

Bogotá D.C.,

Señor
CARLOS ARTURO ROJAS CRISTANCHO

Ciudad

Radicado: 1-2019-32082

Asunto: Concepto pago compensatorio de cesiones
Predio: Calle 57 R Bis SUR # 73 B-55

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual se solicita concepto "(...) acerca de la posibilidad de elaborar un proyecto de construcción sin ceder las respectivas áreas de cesión y a cambio de esto pagarlas en compensación para el lote localizado en la Calle 57 R Bis SUR # 73 B-55 de Bogotá D.C. e identificado con el CHP AAA0017XBTO. Lo anterior debido a que dicho lote se encuentra determinado en un tratamiento de desarrollo y posee un área cercana a los 1000M2(...)"

Al respecto, sea lo primero señalar el marco normativo respecto a la obligación de realizar cesiones para parques, zonas verdes y equipamientos, así como los mecanismos mediante los cuales se permite su compensación en dinero o su traslado a otro inmueble.

El artículo 37 de la Ley 388 de 1997¹ establece que "(...) Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley (...)"

El inciso 2 del artículo 7 de la Ley 9 de 1989², establece lo siguiente respecto de las cesiones que deben ser compensadas en dinero o en otros inmuebles: "(...) Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si

¹ Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones

² "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones"



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan (...)"

El artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015³ señaló lo siguiente respecto a la determinación de las áreas de cesión:

"(...) Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación (...)"

El numeral 1 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004⁴, señala lo siguiente respecto a la compensación de cesiones:

"(...) Se aceptará el pago al fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, de las cesiones para espacio público y/o equipamientos cuya área sea menor o igual a 2,000 m2.

(...)

Se aceptará el traslado de hasta el 100% de la cesión obligatoria para equipamientos desde áreas no deficitarias hacia áreas deficitarias del Distrito Capital, identificadas en los planes maestros de equipamientos, de acuerdo con las equivalencias que se definan (...)"

De conformidad con esta disposición, en los eventos en que el área a ceder sea inferior a 2000 m², será procedente compensar las cesiones mediante el pago al fondo compensatorio de cesiones públicas.

Así mismo, en el artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004⁵, mediante el cual se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo, se establecieron las normas para las cesiones públicas para parques y equipamientos, señalando que en el evento en el cual las zonas de cesión obligatorias para parques y equipamientos sea inferior a 2000 m², estas podrán ser objeto de pago compensatorio en los términos del artículo 6 del Decreto Distrital 323 de 2004⁶, o las zonas de cesión para equipamientos podrán trasladarse según las condiciones establecidas por el numeral 3 del literal a) del artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 (modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014).

³ "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

⁴ "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"

⁵ "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"

⁶ Decreto Distrital 323 de 2004 "Por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos", modificado por los Decretos Distritales 328 de 2013 y 603 de 2016

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-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Ahora bien, en razón al contenido de la consulta se solicitó apoyo técnico que emitió la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría, mediante radicado 3-2019-12613, en los siguientes términos:

"Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa BDGC de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, se constató que el predio objeto de consulta, se encuentra ubicado en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ N° 69 Ismael Perdomo, reglamentada por el Decreto Distrital 078 del 15 de marzo del 2006, Sector Normativo 9, Área de Actividad: Urbana Integral. Zona Industrial y de Servicios, con tratamiento de Desarrollo.



Imagen 1. Localización predio suelo de expansión

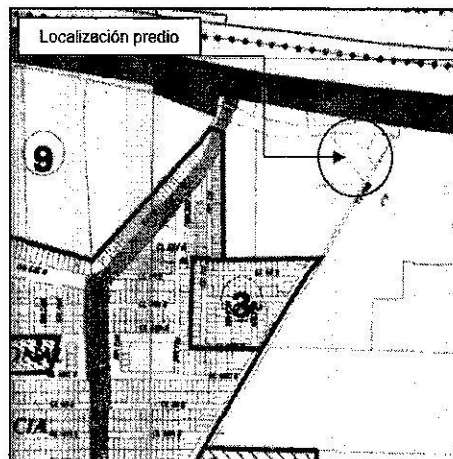


Imagen N° 2 Localización predios UPZ

Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP -BDGC

Consultada la base de información de esta Entidad: Planoteca de la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental y la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, se estableció que el predio objeto de consulta, cuenta con plano Topográfico incorporado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro N° radicación 20151517799 el 13 de enero de 2016, y no cuenta con plano urbanístico.

