



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

*Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.*

## **EL SUBSECRETARIO JURÍDICO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, artículo 36, literal k), del Decreto Distrital 550 de 2006 y la Resolución 2143 del 12 de noviembre de 2009 expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, y

### **CONSIDERANDO**

**I-** Que el 26 de enero de 2009, mediante la radicación 09-4-0137, el doctor JOSÉ HERNAN ARIAS, identificado con cédula de ciudadanía 19.254.913 de Bogotá, en calidad de apoderado de las sociedades BAROJA INVESTMENTS INC. Y CIA S.C.A, con NIT 830067039-6, EASTON LTDA., con NIT 830067038-9, y BARANTES COMERCIAL INC Y CIA S. EN C.A., con el NIT 830067040-4, sociedades propietarias del predio ubicado en la Avenida Calle 235 No. 52 - 90 de la Localidad de Suba de Bogotá D.C, con Matrícula Inmobiliaria No.50N-584784 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, solicitó ante la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. Licencia de Urbanización (folios 1 a 3 Cdno. 1).

**II-** Que la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., expidió la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009 *"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General de desarrollo denominado HACIENDA EL BOSQUE, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, para el predio con nomenclatura AC 235 No. 52 - 90 (Actual), Alcaldía Local de Suba"* (folios 185 a 212 Cdno.2).

**III-** Que la doctora MIRYAN ORJUELA PÉREZ, identificada con cédula de ciudadanía 35.404.691 de Zipaquirá y portadora de la tarjeta profesional de abogada 80043 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Agente del Ministerio Público ante las Curadurías Urbanas, el 12 de agosto de 2009 presentó ante la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C. recurso de reposición y, en subsidio, apelación contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009 argumentando (folio 216 a 236):

"(...)

1. *Disponibilidad inmediata de servicios públicos.*



Resolución No. **0213** 25 ENE 2010

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.**

Señala el artículo 4 del Decreto 4065 de 2008 que para adelantar la actuación de urbanización de urbanización sin trámite de plan parcial, el predio o predios **DEBEN** contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos, notando particularmente de la comunicación expedida por la EAAB con No. 31300-2009-0039 del 15 de enero de 2009, que si bien es cierto se precisa que “el predio tiene posibilidad de servicios” la misma comunicación refiere en un cuadro el estado de redes de servicio de acueducto y alcantarillado, que salvo por la existencia de una tubería de diámetro de 16 pulgadas para la provisión de acueducto sobre la Avenida Guaymaral, no existe ni están proyectadas las redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, lo cual no se ajusta a la definición de “Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos” que precisa el numeral 4 del artículo 2 del Decreto Nacional 4065; sumado ello a que el escrito 31300-2009-0039 indica que para efectos de la conexión de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial, el urbanizador y/o constructor deberá diseñar y construir los respectivos interceptores a partir de unos estudios que se encuentran a nivel conceptual y que solo hasta que se establezca el diseño definitivo se conocerán las condiciones técnicas reales (...)”

## **2. Obligación de tramitar plan parcial, previa la expedición de licencia.**

“(…) el predio cuenta con un área parcial que forma parte del Humedal Guaymaral, es decir de un suelo protegido e igualmente incluye y colinda con áreas de amenaza identificadas por el plan de ordenamiento territorial y por el estudio técnico efectuado por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, que de manera específica conceptuó que el predio cuenta con áreas de amenaza alta, media y baja por desbordamiento, lo que conlleva nuevamente a señalar que para la expedición de la licencia para el desarrollo del proyecto se debe tramitar previamente el respectivo plan parcial, debiendo en tal sentido concertar con al autoridad ambiental lo pertinente”.

“En segundo lugar, preocupa a la Personería de Bogotá el hecho de que si bien es cierto no existen instrumentos de planificación que impidan la aplicación del Decreto Nacional 4065 de 2008, debe considerarse que el Distrito Capital, como entidad territorial que debe promover el ordenamiento del territorio y que para el efecto ha establecido directrices para su jurisdicción, puede en su momento precisar y armonizar, el alcance de la obligación de adoptar planes parciales, de forma que este Ministerio Público encuentra que la decisión de la Curaduría Urbana No. 4 no fue adecuada, ya que **NO** requirió diligentemente a la autoridad de planeación del Distrito un pronunciamiento que específicamente le permitiera conocer si el predio, dadas sus características puntuales requería previa a la expedición de la licencia de urbanismo el trámite de plan parcial, lo cual le facultaría para dar aplicación inmediata al Decreto 4065 de 2008. (...)”.

