

Bogotá D.C., 16 de enero de 2018

Señor
JUAN CARLOS ÁVILA LORA

Ciudad.

Radicado: 1-2017-66349

Asunto: Respuesta Derecho de petición de consulta - Hacienda San Gregorio predio Carrera 72 No. 128A-19

Cordial Saludo:

Esta Dirección ha recibido la comunicación con el radicado de la referencia, en la que solicita se de respuesta a las siguientes inquietudes:

- "1) Dentro del marco del Decreto Nacional 1077 de 2015, ARTICULO 2.2.1.1 *¿legalmente es correcto considerar la parcelación de la Hacienda San Gregorio de la Localidad de suba como urbanizada porque su respectivo plano fueron deslindados los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita el desarrollo por construcción. (de lo cual daría constancia la entidad competente de vigilar la ejecución obras) siguiendo lo establecido por la dirección de vías, transporte y servicios públicos de la SDP en oficio 2-2012-53889? o existe algún otro requerimiento en el Distrito Capital para considerar a un sector antiguo de la ciudad como urbanizado, aparte de los establecidos dentro del marco del Decreto Nacional 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.2.1.1.*
- 2) *En el caso específico del predio con dirección Carrera 72 No. 128A-19, de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-301002, Chip AAA0122CTNN, ubicado dentro de los linderos de la hacienda San Gregorio, si en la respuesta anterior dicha parcelación es correcto considerarla como urbanizada y teniendo como antecedente que el predio con dirección Carrera 72 No. 128A-19 por error cartográfico en los planos de UPZ 24, fue incluido dentro del cuadro de consolidación urbanística dentro del subsectores XIX y XX correspondiente a la agrupación de vivienda el Tirol y Santa María de Calatrava ¿legalmente al predio con dirección Carrera 72 No. 128A-19 Chip AAA0122CTNN que se encuentra en tratamiento de consolidación urbanística le correspondería la norma original de la parcelación San Gregorio y sus modificaciones"*

Ante todo, se considera pertinente precisar los siguientes aspectos:

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015¹, un área o predio se considera urbanizado cuando se han culminado las obras de infraestructura vial y redes de servicios públicos y, adicionalmente, se hayan transferido y

¹ "Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" Parte 2, Título 6.

entregado a las autoridades competentes las cesiones públicas obligatorias durante el término de vigencia de la licencia, su prórroga o revalidación.

En concordancia con lo anterior el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con relación al procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización, se determina:

"Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo 59 del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital".

De acuerdo con lo anterior, la escritura de constitución de la urbanización y su registro en la oficina de instrumentos públicos, determinará las áreas privadas y las públicas objeto de cesión de la urbanización, así mismo, incluirá una cláusula en la que se indique que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria en el evento que las obras y dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia.

En consecuencia, un predio o área se entiende urbanizado cuando además de la escritura de constitución y registro de la urbanización, se han ejecutado efectivamente las obras y dotaciones a cargo del urbanizador durante el término de vigencia de la licencia o su

revalidación y se han entregado materialmente las zonas de cesión.

De otra parte, cabe señalar que las zonas antiguas y consolidadas son las áreas de la ciudad que surgieron con anterioridad al Acuerdo 30 de 1961 y que se encuentran urbanizadas, con obras de infraestructura totalmente terminadas y que no cuentan con plano urbanístico, para las cuales procede el uso del plano de la manzana catastral² para adelantar trámites urbanísticos de licenciamiento o reconocimiento de edificaciones.

