

## MEMORANDO

**Fecha:** xxxx de xxxxxxxx de xxxxx

**Para:** ANTONIO EMIRO REY BAQUERO  
Director de Norma Urbana (E)

**De:** MIGUEL HENAO HENAO  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Radicado:** 3-2018-13729.

**Asunto:** Solicitud concepto jurídico – Zona de Canje Urbanización Ortesal.

Apreciado Antonio:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto mediante la cual solicita concepto jurídico respecto a definir si jurídicamente es viable señalar que la norma urbanística de un predio que hace parte del área útil de una urbanización pero que según planos se encuentra señalado en zona de canje por no contar con frente sobre espacio público; al englobarse con otro predio podría desarrollarse y acogerse a la norma del sector, o en su defecto, por el solo hecho de estar señalado en zona de canje y al no haber sido canjeado con la urbanización vecina, para su desarrollo deba surtir proceso de urbanismo.

Una vez claro lo anterior, esta Dirección procedió a revisar los antecedentes del caso concreto encontrando que la consulta versa sobre el **Lote No. 416 de la Manzana 1 de la Urbanización Ortesal Sector Industrial** identificado con el Certificado de Tradición y Libertad número 50C-249752, que contiene la anotación *“ESTE LOTE ESTA CONJELADO (SIC) POR ZONA DE CANJE Y TIENE UNA EXTENSIÓN DE 317.63 VRS CDS O SEA 203.28 MTS CDS.”*

Que analizados los antecedentes jurídicos de la zona objeto de consulta, se encuentra que la urbanización ha sido reglamentada mediante el Decreto Distrital No. 175 del 29 de febrero de 1960 *“Por el cual se reglamenta la Urbanización denominada ORTESAL INDUSTRIAL”* y mediante el Decreto Distrital No. 288 del 27 de abril de 1960 *“Por el cual se reglamenta la Urbanización denominada NARIÑO (residencial)”*; pero en dicha normativa no se regula nada frente a las áreas de canje.

Ahora bien, al revisar los antecedentes que reposan en el archivo de la Entidad respecto de las áreas de canje de la Urbanización Ortesal, vale la pena mencionar los siguientes:

- Acta No. 17 del 31 de enero de 1963 suscrita por la Junta Asesora de Socios de la Urbanización, en la cual se dejó constancia de:

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 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**

*“La Junta Asesora de Socios de la URBANIZACIÓN “EJIDO NORTE 1960” LTDA., en Liquidación (...) abierta la sesión se trataron los siguientes asuntos: (...)*

*2º) Zonas de Canje:*

*La Junta aprobó el estudio presentado por la Urbanización “ORTESAL”, sobre canje de zonas entre esa Urbanización y el “EJIDO NORTE” y autorizó al Gerente para elevar a escritura pública dicha compensación. (...).”*

- Escritura Pública No. 7359 del 8 de octubre de 1963 de la Notaría 5 del Círculo de Bogotá otorgada por los señores AMALIA SALAZAR VIUDA DE ORTEGA en representación de la Urbanización Ortesal y ALFONSO CARRIZOSA ARGAEZ obrando en su carácter de Liquidador de la Sociedad Urbanización “EJIDO NORTE 1960” LTDA, mediante la cual transfieren a título de permuta a favor de cada una de las urbanizaciones el derecho de dominio y posesión que cada uno tiene sobre algunas zonas de terreno *“para canjear con los vecinos los solares de forma irregular”,* y que debidamente autorizados por la Junta Asesora de Socios, transfieren a título de permuta a cambio de las zonas de terreno descritas en la cláusula primera de la citada escritura.

