los planes parciales como instrumentos de gestión del suelo de segundo nivel que articulan de manera específica los objetivos del ordenamiento territorial conforme al artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 son obligatorios “3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.”, para el caso, hay que hacer énfasis en que solo se permite la formulación del Plan Parcial en los términos por este establecidos, es decir, solo si se dan las dos determinantes del artículo 33 del Decreto Distrital 843/2019.

El artículo 23 del Decreto Distrital 080/2016 en materia de requisitos y directrices para la formulación de los planes parciales de renovación urbana dispone la prevalencia del Plan Parcial, así:

“Artículo 23. Procedimiento y contenido de los planes parciales. Para el estudio, aprobación y adopción de los Planes Parciales de Renovación Urbana se aplicará el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 o las normas que los complementen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), así como las normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

El documento de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana debe contener los aspectos contemplados en las determinantes y cumplir con los demás requisitos establecidos en las normas citadas, el Plan de Ordenamiento Territorial y las condiciones específicas establecidas en el presente Decreto.

Para la implantación y regularización de usos dotacionales y de comercio localizados en el ámbito del Plan Parcial, una vez adoptado, no se exigirá ni requerirá la formulación y/o adopción de Planes Complementarios, como quiera que el Plan Parcial asumirá las condiciones y soluciones que pudieran requerirse en el ámbito de los citados Planes Complementarios.”.

Dada la naturaleza y alcance del Plan Parcial de Renovación Urbana este puede integrar en sus contenidos los elementos de los instrumentos de inferior jerarquía aplicables a los

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

diferentes usos del suelo, por consiguiente, en estas condiciones se comprende su prevalencia de cara a otros instrumentos de planeamiento.

Aunado a lo anterior, el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 en el parágrafo 2° en lo concerniente al procedimiento para la aprobación y adopción de los planes parciales prescribe “...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...” pues conviene señalar que acorde con el artículo 334 del Decreto Distrital 190/2004 la norma específica se precisará, entre otros, en los planes parciales para los sectores con tratamiento “b. Renovación Urbana, en la modalidad de redesarrollo”.

Ahora bien, la consulta alude además a la aplicación del artículo 345 del Decreto Distrital 190 de 2004, “aprovechamiento de usos dotacionales”, con énfasis en el parágrafo 3°. Este artículo permite que los predios privados o los bienes fiscales que tengan uso dotacional, como equipamientos deportivos y recreativos o servicios urbanos básicos de escala metropolitana y que estén indicados en el plano de usos bajo áreas de actividad dotacional:

“(...) se podrá permitir el desarrollo urbanístico en hasta un tercio del total de su área, como beneficio que se equipará con la carga de transferir al Distrito, a título de cesión urbanística por lo menos el doble del área que se determine como desarrollable, con destino al uso público, según se defina en un Plan de Reordenamiento, que será adoptado mediante decreto del Alcalde Mayor, por iniciativa de la Administración Distrital o mediante proceso de concertación con los propietarios. En este último caso, se podrán establecer incentivos para los concertantes.

El referido Plan de Reordenamiento incluirá las directrices urbanísticas específicas que orientarán la correspondiente actuación urbanística, como son: la definición de su edificabilidad, incluyendo las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitirán el desarrollo de la actuación urbanística, todo lo cual se sujetará a las siguientes disposiciones generales: (...)”

Dicha disposición en su parágrafo 3 prescribe:

“En los eventos contemplados en el presente artículo, el Plan de Reordenamiento sustituirá el Plan Parcial, para los efectos de la expedición de licencias de urbanismo y construcción.”

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

El artículo 427 del POT contempla los Planes de Reordenamiento como un instrumento de planeamiento y lo define como “*el conjunto de normas, adoptadas por decreto del Alcalde Mayor, que tienen por objeto regular las condiciones especiales para situación urbanas, en las que se combinen tanto el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de la zona objeto de intervención, inicialmente destinada a uso dotacional de carácter privado y la adquisición de predios por parte del Distrito Capital para su destinación al uso público. Además de las normas urbanísticas específicas para las respectivas actuaciones contempladas en el plan de reordenamiento, se deberán incluir los instrumentos especiales de gestión y de financiación necesarios para garantizar la ejecución de dichas actuaciones.*”

Es pertinente señalar que el artículo 11 Decreto Distrital 484 de 2007² que modificó el Decreto Distrital 897 de 2000³, estableció que “*la escala metropolitana a la que se refiere el artículo 345 del Decreto 190 de 2004 corresponde a globos de terreno superiores a 5 hectáreas, destinados a los equipamientos deportivos y recreativos o a los servicios urbanos básicos, señalados en el plano anexo de usos incorporados al citado Decreto*”.