“La Personería entiende que el cabal cumplimiento de la Circular No. 12 de la Procuraduría General de la Nación, debe garantizar que los predios objeto de la realización de las actuaciones urbanísticas de que trata el Decreto 4065 de



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.**

*2008, NO estén sujetos al trámite del respectivo plan parcial, estudiadas las condiciones que (SIC) normas de carácter nacional y distrital establecen y están vigentes”*

*“ (...) el POT de la ciudad de Bogotá, en uno de sus Decretos Reglamentarios, como lo es el Decreto 436 de 2006 determina en el literal b del artículo 8 lo siguiente: Cómo (sic) instrumentos de segundo nivel de prevalencia, establecen lineamientos urbanísticos de escala Zonal y, en el segundo caso, fijan las condiciones del reparto de cargas y beneficios para los planes parciales de la zona, determinando el procedimiento para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, motivo por el cual el DAPD podrá condicionar el avance y/o la adopción de Planes Parciales a la adopción de Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal.”, lo que significa que sobre las posibles precisiones frente a este aspecto, seguramente, la autoridad de Planeación del Distrito también estaría llamada a pronunciarse, dado que el predio en cuestión se localiza en suelo urbano con tratamiento de desarrollo incluido en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Norte, que aparece delimitados (SIC) en el Plano No. 1 “Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales”, adoptado mediante el Decreto 436 de 2006”.*

**IV-** Que la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., mediante la Resolución 09-4-1562 del 13 de octubre de 2009, resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, confirmando dicha resolución, y consecuentemente, concedió el recurso subsidiario de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación. El expediente 09-4-0137 fue remitido a esta secretaría y recibido el 16 de octubre de 2009 con radicación 1-2009-45161 (folios 231 a 262 y 266).

**V-** Que mediante auto del 22 de octubre de 2009, se dio inicio a la actuación administrativa respectiva y se ordenó la práctica de pruebas por un término de 13 días hábiles. Así, mediante memorando 3-2009-17566 de la misma fecha, se solicitó concepto a la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de controversia en el trámite de la vía gubernativa, y se dispuso allegar al trámite otros documentos (folios 267 a 270 y 275).

**VI-** Que mediante oficio 2-2009-39260 del 22 de octubre de 2009, se requirió a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias copia del concepto técnico 3961 del 23 de enero de 2004, a fin que haga parte de la presente actuación (folio 271).

**VII-** Que con el fin de verificar el cumplimiento de lo previsto en el Decreto Nacional 4065 del 24 de octubre de 2008, mediante oficios 2-2009-39266 y 2-2009-39267 del 22 de octubre de 2009 y 2-2009-40357 del 29 de ese mes, se requirió a las Empresas de



Resolución No. 0213 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

Servicios Públicos de Bogotá D.C. para que precisaran si los certificados aportados al trámite de expedición de la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009 conllevan la disponibilidad inmediata de servicios públicos (folios 273 a 274 y 311).

**VIII-** Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 3 del Código Contencioso Administrativo, mediante oficio 2-2009-39262 del 22 de octubre de 2009, esta Subsecretaría informó al apoderado de las sociedades BAROJA INVESTMENTS INC Y CÍA S.C.A, EASTON LTDA y BARANTES COMERCIAL INC Y CÍA S. EN C.A. del trámite del recurso de apelación (folio 272).

**IX-** Que el 11 de noviembre de 2009, mediante radicado 1-2009-49343, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias remitió el concepto técnico CT-3961 del 23 de enero de 20004 y aclaró que *"dicho concepto fue modificado a través del concepto CT- 4872 que se encuentra vigente y que cubre toda el área correspondiente al Plan Zonal del Norte, del cual se adjunta copia"* (folios 283 a 289).

**X-** Que el 13 de noviembre de 2009, mediante radicado 1-2009-49868, la Empresa Gas Natural remitió el certificado de disponibilidad de servicios expedido para el proyecto Hacienda El Bosque (folios 290 y 291).

**XI-** Que el 18 de noviembre de 2009, mediante radicado 1-2009-50311, la Empresa de Agua, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá señaló *"la posibilidad de servicios emitida manifiesta la viabilidad técnica para que el predio objeto de la solicitud se conecte a las redes matrices (troncal de alcantarillado y matriz de acueducto) que ya existen en el sector, para lo cual deberá adelantar la construcción de redes de acueducto y alcantarillado nuevas que de conformidad con el Decreto 302 de 2000 son de competencia del urbanizador"* (folios 292 y 293).

**XII-** Que mediante la Resolución 2211 del 24 de noviembre de 2009, la Secretaria Distrital de Planeación aceptó el impedimento manifestado por la arquitecta CLAUDIA MATILDE SANDOVAL, Subsecretaria de Planeación Territorial, para intervenir en todas las actuaciones administrativas relacionadas con el recurso de apelación contra la Resolución 09-4-1152 expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

**XIII-** Que el 26 de noviembre de 2006, mediante memorando 3-2009-19483, la Subsecretaría de Planeación Territorial Ad hoc de esta entidad, expidió concepto sobre los aspectos de orden técnico que son objeto de controversia en el trámite de la vía gubernativa, el cual hace parte integral del presente acto administrativo (folios 296 a 302).