Así mismo, en la Resolución 2001 de 2010 se determina las situaciones en las cuales no puede darse aplicación a la Manzana Catastral como plano urbanístico. Éstas son:

- *"Los predios que cuenten con licencia de construcción a través de acto administrativo plenamente identificado. Las intervenciones en estos eventos deberán adelantarse sobre la base de las condiciones urbanísticas aprobadas originalmente y siguiendo los parámetros normativos vigentes para el caso, siempre y cuando el área total del terreno no exceda los dos (2.000 m2) metros cuadrados.*
- *Los inmuebles que por su escala, dimensión (áreas superiores a dos mil metros cuadrados 2.000 m2), usos y tratamientos, según las normas urbanísticas generales, específicas y los instrumentos de planeación, requieran de algún tipo de trámite previo para la obtención de una licencia de urbanización.*
- *Los predios que de conformidad con la normativa vigente se enmarcan dentro del proceso de legalización de asentamientos humanos, en virtud de su origen clandestino. Para tal efecto se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006, el Decreto Distrital 367 de 2005 y las demás normas que los modifiquen, sustituyan y complementen.*
- *Los predios que se encuentren en zonas de reserva o incluyan áreas destinadas al uso o interés público, incluyendo los predios a los que se les haya señalado retrocesos por vías locales".*

De otra parte, consultadas las Direcciones de Planes Parciales, Vías Transporte y Servicios Públicos, así como la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría con relación a las inquietudes del peticionario, las citadas Direcciones emitieron sus pronunciamientos en el marco de las funciones asignadas por el Decreto Distrital 16 de 2013, en los términos que a continuación se exponen:

- Dirección de Planes Parciales, mediante radicado 3-2017-21479 del 27 de diciembre de 2017, informó lo siguiente:

² Resolución SDP 2001 de 2010 "Por la cual se delimitan cartográficamente los sectores de la ciudad en los que procede el uso del plano de la Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones".

a) "Las condiciones urbanísticas de la parcelación Hacienda San Gregorio y el predio ubicado en la Carrera 72 No. 128A-19" y b) "Los antecedentes urbanísticos que se relacionan en la consulta presentada por el peticionario".

"Al respecto, vale la pena señalar que para la Parcelación Hacienda San Gregorio y el predio ubicado en la Carrera 72 No. 128A-19, el Sistema de Información de Procesos Automáticos -SIPA- de esta secretaría, registra varias consultas conexas, realizadas ante diferentes dependencias de la entidad y sobre las cuales se ha conceptuado a manera de resumen, lo siguiente:

• **Oficio SDP 2-2012-37923 del 07 de septiembre de 2012 expedido por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística dirigido al señor Juan Carlos Ávila Lora:**

"(...) Una vez recopiladas, analizadas y estudiadas la documentación y la información necesaria para dar curso a la solicitud del asunto, esta Dirección, en el marco de sus funciones, comunica:

1. De conformidad con la información cartográfica de esta Secretaría, con base en la información suministrada en la solicitud y como es de su conocimiento, se encontró en la dirección Avenida Carrera 72 No 128 A 19 que el predio "lote 2 A (SEMINARIO DEL ESPIRITU SANTO)" cuenta con el código de lote 0091128201 y con el plano topográfico S247/1-02, denominado El Prado San Gregorio Lote 2 A, de la localidad de Suba, plano incorporado en enero de 1998.

(...)

3. El predio en cuestión hizo parte del plano topográfico S251/1 denominado Seminario Menor del Espíritu Santo Terciarios Capuchinos incorporado en 1977, terrenos que fueron afectados para la construcción de la Avenida Boyacá, vía que fue construida con posterioridad a la incorporación (aproximadamente año 2000).

(...)

5. En cumplimiento de lo ordenado por el Decreto 544 de 2007 fue expedida la Resolución 2001 de 2010 "Por la cual se delimitan cartográficamente los sectores de la ciudad en los que procede el uso del plano de la Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones".

6. El artículo 2 de la Resolución 2001 de 2010 define como zonas antiguas y consolidadas las áreas de la ciudad que surgieron con anterioridad al Acuerdo 30 de 1961 y que se encuentran urbanizadas, con obras de infraestructura totalmente terminadas y que no cuentan con plano urbanístico, en virtud de lo dispuesto en el Decreto Distrital 544 de 2007.