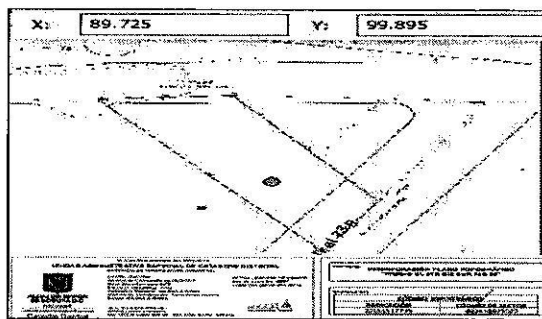


Imagen 3. Localización plano Topográfico

Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP -BDGC

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-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

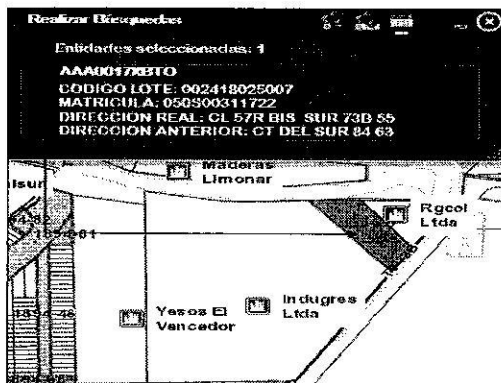


Imagen N°4 Localización manzana página SIGDEP
Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa - SIGDEP - DADEP

No obstante lo anterior, es de señalar que un predio se considera urbanizado una vez haya entregado y escriturado las zonas de cesión al Distrito Capital y así mismo haya hecho uso de los derechos otorgados mediante la licencia, sin embargo revisada la base de datos del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP no se ha adelantado la entrega y la escrituración de las zonas de cesión, y según la fotografía aérea tampoco se han ejecutado las obras de urbanismo ni las de las áreas útiles.

En consecuencia, corresponden a predios urbanizables no urbanizados y les aplica el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico según lo dispuesto en el literal a, artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 el cual define:

"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 Desarrollo.
(Sic)

Las normas sobre edificabilidad son las especificadas para el Rango 3 de Edificabilidad, artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004.

ARTICULO 26 EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de los predios con tratamiento de desarrollo se rige por las condiciones establecidas en el presente artículo:

(...)

- c.) La edificabilidad básica en los predios con tratamiento de desarrollo que no estén sujetos a la formulación y adopción de un plan parcial, que se lleven a cabo mediante

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-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

el sistema de agrupación de vivienda, o con usos dotacionales, o de comercio y servicios o usos industriales, será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, el equipamiento comunal privado, los índices de ocupación y los índices de construcción previstos para las distintas áreas delimitadas en el plano adoptado por el Decreto 469 de 2003, denominado "Índices de Desarrollo" y el siguiente cuadro: (Sic)

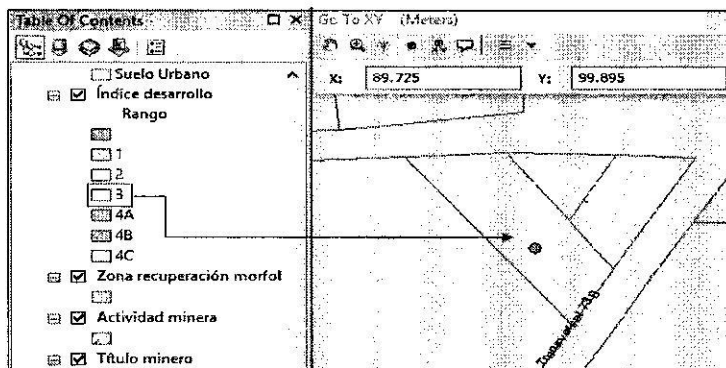


Imagen 5. Localización del predio en referencia Índice de desarrollo
Fuente: Esquema sobre Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – SDP