**XIV-** Que el 14 de diciembre de 2009, esta Subsecretaría expidió un auto mediante el cual se negaron las pruebas solicitadas por el abogado JUAN MANUEL GONZÁLEZ



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

GARAVITO, quien actuó en calidad de apoderado de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ; se ordenó la práctica de unas pruebas de oficio y, además, se prorrogó el término probatorio por 17 días hábiles, adicionales a los 13 días establecidos en el auto del 22 de octubre de 2009. Este auto, fue comunicado al mencionado abogado y a los titulares de la licencia mediante radicados 2-2009-46912 y 2-2009-46922 de la misma fecha (folios 312 a 319).

**XV-** Que el 22 de diciembre de 2009, mediante radicado 3-2009-20688, se pronunció la Dirección de Economía Urbana de esta entidad señalando que, después de la entrada en vigencia del Decreto 4065 de 2008, la Curaduría Urbana 4 de esta ciudad efectuó una consulta acerca de la determinación del efecto plusvalía en la expedición de la licencia de urbanización del predio ubicado en la KR 7 No. 166-04 (folio 324)

**XVI-** Que el 22 de diciembre de 2009, mediante radicado 1-2009-55371, la Empresa de Energía CODENSA señaló que *"la disponibilidad de servicio nos (sic) es inmediata, queda supeditada a la factibilidad (condiciones de servicio) que otorgue CODENSA y a que el inmueble no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico e hidráulico, de acuerdo con el concepto técnico del Departamento Administrativo de Prevención y Atención de Emergencias del Distrito (DPAE), en cumplimiento del Decreto 657 del 25 de octubre de 1994 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.*

*Una vez obtenida la Resolución de Urbanismo y el plano del proyecto urbanístico aprobado por el Curador Urbano, le informamos al cliente las especificaciones y datos técnicos requeridos para la elaboración de los respectivos proyectos de redes eléctricas y alumbrado público"* (folios 331 a 332).

**XVII-** Que el 30 de diciembre de 2009, mediante radicado 1-2009-56100, la Empresa de Agua, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá remitió copia del oficio 30500-2009-0041, mediante el cual efectuó observaciones al proyecto de Decreto del POZ NORTE (folios 333 a 348).

**XVIII-** Que el 8 de enero de 2010, mediante radicado 1-2010-01282, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial remitió copia del oficio 3100-2-063355, relativo al concepto de gestión asociada (folios 349 a 352).

#### **CONSIDERACIONES DE LA SUBSECRETARÍA JURÍDICA.**

Expuestos los antecedentes del presente caso, esta subsecretaría resolverá el recurso subsidiario de apelación que interpuso la Agente del Ministerio Público, Dra. MIRYAN ORJUELA PÉREZ, contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009 expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

No obstante lo anterior, y con el objeto de establecer una línea argumentativa, previamente se hará referencia a los fundamentos expuestos por la curadora urbana para aprobar el proyecto urbanístico HACIENDA EL BOSQUE y a las consideraciones del recurrente, no sin antes, claro está, referirnos a la procedencia y oportunidad del recurso.

### **1. Procedencia.**

El recurso subsidiario de apelación es procedente en los términos del artículo 36 del Decreto Nacional 564 de 2006, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1272 del 16 de abril de 2009<sup>1</sup>.

### **2. Oportunidad.**

El recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009 es oportuno de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que la notificación al Ministerio Público se surtió el 3 de agosto de 2009 y la impugnación fue presentada el día 12 de ese mismo mes (folios 214 a 230).

### **3. Los argumentos de la Curadora Urbana 4 para aprobar el proyecto urbanístico HACIENDA EL BOSQUE.**

En términos generales, la curadora aprobó el proyecto urbanístico cuestionado con fundamento en el artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, pues, a su juicio, se encontraban configurados los presupuestos ahí establecidos para la aprobación de un licencia de urbanismo sin necesidad de la adopción previa de un plan parcial.

En efecto, según la curadora al presente caso le es aplicable el punto 2.2.2 del citado artículo ya que, de un lado, el predio contaba con disponibilidad inmediata de servicios

<sup>1</sup> "Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Decreto 1276 de 2009. Artículo 6. El párrafo del artículo 36 del Decreto 564 de 2006 quedará así: "Párrafo. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso".



Resolución No. 0 2 1 3

25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

públicos, y de otro, porque se trataba de un proyecto urbanístico general (cuya área superaba las 10 hectáreas) que no requería gestión asociada para su ejecución.

Por otra parte, la curadora consideró que la anterior conclusión no era desvirtuada por lo establecido en el en el párrafo 2 de ese artículo<sup>2</sup>, toda vez que a pesar que el predio se encontraba parcialmente en zona de amenaza por inundación alta, media y baja, estas zonas no eran parte del área neta urbanizable o su desarrollo se condicionaba a medidas de mitigación del riesgo.

