

Bogotá, D.C.,

Señor  
**RODRIGO DE JESÚS MARTÍNEZ**

Ciudad

**Radicado:** 1-2019-19879.

**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta – Predios Parcelación “El Jardín” “urbanizable no urbanizado” y “urbanizado no edificado”.

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante el cual se describen y analizan los antecedentes urbanísticos de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria n.ºs 50N-00763418 (Chip AAA0144FKUZ), 50N-20096891 (Chip AAA0141CYNN), 50N-1058301 (Chip AAA0141CYFT) y 50N-01058302 (Chip AAA0144FNJZ), y se solicita “(...) pronunciarse y aclarar al Catastro Distrital las conclusiones urbanísticas que estamos proponiendo, entre ellas las relativas a que objetivamente los Inmuebles no encajan en las definiciones de “urbanizable no urbanizado” ni en la de “urbanizado no edificado”.

El presente concepto se expide con fundamento en las atribuciones dadas a esta Dirección por el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013.

En primer lugar, es necesario indicar que el oficio n.º 2-2012-03093 del 19 de julio de 2017 emitido por el entonces Secretario Distrital de Planeación se expidió con base en la normatividad vigente en su momento, por lo tanto no se hace mención al mismo ni es procedente su aclaración, en la medida que se cuenta con normatividad posterior contenida en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

En segundo lugar se indica que esta dirección no es competente para pronunciarse o aclarar pronunciamientos o trámites a cargo de otras entidades del orden distrital.

Ahora bien, frente a los planteamientos expuestos en el radicado 1-2019-19879 se encuentra que los predios objeto de consulta hacen parte de la Parcelación “El Jardín”, la cual cuenta con plano de loteo No. S 35/2 aprobado el 13 de mayo de 1958.

Posteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) expidió la Resolución No. 312 del 1 de agosto de 1989, acto administrativo mediante el cual se reconoció la existencia de la parcelación, se incorporó

el Plano de Loteo No. 35/2 y se reglamentó la Parcelación “El Jardín”.

Verificada la información catastral de los predios con folios de matrícula inmobiliaria n.ºs 50N-00763418, 50N-20096891, 50N-1058301 y 50N- 01058302, se encontró que les corresponden las nomenclaturas KR 54 No. 222 - 59, CI 223 No. 54 - 16, CI 223 No. 52 - 60 y Kr 54 223 - 57, respectivamente, datos utilizados como ayuda de búsqueda para georeferenciar los predios en el Sistema de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial - SINUPOT, encontrando que se ubican dentro de la delimitación del Plan de Ordenamiento Zonal Norte – POZ Norte.

Con fundamento en los artículos 44<sup>1</sup> y 48<sup>2</sup> del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial se expidió el Decreto Distrital 043 de 2010 “*Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte y se dictan otras disposiciones*”, modificado y adicionado por el Decreto Distrital 464 de 2011, posteriormente se expidió el Decreto Distrital 537 de 2011 “*Por el cual se regula el intercambio de suelos por derechos de edificabilidad adicional como parte del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte adoptado por los Decretos Distritales 043 de 2010 y 464 de 2011*”, este último derogado por el Decreto Distrital 140 de 2012.

Ahora bien, mediante el Decreto Distrital 088 de 2017 se establecieron las normas de aplicación del Plan Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se dictaron otras disposiciones y se derogaron los Decretos Distritales 043 de 2010 (salvo el artículo 90) y 464 de 2011.

<sup>1</sup> *Artículo 44. Jerarquización de los instrumentos de planeamiento (artículo 44 del Decreto 469 de 2003)*

*Los instrumentos de planeamiento se jerarquizan para garantizar su articulación y su prevalencia sobre las normas definidas en las fichas normativas, de acuerdo con sus propósitos, su escala de aplicación y su ámbito de decisión, de la siguiente manera:*

(...)

*2. Son instrumentos de segundo nivel, los planes zonales, los planes de ordenamiento zonal, las unidades de planeamiento zonal- UPZ, los planes parciales y los planes de reordenamiento. Estos instrumentos tienen alcance sobre territorios específicos, precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de los mismos.*

(...)