Considerando lo expuesto en los numerales anteriores y teniendo en cuenta que de acuerdo con la ortofoto de la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) el predio carece de construcciones, se encuentra rodeado por urbanizaciones que surgieron con posterioridad al año 1970 y el referente más antiguo que se encontró de incorporación del área del lote 2 A data de 1977 en el plano 251/1. **Se concluye que, el predio no cuenta con las características establecidas por la Resolución 2001 de 2010 para adoptar la**

cartografía de las zonas antiguas y consolidadas.

En consecuencia, esta Dirección **considera que no es procedente la inclusión del predio con dirección Avenida Carrera 72 No 128 A 19, en la cobertura de zonas antiguas y consolidadas** con la que cuenta esta entidad en la Base de Datos Geográfica Corporativa BDGC; (...). (Negrilla fuera de texto)

• **Memorando Interno SDP 3-2012-11267 del 20 de diciembre de 2012.**

De: Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Para: Dirección de Norma Urbana

"(...) El objeto de la Resolución 2001 de 2010, es suplir una ausencia de cartografía urbanística particular y concreta, para algunos sectores urbanos de la ciudad en los que se considera procede el uso del plano de la Manzana Catastral, de forma tal que ese documento pudiera ser utilizado excepcionalmente por los Curadores Urbanos de Bogotá, como una herramienta técnica en ejercicio de sus funciones establecidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010, específicamente en los trámites de actuaciones urbanísticas de licencia de construcción y sus modalidades, licencia de subdivisión y sus modalidades, así como también, el reconocimiento de la existencia de edificaciones.

En consecuencia, los alcances y el ámbito de aplicación de la Resolución 2001, no pueden hacerse extensibles a otros trámites como los que se adelanten en otras dependencias de la entidad, tal y como se establece en su artículo 6 (excepciones)" (...).

• **Memorando SDP 3-2013-00289 del 18 de enero de 2013.**

De: Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Para: Dirección de Norma Urbana:

"Para la Hacienda San Gregorio, esta Dirección se ha pronunciado en anteriores oportunidades como en el oficio 2-2012-37923 fechado el 07 de septiembre de 2012 y el memorando 3-2012- 11267 del 20 de diciembre de 2012. Adicional a lo anterior, se comunica que luego de dar lectura a los anexos del radicado 1-2012-49529 se encontró que incluye una copia de la publicación, en la Gaceta de Cundinamarca N° 7422 fechada el 16 de mayo de 1952, del Decreto Departamental 0329 Bis del 25 de abril de 1952 por el cual se reglamentan urbanizaciones y parcelaciones, es decir se trata de una norma general y no de un acto administrativo específico que parcelé algún área; de igual forma, en estos anexos se encontró una copia de la escritura 698 fechada el 28 de febrero de 1952 y suscrita en la notaría Octava de Bogotá, ella contiene la partición de unos terrenos de la finca o hacienda San Gregorio, así las cosas, en concepto de este despacho, **este instrumento público no corresponde a una actuación de carácter urbanístico.**

En cuanto a otras consultas que incluye el peticionario en el radicado 1-2012-56121, esta Dirección, en el marco de sus competencias, comunica que la resolución 2001 de 2010 fue expedida dando cumplimiento al artículo 7 del Decreto Distrital 544 de 2007 (...)

Teniendo en cuenta lo anterior, el objeto de la Resolución 2001 de 2010 es suplir una ausencia de cartografía urbanística para algunos sectores urbanos de la ciudad en los que se considera procede el uso del plano de la Manzana Catastral, de forma tal que ese documento pudiera ser utilizado excepcionalmente por los Curadores Urbanos de Bogotá, como una herramienta técnica en ejercicio de sus funciones establecidas en el Decreto

Nacional 1469 de 2010, específicamente en los trámites de actuaciones urbanísticas de licencia de construcción y sus modalidades, licencia de subdivisión y sus modalidades, así como también, el reconocimiento de la existencia de edificaciones.