#### **4. Los argumentos de la recurrente.**

Por su parte, la recurrente el Ministerio Público considera que no era procedente la expedición de la licencia de urbanismo cuestionada, pues, según el recurrente, no estaban dados los presupuesto para autorizar un proyecto urbanístico de este tipo sin la previa adopción de un plan parcial.

La recurrente considera que para que proceda una actuación urbanística en los términos del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008 sin necesidad de un plan parcial, es requisito que los suelos objeto de desarrollo no se encuentren en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181, es decir, que los predios no deben ser parte de suelos de protección ni colindar con áreas definidas como de amenaza.

Partiendo de estos supuestos, la agente del Ministerio Público considera que el proyecto urbanístico HACIENDA EL BOSQUE no debió aprobarse ya que, de un lado, cuenta con un área parcial que forma parte del Humedal Guaymaral, y de otro, porque según el concepto expedido por la Dirección de Prevención y Atención de Desastres allegado al expediente, parte de su área se encuentra también en riesgo o amenaza alta, media y baja de inundación

#### **5. Análisis de los argumentos contenidos en el recurso subsidiario de apelación.**

En el caso sub examine el problema jurídico se circunscribe a determinar si era procedente la aprobación del proyecto urbanístico HACIENDA EL BOSQUE en los términos del artículo 4 del Decreto 4065 de 2008 o si, por el contrario, dicha aprobación no era posible por la falta de adopción previa de un plan parcial.

##### **5.1. Sobre la obligación de adoptar plan parcial para el caso en particular por aplicación de Párrafo 2º del Artículo 4 del Decreto 4065 de 2008.**

<sup>2</sup> **Párrafo 2º.** También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.



Resolución No. 0213

25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

El artículo 313 de la Constitución Política en su numeral séptimo señala que corresponde a los concejos municipales “7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”; facultad que se encuentra reafirmada en lo que toca al Concejo Distrital de Bogotá D.C. conforme a lo establecido en los artículos 311 y 322 ibídem.

Bajo este entendido, la ordenación del territorio se revela como una competencia constitucional de carácter municipal o distrital, en atención al principio de autonomía de que gozan las entidades territoriales para la gestión de sus intereses.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 489 de 1998 “por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones”, por descentralización se entiende “... la radicación de competencias y funciones en dependencias ubicadas fuera de la sede principal del organismo o entidad administrativa, sin perjuicio de las potestades y deberes de orientación e instrucción que corresponde ejercer a los jefes superiores de la administración”.

La descentralización se manifiesta en la gestión de aquellas actividades o funciones relacionadas con el urbanismo; aunque ello no quiere decir que órganos del poder público central, como son el ejecutivo y el legislativo, no concurren en su regulación, con el objeto de desarrollar principios generales que rigen la competencia entre la Nación y los distintos niveles territoriales.

El concepto regulación de los usos del suelo previsto en el artículo 313 de la Constitución Política, se concreta en la práctica en el concepto ordenamiento territorial que de conformidad con el artículo 5º de la Ley 388 de 1997 “... comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.”

De la lectura de su título, así como de su articulado, se tiene que el Decreto 4065 de 2008 es una disposición reglamentaria nacional, expedida en virtud del numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de la Ley 388 de 1997. Por esta razón, el ámbito de aplicación de aquella norma, así como su contenido, se debe



Resolución No. 0213 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

articular con la Ley 388, que reconoce los instrumentos municipales de desarrollo en cada uno de los entes territoriales (planes de ordenamiento).

Es importante resaltar que en el Distrito Capital, y su régimen especial, el ámbito del Decreto Nacional 4065 de 2008 se debe armonizar con la restante legislación nacional y aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios, siendo pertinente anotar que tanto en municipios como distritos se tienen adoptados los lineamientos o directrices en materia de instrumentos de planificación y su aplicación en eventos específicos, entre los cuales se encuentran los planes parciales. Así entonces, en cada caso concreto la aplicación del Decreto Nacional 4065 de 2008 debe hacerse dentro del marco previsto por la Ley 388 de 1997 y de forma armónica con el Decreto Distrital 190 de 2004.

El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece tres situaciones en las cuales se requiere plan parcial, y en la primera de ellas señala “*para áreas determinadas del suelo urbano*”. En este sentido, y dado que la regulación del uso del suelo y el ordenamiento territorial concierne principalmente a los municipios y distritos, se puede colegir que tal determinación debe estar incluida en los Planes de Ordenamiento Territorial y en los decretos que lo complementen, desarrollen y reglamenten de acuerdo con lo establecido en los artículos 11 a 14 de la citada ley.