<sup>2</sup> *Artículo 48. Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal (artículo 48 del Decreto 469 de 2003)*

*Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.*

*Los planes zonales serán formulados por la administración Distrital. Cuando estos planes definan las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la ley, se denominarán planes de ordenamiento zonal.*

*Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar.*

(...)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Así las cosas, los predios que se ubican en la delimitación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – POZ Norte, como es el caso de los predios con nomenclatura KR 54 No. 222 - 59, CI 223 No. 54 - 16, CI 223 No. 52 - 60 y Kr 54 223 - 57 le son aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, para lo cual es indispensable verificar la condición aplicable en particular a cada uno de estos en la nueva reglamentación.

En relación con la Parcelación “El Jardín”, el artículo 150 del citado Decreto dispone:

**“ARTÍCULO 150 Actuaciones de Reurbanización por Tratamiento de Renovación Urbana por Reactivación en La Parcelación El Jardín.**

*Los predios que hacen parte de La Parcelación El Jardín podrán acogerse a la norma del tratamiento de renovación urbana aquí prevista, dando cumplimiento a la totalidad de condiciones que se establecen para dicho tratamiento.*

*Lo anterior, sin perjuicio que las edificaciones existentes puedan adelantar el trámite de reconocimiento de edificaciones en el estado en que se encuentran al momento de la entrada en vigencia del presente decreto, en todo caso cumpliendo la norma de sismorresistencia, y para lo cual los propietarios deberán efectuar aportes al reparto equitativo de cargas y beneficios del que trata el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto, a razón de una Unidad Representativa de Aporte por cada metro cuadrado de construcción que sea objeto de reconocimiento.*

*Una vez emitido el cobro de cargo variable del reconocimiento, dentro de los treinta (30) días siguientes, el solicitante deberá acreditar ante la Curaduría Urbana respectiva, los aportes voluntarios a cargas generales de acuerdo con las reglas establecidas en el presente decreto y lo indicado en el inciso anterior, para lo cual deberá aportar la certificación de Unidades Representativas de Aporte, expedido por la Fiduciaria que sea vocera del Fideicomiso Lagos de Torca y el acto administrativo de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en el que se certifique la presentación de la certificación de Unidades Representativas de Aporte ante dicha entidad.”*

En cuanto al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana el numeral 4 del artículo 103 del Decreto Distrital 088 de 2017 lo define como “(...) aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Únicamente aplica cuando los propietarios hayan demostrado el cumplimiento de los requisitos de los actos administrativos por los cuales se desarrollaron de acuerdo con la normatividad vigente y lo establecido en el presente decreto. No aplica para predios desarrollados bajo licencias temporales.”

Por su parte, el artículo 141 del Decreto ibidem establece el ámbito de aplicación del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, así:

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

## **“ARTÍCULO 141 Ámbito de aplicación.**

*Se entenderán efectivamente incorporados al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, los sectores delimitados en el Plano No. 11 “Tratamientos Urbanísticos” del presente decreto bajo la convención de “Tratamiento de Renovación Urbana”, siempre y cuando los predios hayan cumplido con la totalidad de las obligaciones de los actos administrativos bajo los cuales se desarrollaron y se trate de actuaciones que tengan un área mínima de 5.000 m2 de predio o predios que tengan un frente mínimo de 35 metros sobre vías de la malla vial vehicular. No aplica para predios desarrollados bajo licencias temporales.*

*Si la condición de área mínima o frente mínimo no se cumple, la construcción de dichos predios se seguirá rigiendo por las normas urbanísticas establecidas en el acto administrativo original del desarrollo y sus modificaciones específicas, con excepción de los sectores bajo el Tratamiento de Consolidación en las modalidades de Cambio de Patrón o Densificación Moderada, cuyas normas son las establecidas en el Subcapítulo III del presente Capítulo.*