El plan de reordenamiento previsto en el artículo 345 del POT para el aprovechamiento de bienes que tengan uso dotacional, como equipamientos deportivos y recreativos o servicios urbanos básicos de escala metropolitana, es un instrumento de planeamiento de segundo nivel, que regula una condición especial para predios destinados a usos dotacionales que puedan ser desarrollados a través de una operación combinada para la generación de espacio público recreativo y desarrollo urbanístico parcial en la proporción dispuesta por ella, de tal suerte, establece el procedimiento específico para la realización de estos proyectos.

Es importante resaltar que el párrafo del artículo 334 del POT ordena:

“Parágrafo: *Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, planes de reordenamiento y planes de recuperación geomorfológica, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.*”

EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE NO VIABILIDAD

En lo relacionado a este aspecto en la solicitud de concepto interesa advertir que el procedimiento para la adopción de los “*Planes parciales de renovación urbana en la*

² Decreto Distrital 484 del 22 de octubre de 2007 “*Por el cual se modifican los Decretos Distritales 308 de 2006 (Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos) y 897 de 2000 (Planes de Reordenamiento)*”.

³ Decreto Distrital 897 del 11 de octubre de 2000 “*Por el cual se reglamentan los Planes de Reordenamiento de que tratan los artículos 334 y 457 del Decreto 619 del 28 de julio de 2000*”.

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.

modalidad de redesarrollo", de que se ocupa el Decreto Distrital 080 de 2016 y el Decreto Nacional 1077/2015, es reglado jurídicamente, por tanto, establece no solo las etapas en que se debe desarrollar sino los requisitos y directrices exigidos para su formulación y adopción, por consiguiente, son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para la administración y los particulares.

Es del caso señalar que los interesados podrán solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación las determinantes para la formulación del plan parcial y allegar los documentos requeridos para este efecto y la administración tendrá una primera oportunidad para indicar las condiciones técnicas y reglamentarias aplicables. Una segunda oportunidad, se crea para el momento de la radicación y formulación la propuesta la cual deberá ser presentada con sujeción a las exigencias del artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077/2015.

Sin perjuicio de la información pública, citación de los propietarios y vecinos, la Secretaría Distrital de Planeación revisará el proyecto radicado con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan presentado por la persona natural o jurídica de carácter público, privado o mixto y se pronunciará sobre su viabilidad.

Durante la etapa de revisión se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del CPACA, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizarse al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Imprime significado trascendente que el Decreto Nacional 1077/2015 establezca dos oportunidades a la administración para analizar el proyecto propuesto: i) cuando para su formulación los interesados opten por solicitar las determinantes para su formulación, ii) cuando se radique la propuesta de formulación y se someta al examen de la Secretaría Distrital de Planeación "*con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas*", momento en el cual podrá requerir su complemento, modificación o perfeccionamiento, en procura de determinar su viabilidad, en esta medida, y bajo las reglas procedimentales se va perfilando la viabilidad jurídica y técnica del proyecto que entrafía el avance y agotamiento de las demás etapas del proceso de adopción del plan parcial.

CONCLUSIONES:

Es primordial hacer lectura integral de los enunciados del Decreto Distrital 843 de 2019, no pueden ser comprendidos de forma aislada, ni en el fraccionamiento de sus apartes normativos para evitar contradicciones o tensiones irresolubles, debe construirse

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

significado de manera contextual, armonizada y articulada en la integralidad de su cuerpo normativo.

La normativa del predio de la Tv 60 No. 114 A-55, como lo analiza la consulta en armonía con la UPZ 25 “*Floresta*” está en el tratamiento de consolidación, es un dotacional en Área de Actividad dotacional -Equipamiento Deportivo y Recreativo; por tener un área mayor a 5 hectáreas corresponde a un dotacional de escala metropolitana por disposición del Decreto Distrital 308 de 2006 Plan Maestro de Equipamientos Deportivo y Recreativos para Bogotá, además, está sujeto a la condición de permanencia con sujeción al artículo 344 del POT.

Con el contenido del Decreto Distrital 843/2019 se asiste a un escenario de situaciones diferenciadas que para su aplicación quedaron sometidas a la condición de acceder a “*la edificabilidad adicional*” acorde a los requisitos exigidos en el artículo 6 “*Condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional*”, de no cumplirse esta condición, se habilita la aplicación de los enunciados del artículo 32 atinentes al capítulo IV “*Normas urbanísticas para los predios que no cumplan con las condiciones establecidas en los artículos 5 y 6*”, sin olvidar, la reglamentación específica para los tratamientos de reactivación y redesarrollo.