RANGO	UBICACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
RANGO 1	- Sobre corredores regionales de integración. - Sobre ejes de la malla vial arterial principal - En áreas de centralidad	IC: 1.00	IC: 2.75
RANGO 2	En áreas de la ciudad consolidada.	IC: 1.00	IC: 2.00
RANGO 3	En áreas en proceso de consolidación.	IC: 1.00	IC: 1.75

El índice de construcción se calculará sobre el Área Neta Urbanizable, tal como la define el Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos definidos en el capítulo 8 del presente Decreto.
(...) (Sic)

"ARTÍCULO 32. USOS APLICABLES A LOS PREDIOS SUJETOS AL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Los predios sometidos al tratamiento de desarrollo se registrarán por las normas de uso correspondientes al área de actividad y a las zonas asignadas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con las precisiones definidas en la ficha reglamentaria de la UPZ correspondiente o plan parcial; mientras se expida la UPZ, o en los casos en que la misma no haya definido usos, los predios que no estén sujetos a plan parcial, se registrarán por las disposiciones generales contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y las consignadas en el cuadro Anexo N° 2 del presente decreto."

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-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Los usos que se pueden desarrollar en el predio objeto de consulta, se concretarán en las respectivas licencias urbanísticas, y será el curador urbano dentro de la referida licencia quien define los usos y edificabilidad permitidos de acuerdo al área de actividad donde se localicen.

Frente a las áreas de cesión que se deberán prever en el proceso de urbanización le indicamos que el Decreto Distrital 327 de 2004 en su artículo 13 señalo lo siguiente:

ARTÍCULO 13. NORMAS PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS.

Las cesiones públicas para parques y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

- a. *Cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2000 mts2, se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago deberá efectuarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo.*
- b. *Los parques de escala regional, metropolitana y zonal, generados dentro del proceso de desarrollo por urbanización, deberán contar con un Plan Director formulado por el urbanizador, el cual contendrá, como mínimo, los aspectos determinados en el artículo 252 del Decreto 190 de 2004 y demás lineamientos definidos por las autoridades competentes.*
- c. *La cesión exigida para proyectos dotacionales se destinará a crear parques, plazas, plazoletas, alamedas o sobreanchos de andenes, que articulen dichos usos a la estructura urbana de la ciudad y no serán objeto de traslado ni de pago al Fondo Compensatorio.*
- d. *La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de manejo y preservación ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental. Las zonas de manejo y preservación ambiental a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización.*
- e. *La cesión obligatoria para equipamientos podrá ser objeto de traslado a las áreas urbanas deficitarias en equipamientos, en una proporción de hasta el 100% de la cesión prevista para el efecto. Este traslado se hará de acuerdo con las condiciones que defina el correspondiente Plan Maestro; mientras éste se adopta, se aceptará el traslado de estas cesiones desde proyectos de estratos 5 y 6 a predios aptos para equipamiento, localizados en UPZs de mejoramiento integral o en el área del Plan Zonal del Centro de la Ciudad. El traslado se hará bajo las condiciones de equivalencia que establece el artículo 45 del presente decreto.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Parágrafo 1: Las áreas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

Parágrafo 2: El cincuenta por ciento (50%) de las cesiones destinadas a parques de que trata el literal d) del presente artículo, que se localicen en las zonas de manejo y preservación ambiental, se contabilizarán como parte del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación. (Sub Rayado fuera de texto)

Con base en lo anterior, para el predio de consulta cuya área correspondiente es de 1026,4 m² según incorporación topográfica ante Unidad Administrativa Especial de Catastro, podrá ser cancelada al "Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos"; como lo señala el literal a del Decreto 327 de 2004, cumpliendo con las condiciones allí mismo señaladas".

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.

Cordialmente,

MIGUEL HENAO HENAO

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero *Karf*
Abogada 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-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**