

Bogotá D.C., 19 de febrero de 2019

Señora
SONIA LUCÍA ESPAÑOL ARAGÓN

Ciudad

Radicado: 1-2019-05098

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - Interpretación artículos 44 y 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 323 de 2004.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió el radicado del asunto, en el que se solicita se absuelvan los interrogantes planteados relacionados con el aumento de edificabilidad en proyectos de vivienda no sujetos a plan parcial.

En primer lugar, es importante señalar que 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 2015¹, por lo que se dicta bajo planteamientos generales y no se aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos, licencias, planos, etc.), ni ser éste el medio para sustituir los procedimientos internos de la entidad ni de otras autoridades cuya competencia se encuentre legalmente establecida.

Ahora bien, el Decreto Distrital 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”*, tiene por objeto reglamentar las condiciones para *“urbanizar terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, sin perjuicio de las normas establecidas para la aplicación de la participación en plusvalía o de otros instrumentos de financiación.”*.

¹ Artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: *“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. (...)”*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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**

Página 1 de 5

Este dispone que el tratamiento de desarrollo es aplicable a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión que no han sido objeto de desarrollo por urbanización, dentro de los que se encuentran: i) predios a los que se les asignó dicho tratamiento; ii) predios sin desarrollar, no urbanizados que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo; iii) predios sin desarrollar que se segreguen de otros con uso dotacional, obteniendo previamente la licencia de subdivisión autorizada en un plan de regularización y manejo o derivada de acto de reconocimiento cuando estos lo requieran; iv) predios desarrollados sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.

Adicionalmente, señala que no son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo: i) Las zonas de riesgo alto no mitigable indicadas en Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, así como las que sean identificadas con posterioridad, por las autoridades competentes; ii) Las zonas localizadas en suelo de protección; iii) Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo; iv) Los barrios antiguos que no fueron objeto de desarrollo clandestino; y v) Los desarrollos que son objeto de legalización, en cumplimiento de las normas vigentes en la materia.

Ahora bien, dentro del proceso de urbanización se deben identificar las zonas de cesión obligatorias, las cuales deben corresponder como mínimo al 25% del área neta urbanizable, porcentaje del cual el 17% se destinará a parques y el 8% restante se destinará a equipamiento comunal público.

Para estas zonas, el artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece como normas aplicables, entre otras, las siguientes:

"(...) 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.

(...)

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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**

Página 2 de 5

b. *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. (...)*”.

Es así 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 2004, 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), dándose de esta forma cumplimiento a lo que a zonas de cesión obligatoria concierne.

Por otra parte, dentro del reparto de cargas y beneficios para proyectos que no se encuentren sujetos a la formulación y aprobación de un plan parcial, se encuentra la posibilidad de incrementar la edificabilidad sobre el índice de construcción básico, siempre que se dé cumplimiento a una o varias de las condiciones que relaciona el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:

“Artículo 44. Aumento de edificabilidad en proyectos no sujetos a la formulación y adopción de Plan Parcial.

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

a. *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*

b. *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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**

Página 3 de 5

- c. *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
- d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e. *Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto. (...)" (Subrayado Propio).*

De acuerdo con la citada norma, no se encuentra dentro de las condiciones para el aumento de edificabilidad el pago compensatorio de las cesiones adicionales cuando se localicen en el mismo proyecto, ya que únicamente hace mención a la cesión de suelos de protección urbanos, suelos urbanos para malla vial arterial principal y/o complementaria, suelos para parques público, suelos para equipamientos públicos, y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

El pago compensatorio del que trata el artículo 6 del Decreto Distrital 323 de 2004 aplica para las cesiones públicas obligatorias para parques y equipamientos generadas en el tratamiento de desarrollo, siempre y cuando el área sea menos a los 2000 m².

Ahora, en los casos en los que las condiciones que se acepten cumplir sean las relacionadas con la cesión de suelo adicional y que la ubicación de estas zonas se traslade fuera o en lugar diferente al de localización del proyecto urbanístico, deben aplicarse las condiciones establecidas en el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014.

En este se dispone que para aceptar el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad, se han debido agotar todas las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas dentro del proyecto y contar con aprobación de las entidades correspondientes según el tipo de cesión (Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, Instituto de Desarrollo Urbano, Instituto Distrital de Recreación y Deporte y/o la Empresa de Acueducto de Bogotá).

Para esto fijó las reglas a seguir para determinar el área a ceder en otro predio cuando se trate de cesiones de suelo para malla vial arterial, y para espacio público o equipamientos.

Así mismo, se consagró la posibilidad del traslado de cesiones mediante el pago compensatorio para suelos de protección al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, para lo cual se indica la fórmula para determinar la cantidad de dinero a pagar.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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

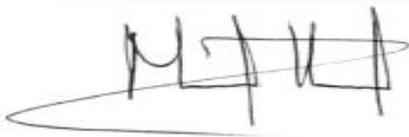
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 4 de 5

Sin embargo, es necesario reiterar que acceder al traslado de las zonas de cesión para aumento de edificabilidad se encuentra condicionado a agotar todas las posibilidades de cesión de suelos para malla vial arterial y áreas protegidas dentro del proyecto, y contar con aprobación de las entidades correspondientes según el tipo de cesión, y que el pago compensatorio en este caso se restringe normativamente cuando se trata de cesiones para suelo de protección.

Finalmente, es importante señalar que el artículo 16 del 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", dispone que la compensación debe entenderse como mecanismo subsidiario del cual debe hacer uso de manera excepcional para las situaciones que cuenten con suficiente justificación técnica que determine su procedencia.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Erika Lucía Torres Roa – PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

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**

Página 5 de 5