En este orden de ideas, el Decreto 190 de 2004 (POT) establece instrumentos para la articulación del uso del suelo, de los cuales los planes parciales resultan relevantes para el caso. Así, el artículo 32 dispone:

*“Artículo 32. Casos en que deben ser adoptados los Planes Parciales*

*...*

*2. Para zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable”*

Además, el Decreto Nacional 4065 de 2008, por su parte, comprende unos casos en los cuales se requiere la implementación de planes parciales y casos en los cuales dicho instrumento no es de necesaria adopción. En efecto, el artículo 4 de la mencionada norma establece:

*Artículo 4°. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:*

*1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.*



Resolución No. 0213 25 ENE 2010

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.**

*2. En suelo urbano:*

*2.1. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.*

*2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:*

*2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.*

*2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del Decreto 564 de 2006.*

*Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1. y 2.2.2., sólo serán de aplicación en los municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previstos en el literal a) del artículo 9° de la Ley 388 de 1997. No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1. y 2.2.2.*

*Parágrafo 1°. En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial el municipio o distrito debe contar con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo en los términos de que trata el siguiente Capítulo, el cual se aplicará en armonía con lo dispuesto en este decreto.*

*Parágrafo 2°. También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.*

*Parágrafo 3°. La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el Decreto 2181 de 2006 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.*

*Parágrafo 4°. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 564 de 2006, las normas contenidas en el presente decreto son de obligatorio cumplimiento por parte de quienes se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas en los municipios y distritos.*



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

Ahora bien, el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006, al que se remite el artículo 4º del Decreto 4065 de 2008, establece claramente:

*Artículo 10. Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental. Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:*

*1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

*2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.*

*3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.*

*4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.*

Aunque estas normas tienen un origen distinto (la primera expedida por una entidad de orden territorial y la segunda y la tercera por el orden nacional), su contenido es el de una “norma urbanística” y fija el marco de referencia, según los términos del artículo 15<sup>3</sup> de la Ley 388 de 1997.

Ahora bien, de acuerdo con el numeral 2.2.2 del artículo 4º del Decreto Nacional 4065 de 2008, en el cual la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C. fundamentó la aprobación del proyecto HACIENDA EL BOSQUE, las condiciones para que pueda desarrollarse un predio sin plan parcial en suelo urbano son:

- a) Cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos, condición que se encuentra identificada en la Resolución RES 09-4-1152 del 31 de julio de 2009.
- b) Se trate de un solo predio con más de 10 hectáreas de área neta urbanizable. Este requisito se cumpliría según el certificado de matrícula inmobiliaria 50N-584784, ya que el predio en cuestión tiene 712.384 metros cuadrados.

<sup>3</sup> Artículo 15: Normas urbanísticas. Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.



Resolución No. 0213 25 ENE 2010

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.**

- c) Para su desarrollo no se requiera de gestión asociada.
- d) Se apruebe como un solo proyecto urbanístico en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006. Sobre este particular, verificada la Resolución RES 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, se pudo establecer que se trata de un solo proyecto general por etapas que se desarrolla en la totalidad del predio.

No obstante lo anterior, se advierte que la Curadora desconoció lo prescrito por el parágrafo 2º del mismo artículo, toda vez que de éste sí se deriva la necesidad de adopción previa de plan parcial. En efecto, el parágrafo citado señala que *“También se requerirá de Plan Parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan”*.

En ese orden de ideas, tenemos que si el predio objeto de desarrollo se encuentra dentro de alguna de las circunstancias descrita en el mencionado artículo 10, lo procedente era la adopción del plan parcial y no la expedición directa de una licencia de urbanización.

Pues bien, de acuerdo con el Plano No. 4 del POT *“Amenaza por Inundación”*, el predio objeto de estudio se encuentra ubicado parcialmente en amenaza alta, media y baja por inundación.





Resolución No. 0213 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

*Plano No. 4 del POT - "Amenaza por Inundación"*

Lo anterior se reitera en el concepto técnico 2009EE2746 del 4 de marzo de 2009, expedido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, en el que se evidencia que algunas de las áreas del predio se encuentran en zonas que están categorizadas en el plano normativo "*Amenaza por Inundación*" del Decreto 190 de 2004, como zonas de amenaza alta, media y baja por inundación por desbordamiento.

Así las cosas, en el presente caso se configura la condición señalada en el numeral 3 del artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006 "*los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas*"; toda vez que, según lo señalado por la DPAE se encuentra en zona de amenaza alta, media y baja por inundación.

Adicionalmente, y teniendo en cuenta el Plano 12 del POT "*Estructura Ecológica Principal*", tenemos que el predio objeto del proyecto urbanístico HACIENDA EL BOSQUE también se encuentra dentro del supuesto del numeral 2° del artículo 10 del Decreto 2181 de 2006, como quiera que colinda por el costado sur con el Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral (plano 12 POT); por lo que también sería necesaria la adopción de un plan parcial en los términos del artículo citado.