En consecuencia, las disposiciones de la Resolución 2001 de 2010, (por la cual se delimitan cartográficamente los sectores de la ciudad en los que procede el uso del plano de la Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones), carecen de alcances para que el acto administrativo se constituya en un soporte técnico, jurídico y/o normativo que permita concluir que sectores de la ciudad, y menos aún inmuebles, sean objeto de beneficios urbanísticos por encima de lo resuelto en otras disposiciones de superior o similar jerarquía como lo son decretos Nacionales, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. y los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten(...)” Sic.

• **Oficio SDP 2-2014-41686 del 16 de septiembre de 2016 expedido por la Dirección de Servicio al Ciudadano.**

Respecto al predio localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128A – 19 con CHIP AAA0122CTNN, la Dirección de Servicio al Ciudadano de ésta Secretaría conceptuó lo siguiente:

(...) consultada la base de datos del Archivo de la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental de ésta Secretaría se encontró que el predio objeto de consulta cuenta con Plano topográfico No. S 247/1-02 denominado El Prado San Gregorio Lote 2 A, **no posee proyecto urbanístico y no hace parte de ningún desarrollo legalizado, si el predio de su interés corresponde a un predio urbanizable no urbanizado, debe adelantar proceso de urbanismo en base al Decreto 327 de 2004 (...)**” (Negrilla fuera de texto)

Adicional a lo citado anteriormente, de acuerdo con la información que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa –BDGC- de ésta Secretaría, se evidencia que para el predio localizado en la Avenida Carrera 72 N° 128A 19 se realizó actualización del plano topográfico ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- con el radicado N° 20141636708 del 06 de febrero de 2015, mediante el cual se demarca el área de Control Ambiental de la Avenida Boyacá que se deberá prever para el desarrollo urbanístico del predio.



Imagen N° 1: Actualización del plano topográfico con el radicado N° 20141636708 del 06 de febrero de 2015-UAECD-. Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa- BDGC.

C) "Dentro del marco del Decreto Nacional 1077 de 2015, ARTICULO 2.2.1.1 ¿legalmente es correcto considerar la parcelación de la Hacienda San Gregorio de la Localidad de suba como urbanizada porque su respectivo plano fueron deslindados los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita el desarrollo por construcción. (de lo cual daría constancia la entidad competente de vigilar la ejecución obras) siguiendo lo establecido por la dirección de vías, transporte y servicios públicos de la SDP en oficio 2-2012-53889? o existe algún otro requerimiento en el Distrito Capital para considerar a un sector antiguo de la ciudad como urbanizado, aparte de los establecidos dentro del marco del Decreto Nacional 1077 de 2015 ARTÍCULO 2.2.1.1."

Inicialmente es oportuno señalar que en el marco de lo establecido por el artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2218 de 2015, modificado por el artículo 2 del decreto Nacional 1203 de 2017; y los artículos 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3, corresponde al Curador Urbano en ejercicio de sus funciones, realizar la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes a través del otorgamiento de las respectivas licencias; y en consecuencia, la SDP es segunda instancia de los actos administrativos que expidan los Curadores Urbanos y en esta medida, no se considera procedente realiza pronunciamientos sobre casos concretos.

No obstante, de acuerdo con la consulta realizada por el peticionario vale la pena tener en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual define área o predio urbanizado como:

"Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. (...)"

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completan la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión (...)" (Negrilla fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior, para considerarse que un predio se encuentra urbanizado deberá haber dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas establecidas en la correspondiente licencia de urbanización y hecho entrega de las mismas a la autoridad competente; en caso contrario, le serán aplicables las normas urbanísticas del Tratamiento de Desarrollo, reglamentado por los artículos 361 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT y el Decreto Distrital 327 de 2004.

"Artículo 361. Definición (artículo 350 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo

**MEJOR
PARA TI**

significa por sí mismo que corresponda a un predio en Tratamiento de Consolidación Urbanística; ya que tal como lo establece el artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 "Ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo": "El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.**
- c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, (...).
- d. Los predios que se hayan desarrollado 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. (...)" (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, en caso que para el predio en cuestión se hayan expedido las correspondientes licencias de urbanización y se demuestre el cumplimiento y entrega de las obligaciones urbanísticas ante la entidad competente, la norma aplicable será la contenida en los mencionados actos administrativos; en caso contrario, le aplicarán las normas urbanísticas del Tratamiento de Desarrollo contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, por corresponder a un predio urbanizable no urbanizado".

- Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, con radicado 3-2017-21004 del 20 de diciembre de 2017, referente al predio de la Carrera 72 No 128 A -19 ubicado de la localidad de Suba, señaló lo siguiente:

"1. Componente Urbanístico.

Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de esta entidad se evidencia que el predio en consulta cuenta con el plano topográfico Rad. 2014-1636708 correspondiente al predio "AK 72 No 128 A-19" el cual surtió proceso de actualización vial por intermedio de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, con numero (Sic) de radicado rad14_1636708 del 21/12/2014. Ver Fig. No 1



Fig. No 1, imagen parcial de la BDGC de la SDP.

2. Componente de reserva vial y malla vial local

Consultados los trazados de la malla vial arterial de la cobertura de la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de esta entidad y el plano topográfico correspondiente al predio "AK 72 No 128 A-19", se verifica que el predio en consulta tiene señalado el trazado vigente de las zonas de reserva vial de la malla arterial del sector y su respectivo control ambiental, tal como fue indicado en el estudio vial de la actualización del plano Topográfico, UAECD (Unidad Administrativa de Catastro Distrital), radicado rad14_1636708 del 21/12/2014. (Ver Fig. No 2).

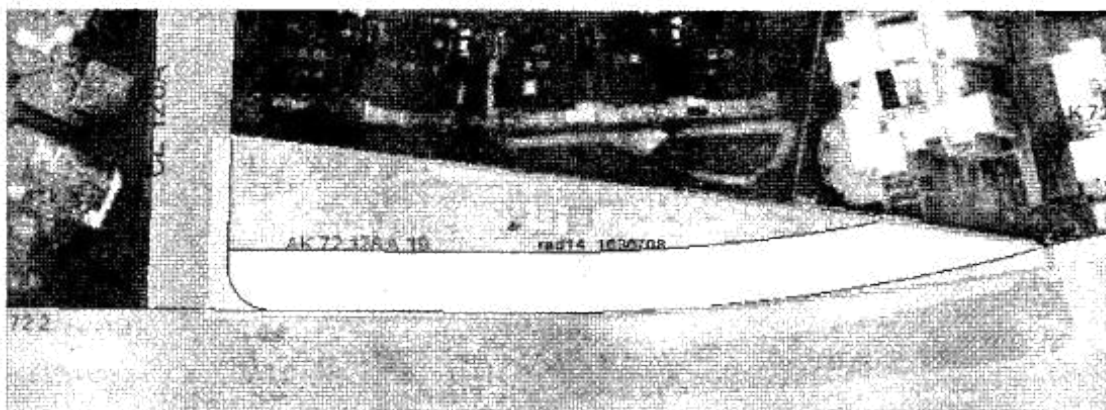


Fig. No 2, imagen parcial de las ZAC de la BDGC de la SDP.

Según el memorando interno 3-2015-00414 dirigido a la DICE y en el cual se enuncia el estudio vial realizado al predio de la AK 72 No 128 A-19 donde se establece:

Calle 128 A: vía local vehicular tipo V-8 de 12.00 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación. La sección transversal de la vía es la siguiente: calzada de 6.00 metros y andenes de 3.0 metros de ancho.

AK 72 – Avenida Boyacá: vía arterial V-1 de 60.00 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación y sobre la cual el predio presenta parcialmente reserva vial.

A partir de la línea de demarcación de la mencionada avenida se debe dejar una franja de terreno de 10,00 metros de ancho mínimo correspondiente al Control Ambiental, tal y como se encuentra demarcado en el plano topográfico, en cumplimiento con el Decreto Distrital 190 de 2004.

Accesos y salidas vehiculares al predio: Los accesos y salidas vehiculares al predio se deben plantear en la etapa de urbanismo conforme a los lineamientos establecidos en el Artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial.