Resaltando la cláusula sexta (6) que contempla:

*“6) Que en consecuencia de lo expuesto en las cláusulas que determinan esta permuta, a la Urbanización ORTESAL corresponden en su totalidad los siguientes lotes: --- En la manzana uno (1) los lotes números cuatrocientos diecisiete (417) y cuatrocientos veinte (420); en la manzana dos (2) el lote número cuatrocientos veintiocho (428); en la manzana tres (3) los lotes número cuatrocientos cincuenta y cuatro (454), cuatrocientos cincuenta y cinco (455), cuatrocientos cincuenta y seis (456) y cuatrocientos cuarenta y ocho (448); en la manzana cuatro (4) y cinco (5) los lotes números cuatrocientos sesenta y siete (467) y cuatrocientos sesenta y seis (466). --- A la Urbanización “EJIDO NORTE 1960” LTDA., corresponden en su totalidad: -- En la manzana “F” el lote número cuatrocientos diecinueve (419), demarcación que corresponde a la Urbanización “ORTESAL”; en la manzana “L” los lotes números cuatrocientos cincuenta (450), cuatrocientos cincuenta y uno (451), cuatrocientos cincuenta y dos (452) y cuatrocientos cincuenta y tres (453), demarcaciones estas correspondientes a la manzana tres (3) de la Urbanización “Ortesal”. (subrayado y negrilla fuera de texto)*

De lo anterior, se desprende que el Lote No. 416 de la Manzana 1 de la Urbanización Ortesal Sector Industrial no se menciona dentro de las áreas objeto de canje entre las Urbanizaciones Ortesal y Ejido Norte, así como tampoco dentro del plano se indicaron los mojones, acotando las distancias entre ellos y achurando las respectivas zonas con las convenciones correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 62 del Acuerdo 30 de 1961 *“Por el cual se establece el procedimiento para la aprobación de los planos relacionados con las lotificaciones en el área del Distrito y se reglamenta la habilidad de la mismas”.*

Por su parte, de la revisión de los planos de la Urbanización Ortesal y que reposan en la Planoteca de la Secretaría Distrital de Planeación, se desprende:

- **Plano 260/4** Loteo Escala 1:1000 Urbanización de los terrenos “EL ROCIO”, “SAN JOSÉ” Y “NARIÑO”.
  - Plano aprobado el 19 de febrero de 1960 - Reloteo solicitado por la interventoría Distrital agosto de 1959.
  - El Lote No. 416 aparece achurado, pero sin una convención que permita determinar a qué corresponde.
  - En el cuadro de áreas se incorpora dentro del área útil el Lote No. 416 dentro de la Manzana No. 1 con un área de 317.63 V2.
  
- **Plano 260/4-1** Loteo Escala 1:1000 Urbanizaciones “Ortesal Industrial y Ejido Norte”.
  - El Lote No. 416 se encuentra marcado como lindero actual, pero sin achurado.
  - Adicionalmente, el gráfico del Lote No. 416 presenta una flecha con la anotación **Zona de Canje**.
  - El plano no contiene cuadro de áreas ni manzanas.
  - Se incorporan convenciones de Lindero Antiguo y Lindero Actual.
  - Este plano tiene una observación:

*“NOTA: Hay que dibujar en el original el lindero, diciendo que esta línea desaparecerá por canje de terreno, según escritura No. 7359 de Notaría 5 de Bogotá, de octubre 8 de 1963, matrícula No. 859 pág. 162 a 173 de 14 de noviembre de 1963.*

*Materia de Canje: Lotes 467-66-448-456-55-54-28-**417 de ORTESAL** y 419-450-451-452-453 del EJIDO”. (subrayado y negrilla fuera de texto)*

- **Plano 260/4-2** Urbanizaciones Ortesal Industrial y el Ejido Norte
  - Este plano no presenta un gráfico sino solo los cuadros de áreas, enunciando al Lote No. 416 de la Manzana 1 de la Urbanización Ortesal Sector Industrial, con un área de 203.28 M2 y 317.63 V2.
  - Este plano tiene la observación:

*“NOTA: Hay que dibujar en el original el lindero, diciendo que esta línea desaparecerá por canje de terreno, según escritura No. 7359 de Notaría 5 de Bogotá, de octubre 8 de 1963, matrícula No. 859 pág. 162 a 173 de 14 de noviembre de 1963.*

*Materia de Canje: Lotes 467-66-448-456-55-54-28-**417 de ORTESAL** y 419-450-451-452-453 del EJIDO”. (subrayado y negrilla fuera de texto)*

- **Plano 260/4-3** Loteo Escala 1:1000 Urbanizaciones Ortesal Industrial y Ejido Norte

- En el plano no aparece el gráfico del Lote No. 416 de la Manzana 1 de la Urbanización Ortesal Sector Industrial. Termina en el gráfico del Lote No. 436.
- El plano contiene la observación:

**“NOTA:** Hay que dibujar en el original el lindero, diciendo que esta línea desaparecerá por canje de terreno, según escritura No. 7359 de Notaría 5 de Bogotá, de octubre 8 de 1963, matrícula No. 859 pág. 162 a 173 de 14 de noviembre de 1963.