Es más, atendiendo el plano anexo al concepto 2009EE2746 del 4 de marzo de 2009 de la DPAE, así como el Plano No.12 del POT, el predio no sólo colinda con el Humedal Guaymaral, sino que parte de su área se encuentra incluida en el humedal.

Como se observa, entonces, la disposición contemplada en el párrafo 2 citado, es una excepción a la regla general del numeral 2.2 del artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008 y, en consecuencia, si existen predios que cumplen con las condiciones de este numeral, pero al mismo tiempo se encuentran dentro de las circunstancias que establece el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, estarán obligados a la adopción de plan parcial.

Bajo estas consideraciones, no es admisible interpretar aisladamente el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, para concluir simplemente que al predio objeto del proyecto urbanístico HACIENDA EL BOSQUE, por ser predio urbano, no le es aplicable esta norma por no requerir de concertación ambiental para su desarrollo.

Frente a este aspecto, la Subsecretaría de Planeación Territorial en el concepto técnico allegado a este expediente destaca que el numeral 6 del concepto técnico emitido por la



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

DPAE el 4 de marzo de 2009, señala que *"Con respecto a los conceptos CT-4429<sup>4</sup> y CT-3961, mencionados en su solicitud, es pertinente aclarar que los mismos se emitieron para la adopción de planes parciales conforme a los procedimientos establecidos por la Secretaría Distrital de Planeación (anterior DAPD) y no por solicitud de Curadurías Urbanas"*, siendo necesario indicar que el concepto técnico **CT-4872 del 29 de junio de 2007**, reemplazó a los citados en el documento de la DPAE, y fue concebido por esa entidad como *"... una herramienta para la planificación del territorio y la toma de decisiones sobre el uso del suelo en el ámbito del Plan Zonal del Norte..."* razón por la cual sorprende a esta entidad que no se haya hecho alusión al concepto de 2007 en el informe 2009EE2746 del 4 de marzo de 2009.

Por otra parte, resulta inadmisibile la afirmación que esgrime la Curadora Urbana 4 para justificar su decisión, en el sentido de que *"toda vez que a la fecha no ha sido expedido el Plan Zonal del Norte y como se mencionó en líneas anteriores el Curador Urbano está obligado en el ejercicio de sus funciones a la verificación de las normas urbanísticas vigentes"*, pues de acuerdo con lo expuesto, el Decreto Distrital 436 de 2006 se encuentra vigente, y en consecuencia, el predio "Hacienda El Bosque" debe adoptar plan parcial previo a la expedición de cualquier licencia de urbanización.

En efecto, tal como lo señala la recurrente, el POT de la ciudad de Bogotá, en el Decreto Distrital 436 de 2006 determina en el literal b del artículo 8º lo siguiente *"Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal: Cómo instrumentos de segundo nivel de prevalencia, establecen lineamientos urbanísticos de escala Zonal y, en el segundo caso, fijan las condiciones del reparto de cargas y beneficios para los planes parciales de la zona, determinando el procedimiento para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, motivo por el cual el DAPD podrá condicionar el avance y/o la adopción de Planes Parciales a la adopción de Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal."*, dado que el predio "Hacienda El Bosque" se localiza en suelo urbano con tratamiento de desarrollo incluido en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Norte, que aparece delimitados en el Plano1 *"Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales"*.

En conclusión, para esta subsecretaría era evidente la necesidad de adopción de un plan parcial, por cuanto se configuraban las situaciones descritas en el Decreto 2181 de 2006 al cual se remite el artículo 4º del Decreto 4065 de 2008.

## **5.2. Sobre la disponibilidad inmediata de servicios públicos.**

En relación con este punto, el concepto técnico 3-2009-19483 del 26 de noviembre de 2009 expedido por la Subsecretaría de Planeación Territorial expresó:

<sup>4</sup> Ver anexo.



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.**

*"El concepto técnico S-2009-011272 de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, estableció que el predio tiene posibilidad de servicios.*

*De acuerdo con la definición contemplada en la Resolución 0824 de 2008, la posibilidad de servicios y datos técnicos, corresponde a la "Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos" definida en el Decreto 564 de 2006 (concepto que según el Decreto Nacional 4065 de 2008 debe entenderse como: "la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes")".*

Sin embargo la Subsecretaria de Planeación Territorial Ad Hoc, señalo algunos aspectos relevantes del concepto emitido por la EAAB-ESP, así:

- Las redes de alcantarillado sanitario y pluvial no existen ni están proyectadas por parte de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá<sup>5</sup>.
- De acuerdo con un estudio citado en el referido concepto, se contempla la posibilidad de conexión del predio al alcantarillado sanitario, mediante el diseño y construcción por parte del urbanizador y/o constructor, de los interceptores SAN SIMÓN 1, ORIENTAL HUMEDAL GUAYMARAL, OCCIDENTAL AUTOPISTA NORTE y una estación de bombeo hasta INTERCEPTOR RÍO BOGOTÁ (**Red matriz construida a la altura de la Av El Polo**). Y por otra parte, la posibilidad de conexión del predio al alcantarillado pluvial, mediante el diseño y construcción de los interceptores AV LOW MURTRA y GUAYMARAL 2 hasta el Humedal Guaymaral.