*Una vez emitido el cobro de Cargo variable de las Licencias de Reurbanización, dentro de los treinta (30) días siguientes, el solicitante deberá acreditar ante la Curaduría Urbana respectiva, los aportes voluntarios a cargas generales para la obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales de acuerdo con las reglas establecidas en el presente decreto, para lo cual deberá aportar la certificación de Unidades Representativas de Aporte, expedido por la Fiduciaria que sea vocera del Fideicomiso Lagos de Torca y el acto administrativo de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP en el que se certifique la presentación de la certificación de Unidades Representativas de Aporte ante dicha entidad.*

*Como quiera que los proyectos deben asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público y vías mediante la entrega de suelo en sitio, deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, en la modalidad de reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan o modifiquen. El trámite puede hacerse de manera conjunta con las demás clases de licencia aplicables. Para el trámite de licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, se debe adjuntar el plano topográfico con el cual se tramitó la licencia o el acto de legalización del área objeto de reurbanización; en caso que existan planos topográficos posteriores que los modificaron, se aportaran estos últimos. En el evento que no exista ningún plano topográfico, las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en planos urbanísticos o legalización con los cuales se aprobó la urbanización o la legalización, sin perjuicio de la posibilidad adelantar la redistribución de las zonas de uso público.”.*

Las condiciones de uso, cesiones públicas obligatorias, normas volumétricas y demás reglamentaciones dadas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana están contenidas en los artículos 142 y siguientes del Decreto ibídem.

En virtud de lo expuesto, esta Dirección considera que a los predios que hacen parte de la Parcelación “El Jardín” se entenderán incorporados al Tratamiento Urbanístico de



Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación siempre y cuando cumpla con las condiciones señaladas en los artículos 141 y 150 del Decreto Distrital 088 de 2017, en caso contrario los predios construidos se seguirán rigiendo por la norma original.

Respecto de la definición de predio urbanizable no urbanizado, el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece:

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

Por su parte, el Decreto Distrital 088 de 2017 hace referencia a los predios urbanizables no urbanizado cuando al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo se refiere, acto administrativo que al respecto dispone:

**“ARTÍCULO 103 Tratamientos urbanísticos.**

Se establecen los siguientes Tratamientos Urbanísticos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca:

- 1. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo:** orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas. (...).”

**“(...) ARTÍCULO 104 Ámbito de aplicación.**

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.

(...)”

Conforme a la citada norma, se encuentra que los predios urbanizables no urbanizados que se ubican en el Plan Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se encuentran sometidos a Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

En cuanto a los predios urbanizados no construidos o edificados, el parágrafo 3º del artículo 86 de la Resolución 70 de 2011 “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral” expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, dispone:

**“(...) Parágrafo 3º.** Para fines catastrales y estadísticos los lotes se clasificarán de acuerdo con su grado de desarrollo, así:

(...)



**S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.**

(...)

La clasificación de lotes se anotará en los documentos catastrales.” (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Además, este término <urbanizado no edificado> es utilizado en materia tributaria, cuya definición está dada en el numeral 8 del artículo 1 del Acuerdo 105 de 2003 “Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial unificado al Plan de Ordenamiento Territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos”, así:

“(…) **Artículo 1. Categorías Tarifarias del Impuesto Predial Unificado.** Se aplicarán las siguientes definiciones de categorías de predios para el impuesto predial unificado, adecuadas a la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial.

(...)

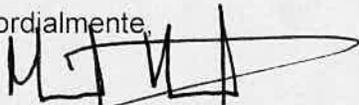
**8. Predios urbanizados no edificados. Son predios en los cuales se culminó el proceso de urbanización y que no han adelantado un proceso de construcción o edificación.**

(...)”. (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Finalmente, respecto de los predios urbanizables no urbanizados sujetos al tratamiento de desarrollo entre la expedición del Decreto Distrital 043 de 2010 y el Decreto 088 de 2017, en términos generales esta Secretaría evidenció la imposibilidad de su desarrollo, en la medida que el fundamento normativo no permitía adelantar las respectivas actuaciones de urbanización y posterior construcción. No obstante lo anterior, se deberá adelantar el análisis en cada caso particular atendiendo los antecedentes urbanísticos de cada predio.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**MIGUEL HENAO HENAO**

Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Anyela Vivieth Mamian Ramos – P.E. DACJ 