Materia de Canje: Lotes 467-66-448-456-55-54-28-**417 de ORTESAL** y 419-450-451-452-453 del EJIDO”. (subrayado y negrilla fuera de texto)

- **Plano 260/4-4** Loteo Escala 1:1000 Urbanizaciones Nariño y Ortesal (SIC) Residenciales IV Sector.
  - En este plano no aparece el gráfico del Lote No. 416 de la Manzana 1 de la Urbanización Ortesal Sector Industrial pues termina en la Carrera 43A. Pero incluye un plano de localización de la Urbanización, donde se determina que el lote objeto de consulta hace parte de la Urbanización Ortesal pero éste no se encuentra achurado ni demarcado como área de canje.
  - El plano contiene la rectificación de cotas Manzanas R- R1. Escala 1:1000 y se incorpora a la Plancha H-69 de mayo 1972 del IGAC.
  - Este plano anula y reemplaza al Plano 260 de Ref. 6413/67, del cual no se tiene certeza a cual corresponde.



- **Plano 260/4-5** Loteo Escala 1:500 Urbanizaciones Ortesal y Nariño Residencial Plano Definitivo.
  - En este plano no aparece el gráfico del Lote No. 416 de la Manzana 1 de la Urbanización Ortesal Sector Industrial, pues termina en la Carrera 43A es decir, una manzana antes del lote objeto de consulta.
  - Aparece corrección en rojo del resumen de áreas porque las anteriores habían sido anuladas. Se aprobó:

Área Total	75.714.42	100%
Área Útil	45.789.56	60.5%
Vías y Zonas Verdes	29.924.86	39.5%

En consecuencia, de la revisión cartográfica adelantada por esta Dirección se puede concluir que:

1. Se presentan inconsistencias en los Planos 260/4 que achura el Lote No. 416 sin determinar en la convención a qué hace referencia, y 260/4-1 que incluye respecto del Lote No. 416 una flecha y la anotación "Zona de Canje", lo cual no es concordante con la permuta que se protocolizó por medio de la Escritura Pública No. 7359 del 8 de octubre de 1963 de la Notaría 5 del Círculo de Bogotá que indica:

*"Materia de Canje: Lotes 467-466-448-456-455-454-428-**417** de ORTESAL y 419-450-451-452-453 del EJIDO"*

*ESCRITURA PÚBLICA No. 7359 de 1963: "6) Que en consecuencia de lo expuesto en las cláusulas que determinan esta permuta, a la **Urbanización ORTESAL** corresponden en su totalidad los siguientes lotes: --- En la manzana uno (1) los lotes números **cuatrocientos diecisiete (417)** y **cuatrocientos veinte (420)**; en la manzana dos (2) el lote número **cuatrocientos veintiocho (428)**; en la manzana tres (3) los lotes número **cuatrocientos cincuenta y cuatro (454)**, **cuatrocientos cincuenta y cinco (455)**, **cuatrocientos cincuenta y seis (456)** y **cuatrocientos cuarenta y ocho (448)**; en la manzana cuatro (4) y cinco (5) los lotes números **cuatrocientos sesenta y siete (467)** y **cuatrocientos sesenta y seis (466)**. --- A la **Urbanización "EJIDO NORTE 1960" LTDA.**, corresponden en su totalidad: -- En la manzana "F" el lote número **cuatrocientos diecinueve (419)**, demarcación que corresponde a la Urbanización "ORTESAL"; en la manzana "L" los lotes números **cuatrocientos cincuenta (450)**, **cuatrocientos cincuenta y uno (451)**, **cuatrocientos cincuenta y dos (452)** y **cuatrocientos cincuenta y tres (453)**, demarcaciones estas correspondientes a la manzana tres (3) de la Urbanización "Ortesal". (subrayado y negrilla fuera de texto)*

2. La nota que se incorpora en los Planos No. 260/4-1, 260/4-2 y 260/4-3 no menciona el Lote No. 416 objeto de consulta sino que hace referencia al Lote No. 417, tal y como se evidencia a continuación:

**“NOTA:** Hay que dibujar en el original el lindero, diciendo que esta línea desaparecerá por canje de terreno, según escritura No. 7359 de Notaría 5 de Bogotá, de octubre 8 de 1963, matrícula No. 859 pág. 162 a 173 de 14 de noviembre de 1963.