Por lo cual concluyó *".....que la conexión del predio al alcantarillado sanitario y pluvial está condicionada a unas obras sobre las cuales no se conocen las condiciones técnicas reales ni definitivas para su diseño y construcción, ya que entre otros aspectos, la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, no ha definido aún la cota mínima urbanizable para drenar las aguas y evitar rebosamientos e inundaciones en el sector norte de la ciudad....De otra parte, es importante mencionar que para el caso del alcantarillado pluvial, las obras proyectadas se conectarían a un elemento de la estructura ecológica principal, como lo es el Humedal Guaymaral"*.

Con fundamento en lo anterior, tenemos que si bien el Decreto Nacional 4065 de 2008 establece que los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto de servicios públicos, no es menos cierto que en el presente caso ni siquiera se tiene el número y la condición de las redes técnicas que se deberán construir para la interconexión; tal como lo afirma la Subsecretaría de Planeación Territorial, toda vez que la posibilidad de conexión se

<sup>5</sup> Ver cuadro del estado de redes de servicios de Acueducto y Alcantarillado del concepto técnico 31300-2009-0039 del 15 de enero de 2009.



Resolución No. 0213 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

fundamenta en un mero estudio conceptual del cual no es dable apreciar las condiciones técnicas reales del predio y las consecuentes obras requeridas.

Adicionalmente, se determina que con la expedición del concepto 31300-2000-0039 del 15 de enero de 2009, la EAAB-ESP inobservó el reglamento de urbanizadores y constructores del Acueducto de Bogotá, como quiera que el artículo 7 del citado reglamento (Resolución 0824 del 26 de septiembre de 2008) adoptó, entre otras normas, la Ley 388 de 1997, Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 190 de 2004) y al Decreto Distrital 436 de 2006, evidenciándose que la Empresa de Acueducto de Bogotá, olvidó en dicho concepto remitirse a los artículos 2 y 5 del Decreto Distrital 436 de 2006, que establecen en su orden:

***“Artículo 2. ZONAS QUE REQUIEREN DE PLANES PARCIALES.*** De conformidad con lo establecido en los Decretos 190 y 327 de 2004, la formulación y adopción de planes parciales es obligatoria en los siguientes casos:

(...)

*e. Los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y los suelos de expansión urbana incluidos en los ámbitos de los Planes de Ordenamiento Zonal del Borde Norte y Usme, que aparecen delimitados en el Plano No. 1 “Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales”.*

***“Artículo 5. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁREAS SUJETAS A PLANES PARCIALES.*** Se adopta como parte integral del presente Decreto el Plano No. 1, denominado: “Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales”.

***PARÁGRAFO.*** El ámbito de aplicación de los Planes de Ordenamiento Zonal se delimita en el plano de que trata este artículo”.

En ese sentido, el Decreto Distrital 436 de 2006, reglamentario del Plan de Ordenamiento Territorial, se encuentra vigente y establece los casos en los que es obligatoria la formulación y adopción de los planes parciales en el Distrito Capital, máxime si mediante concepto técnico 30500-2009-0041 del 9 de febrero de 2009<sup>6</sup>, la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá- EAAB-ESP, formuló observaciones al proyecto de decreto del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte. En este documento, se verifica el plan parcial “El Bosque” como parte integral del referido instrumento de planificación.

Así las cosas, de la comunicación expedida por la EAAB-ESP 31300-2009-0039 del 15 de enero de 2009, se concluye que no obstante precisarse que “el predio tiene posibilidad de



Resolución No. 0213 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

*servicios*" la misma comunicación referencia en el cuadro del estado de las redes de servicio de acueducto y alcantarillado, se determina que salvo por la existencia de una tubería de diámetro de 16 pulgadas para la provisión de acueducto sobre la Avenida Guaymaral, no existe ni están proyectadas las redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, lo cual no se ajusta a la definición de "*Disponibilidad inmediata de servicios públicos*" que precisa el numeral 4 del artículo 2<sup>7</sup> del Decreto Nacional 4065 de 2008.

Finalmente, la Empresa de Energía CODENSA, indicó el 22 de diciembre de 2009 mediante radicado 1-2009-55371, que la disponibilidad de servicio no es inmediata y queda supeditada a la factibilidad o condiciones de servicio que otorgue CODENSA y a que el inmueble no se encuentre en zona de alto riesgo de tipo geológico e hidráulico, por lo que igualmente no se ajusta a la definición que trae el numeral 4 del artículo 2 del Decreto Nacional 4065 de 2008, encontrándose parte del predio en zona de alto riesgo por inundación.