Desde el punto de vista jurídico los preceptos del Decreto Distrital 843 de 2019, como ya se dijo, constituye uno de aquellos actos que ha sido llamado en nuestra doctrina y jurisprudencia acto – condición, es decir, que solo produce efectos y crea o modifica una situación jurídica cuando se haya cumplido la condición de hecho o de derecho necesaria, de lo contrario el mandato establecido queda como una probabilidad reglada con elementos precisos y concretos a la espera de que se cumpla la condición a la cual quedó sometida, pero no por ello el Decreto Distrital 843/2019 dejó el vacío de qué sucedería sino se cumple la condición, pues remitió a la reglamentación del capítulo IV artículo 32 del mismo Decreto.

Establecido lo anterior, pasará a examinarse en qué tratamiento se encuadra: i) sectores incluidos en el tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de reactivación, ii) sectores incluidos en el tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de redesarrollo o iii) si se trata de un “*aprovechamiento de usos dotacionales*” reglado por el artículo 345 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Atendiendo a estas variadas situaciones y al caso concreto habrá de inspeccionarse y verificarse las condiciones específicas de la proyecto del proyecto puesto a consideración de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, para así definir el marco normativo y distinguir el instrumento que habrá de aplicarse, como lo advirtió la Dirección de Norma Urbana en la respuesta 3-2021-00215 por ser un dotacional corresponde su análisis a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios y el examen de la condición de

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Tratamiento de Renovación Urbana es atribución de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, de manera que procede un trabajo conjunto.

No obstante lo anterior, a efectos de definir la norma aplicable debe tenerse en cuenta lo siguiente: I. La condición de permanencia del predio dotacional objeto de la consulta se mantiene independiente del instrumento y del tratamiento aplicable y II. Deben diferenciarse las condiciones asociadas al uso y las codiciones asociadas al tratamiento.

Ahora bien, frente a la contradicción existente entre los artículos 334 y 345 del POT, en tanto el artículo 334 del Decreto 190 de 2004, dispone que en los casos en que un uso señala la obligación de acogerse a planes de reordenamiento y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial, y por otro lado el artículo 335 del citado decreto señala que en los eventos en que es exigible el Plan de Reordenamiento, este sustituirá al Plan Parcial, es pertinente citar la Ley 153 de 1887 la cual contiene los elementos hermenéuticos que definen el sistema jurídico colombiano, determinando las formas de resolver antinomias jurídicas las cuales se presentan no solo en el ámbito legal sino en todo el sistema normativo que también está compuesto por actos administrativos.

Sore el particular el artículo 2 de la norma ídem indica:

“ARTÍCULO 2. La ley posterior prevalece sobre la ley anterior. En caso de que una ley posterior sea contraria á otra anterior, y ambas preexistentes al hecho que se juzga, se aplicará la ley posterior.”

No obstante lo anterior tal como ya se advirtió para definir el instrumento y tratamiento aplicable al predio objeto de consulta se deben conocer y definir las condiciones del predio y de la propuesta urbanística.

REGLAS GENERALES SOBRE VALIDEZ Y APLICACION DE LAS LEYES

ARTICULO 1o. Siempre que se advierta incongruencia en las leyes, ú ocurrencia oposición entre ley anterior y ley posterior, **ó trate de establecerse el tránsito legal de derecho antiguo a derecho nuevo, las autoridades de la república,** y especialmente las judiciales, observarán las reglas contenidas en los artículos siguientes. (negrilla y subrayado fuera del texto)

La norma transcrita claramente indica que las disposiciones de interpretación normativa no solo son aplicables a la Ley en sentido estricto sino también al derecho en sentido lato, indicando además que dichos cánones de interpretación pueden ser utilizados tanto por los jueces como por las autoridades administrativas.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Finalmente, anotar lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto Distrital 080 de 2016, en lo relacionado con el “*procedimiento y contenido de los planes parciales*”, para comprender que es una materia reglada en el régimen jurídico y de obligatorio cumplimiento tanto para los particulares como para las entidades públicas:

“... para el estudio, aprobación y adopción de los Planes Parciales de Renovación Urbana se aplicará el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1077 de 2015 o las normas que los complementen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437/2011), así como las normas que los modifiquen, adicionen o complementen.”

El documento de formulación del Plan parcial de Renovación Urbana debe contener los aspectos contemplados en las determinantes y cumplir con los demás requisitos establecidos en las normas citadas, el Plan de Ordenamiento Territorial y las condiciones específicas establecidas en el presente Decreto.”

Cordialmente,



Yohana Andrea Montano Rios
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 15

Anexos:

No. Radicación: 3-2021-01453 No. Radicado Inicial:

XXXXXXXXXX

No. Proceso: 1677042 Fecha: 2021-01-27 10:40

Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP

Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*