Materia de Canje: Lotes 467-66-448-456-55-54-28-**417** de ORTESAL y 419-450-451-452-453 del EJIDO”. (Resaltado fuera de texto)

3. Se encuentra en la planoteca de la entidad el Plano 260/4-5 que indica que corresponde al definitivo de las Urbanizaciones Ortesal y Nariño Residencial, en el mismo no se observa el lote objeto de consulta como zona de canje, sino los 14 lotes mencionados en la Escritura Pública 7359 de 1963 de la Notaría 5 del Círculo de Bogotá.

Ahora bien, vale la pena traer a colación dos documentos que reposan al interior de esta Secretaría y que hacen parte del archivo de la Urbanización Ortesal:

- Memorando No. 2232 del 15 de mayo de 1978, por medio del cual el Jefe de Unidad de Desarrollo Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), señala que:

*“(…) En cuanto al lote No. 416, según plano No. 260/4-1 continúa en zona de canje, hasta tanto se regularice dicho lindero (…).”*

- Memorando No. 7796 del 12 de diciembre de 1978, mediante el cual el Jefe de Unidad de Desarrollo Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), indica que:

*“(…) En atención a su solicitud, este Departamento se permite informar al interesado que para el estudio posterior del Plano Definitivo de la Urbanización en referencia, deberá tener en cuenta las siguientes observaciones: (...) 3. En la Manzana 1, el Lote No. 416 debe figurar en zona de canje, de acuerdo con los Planos Nos. 260/4 y 260/4-1. (...)”*

De lo anterior, se desprende que aún en el año de 1978 era la entidad la que insistía en incluir en zona de canje el Lote No. 416, pese a que desde el año 1963 las partes interesadas en la Urbanización presentaban los planos para su aprobación sin incluir el citado lote con esa condición, lo cual quedó contenido en la Escritura Pública No. 7359 de 8 de octubre de 1963 de la Notaría 5 del Círculo de Bogotá.

Así las cosas, esta Dirección evidencia que existe una inconsistencia en el **Plano 260/4-1** Loteo Escala 1:1000 Urbanizaciones “Ortesal Industrial y Ejido Norte”, en el cual se marca al Lote No. 416 como “Zona de Canje” cuando de los antecedentes y la Escritura Pública No. 7359 de 8 de octubre de 1963 de la Notaría 5 del Círculo de Bogotá dicha condición correspondería al Lote No. 417.

En este orden de ideas, le corresponderá definir a la Dirección de Norma Urbana si el Plano 260/4-5 corresponde al definitivo de las Urbanizaciones Ortesal y Nariño Residencial y si como consecuencia del mismo se entendería reemplazado el Plano 260/4-1 Loteo Escala

1:1000 Urbanizaciones “Ortesal Industrial y Ejido Norte que contiene la inconsistencia de la referencia del Lote No. 416 como “Zona de Canje”; o si por el contrario se debe adelantar la corrección de este último plano modificando la condición del Lote No. 416; y de lo anterior definir la norma urbanística aplicable el predio objeto de consulta.

En cuanto al englobe de los predios, esta Dirección no encuentra que la condición dada en el Plano 260/4-1 Loteo Escala 1:1000 Urbanizaciones “Ortesal Industrial y Ejido Norte” para el Lote No. 16 limite esta posibilidad, no obstante es importante tener presente que urbanísticamente cada una de las áreas de los inmuebles englobados mantendrán su condición normativa.

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 respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución*”.

En los anteriores términos se da respuesta a su solicitud.

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Doris del Pilar Molina Romero- P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.