### **5.3. Precisiones sobre otros aspectos legales vulnerados en la expedición de la resolución 09-4-1152 de 2009:**

#### **a- Participación en plusvalía**

En cuanto a la no exigencia de la participación en plusvalía es de anotar, que la Curadora Urbana 4 de Bogotá se amparó en un concepto expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expedido el 5 mayo de 2009 suscrito por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial, según el cual, la acreditación del pago de plusvalía solo se debe dar cuando se solicite licencia de construcción.

Según este concepto el nacimiento de esta obligación se concreta al momento en que se expida la licencia de construcción y si la liquidación de la participación en Plusvalía no se encuentra inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos, el Curador no puede exigir el pago de la misma.

En primer lugar, debe señalarse que este concepto no es de carácter vinculante pues fue expedido bajo el supuesto del artículo 25 del C.C.A.. En segundo lugar, deben tenerse en cuenta las normas que regulan la materia:

<sup>7</sup> *Disponibilidad inmediata de servicios públicos. Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.*



Resolución No. 0 2 1 3 25 ENE 2010

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.**

- Ley 388 de 1997:

*"Artículo 73. NOCION. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.*

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

*ARTICULO 74. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley (El artículo 8 no se refiere a licencias de construcción, sino a decisiones y normas generales), y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes: (...)*

*ARTICULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:*

*1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley".*

- Decreto 4065 de 2008:

*Artículo 9. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 del Decreto 1788 de 2004 y 108 del Decreto 564 de 2006, para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos*



Resolución No. 0213

25 ENE 2010

**Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.**

actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

*En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.*

Decreto Distrital 084 de 2004:

*“ARTÍCULO 8.- Exigibilidad de la participación en plusvalía. La declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor a favor del propietario o poseedor del inmueble objeto de plusvalía el certificado representativo de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.*

*Para estos efectos la Secretaría de Hacienda fijará los lugares y plazos de presentación de las declaraciones y pago de la participación en plusvalía”.*

Por consiguiente, aunado a que en el presente caso se debió adoptar un plan parcial, la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., no podía expedir la resolución objeto de estudio sin antes verificar el pago de plusvalía.

#### **b- Actualización del Plano Topográfico**

De otra parte, el concepto técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial, advierte que respecto del trámite que consagra el Decreto Nacional 564 de 2006 para la expedición de licencias urbanísticas, la Curadora Urbana 4 de Bogotá no dio cumplimiento al numeral 1º del artículo 19, pues una vez revisado el plano topográfico S544/1, se comprobó que no están incluidas todas las afectaciones, reservas y limitaciones del predio, lo cual evidentemente puede llevar al Curador Urbano a un error de hecho en la valoración de las pruebas que se le ponen de presente al momento de solicitar la licencia urbanística.



Resolución No. 0213 25 ENE 2010

***Por la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.***

Así las cosas, este subsecretaría acoge los argumentos expuestos por la recurrente y, en consecuencia, procederá a revocar la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, *"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General de desarrollo denominado HACIENDA EL BOSQUE, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, para el predio con nomenclatura AC 235 No. 52 – 90 (Actual), Alcaldía Local de Suba"*, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C.

En mérito de lo expuesto,

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º.** Revocar la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, *"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General de desarrollo denominado HACIENDA EL BOSQUE, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, para el predio con nomenclatura AC 235 No. 52 – 90 (Actual), Alcaldía Local de Suba"*, expedida por la Curadora Urbana 4 de Bogotá D.C., al haber prosperado los argumentos formulados en el recurso subsidiario de apelación, conforme los argumentos planteados en la parte considerativa de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 2º:** Notificar la presente decisión a la doctora MIRYAN ORJUELA PÉREZ, identificada con cédula de ciudadanía 35.404.691 y portadora de la Tarjeta Profesional de Abogada 80043 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Agente del Ministerio Público ante las Curadurías Urbanas, advirtiéndole que contra la misma no procede ningún recurso.

**ARTÍCULO 3 º:** Notificar la presente decisión a los titulares de la Resolución 09-4-1152 del 31 de julio de 2009, JOSE HERNAN ARIAS ARANGO y/o a su apoderado, doctor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, advirtiéndole que contra la misma no procede ningún recurso y en consecuencia, se agota la vía gubernativa.

**ARTÍCULO 4º:** Devolver el expediente 09-4-0137 a la Curaduría Urbana 4 de esta ciudad, una vez se encuentre en firme la presente decisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**FARIEL ENRIQUE MORALES PERTUZ**  
Subsecretario Jurídico

Proyectó: Eduardo Fernández Franco. Abogado contratista.