Es pertinente dejar claridad que el presente estudio vial es exclusivamente para el predio correspondiente a la actualización, en el evento que el predio realice un

englobe o haga parte de un proyecto urbanístico que involucre más predios, es decir, que se modifiquen las condiciones prediales estudiadas, se deberá radicar y revisar este estudio vial.

3. Componente de Aspectos Generales

El concepto emitido por esta dirección mediante el oficio 2-2012-53889 de fecha 14/12/2012 (radicación 1-2012-52720) no está relacionado con el predio con nomenclatura AK 72 No 128 A-19, teniendo en cuenta que en dicho oficio se mencionaba lo aprobado en planos para la calle 128 entre la carrera 78 y la avenida Suba y el predio de la AK 72 No 128 A -19, como tal, no hacía parte de ningún de los planos ahí mencionados y el mismo se encuentra ubicado en la **calle 128 A con avenida Boyacá**. (anexamos oficio 2-2012-53889).

Anexamos el memorando interno 3-2015-00414 dirigido a la DICE y en el cual se enuncia el estudio vial realizado al predio de la AK 72 No 128 A-19.

En virtud de lo anterior, estamos emitiendo nuestro concepto técnico respecto a nuestra competencia definida en el artículo 12 del Decreto 16 de 2013 y a planos aprobados e incorporados en la cartografía oficial de esta entidad.

Adicionalmente, se informa que la Dirección de Recursos físicos de esta entidad tiene la custodia de los planos aprobados e incorporados en la cartografía oficial de esta entidad, por tanto, corresponde dicha Dirección emitir las copias heliografías, si es del caso".

- Dirección de Norma Urbana mediante radicado No. 3-2017-20689 del 14 de diciembre de 2017), informó lo siguiente:

Con relación a la primera inquietud del peticionario, señaló:

"Al respecto le informamos que el Artículo 2.2.1.1 del Decreto Distrital (Sic) 1077 de 2015 establece:

"(...)

Área o predio urbanizado Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de

mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión (...)"(Subrayado fuera de texto).

Por tanto, para considerarse un predio urbanizado, se debe cumplir con las condiciones establecidas en el texto mencionado anteriormente".

En cuanto al segundo interrogante del peticionario, esa Dirección indicó:

"Al respecto, tal como en varias oportunidades esta entidad le ha informado a los peticionarios, de acuerdo con el Artículo 19 de la Ley 1755 de 2011 se reitera, que no obstante que el predio de la KR 72 128 A 19 se encuentre en Tratamiento de Consolidación Urbanística, Sector 21, Subsector de edificabilidad R y subsector de Usos XIX, de la UPZ – 24 – NIZA, si no ha cumplido con las condiciones establecidas en la norma nacional y distrital de la materia, para su desarrollo le aplica el Artículo 3º. Literal b. del Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital".

"ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACION DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

- a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo*
- b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que no estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo (Negrilla fuera de texto)*
(...)"

Finalmente, se considera necesario aclarar que de acuerdo con el artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole". Así mismo, el curador es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la ley. Al respecto, el artículo 2.2.6.6.1.3 del citado Decreto Nacional dispone "El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

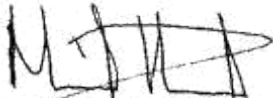
En consecuencia, como se observa de las disposiciones citadas los curadores urbanos gozan de autonomía en el cumplimiento de la función pública que les compete (otorgamiento de licencias de urbanismo y/o construcción y sus modificaciones).

Así las cosas, es claro que el curador urbano en el estudio que adelanta para la expedición de la licencia, es quien debe determinar, entre otros aspectos, si el proyecto

urbanístico presentado se ajusta en su integridad a las normas urbanísticas para dar su aprobación correspondiente y valorar si procede la expedición de la misma.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley No. 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley No. 1755 de 2015

Cordialmente,



MIGUEL HENAO HENAO

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero *Karib*
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Se anexa copia de los oficios 2-2012-53889 y 3-2015-00414.