

Bogotá D.C., 10 de septiembre de 2018

Señor  
ÁLVARO MARTÍNEZ DÍAZ

-----  
Ciudad

**Radicado:** 1-2018-46676

**Asunto:** Derecho de petición - Consulta predio Barrio Ginebra

Cordial saludo,

Esta Dirección ha recibido el radicado del asunto relacionado con los predios identificados con CHIP AAA0101JYLF Y AAA0101JYMR de los cuales expone se encuentra ubicados en el sector normativo No. 5 de la UPZ 14 - Usaquén, sometidos al tratamiento de consolidación en modalidad urbanística, y con el que solicita se absuelvan los interrogantes planteados, considerando los conceptos identificados con radicado 1-2011-11480, 3-2011-06168, 3-2011-06862 y 3-2011-11312 que asegura permitieron la expedición de las licencias de construcción LC 11-3-0678 y LC13-4-0665 tomando como sustento normativo la norma original de la Parcelación San Gabriel Norte, sobre los cuales se emitirá pronunciamiento, como sigue.

1. Si al estar los predios objeto de consulta, sometidos al tratamiento de consolidación urbanística; para efectos de solicitud de una licencia de construcción, debemos remitirnos a la norma original de la urbanización, en este caso Parcelación San Gabriel Norte.

El artículo 366 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el tratamiento de consolidación como aquel que *“regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.”*, estableciendo cuatro modalidades de este tratamiento, dentro de las que se cuenta la de consolidación urbanística.

Para esta además contempló que los predios ubicados en zonas con este tratamiento deberían mantener las características del barrio en cuanto a aislamientos, altura, retrocesos, antejardines y elementos volumétricos se trata, determinando además que la edificabilidad de estos se podría determinar dando aplicación a la norma original<sup>1</sup> o

<sup>1</sup> Decreto Distrital 190 de 2004. Artículo 369. Normas para la modalidad de Consolidación Urbanística. (...) Parágrafo: Se

mediante la ficha normativa que para este efecto expidiera el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Considerando que las normas urbanísticas de carácter general se definieron en el Plan de Ordenamiento Territorial y que las específicas se definirían en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ, siguiendo los lineamientos que trae el artículo 334 del Decreto distrital 190 de 2004, el cual compiló las disposiciones de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, mediante fichas reglamentarias que como mínimo regularían intensidad y mezcla de usos, edificabilidad y elementos relacionados con espacio público.

Es así que mediante Decreto Distrital 270 de 2005, se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 14 – Usaquéen, con las correspondientes fichas reglamentarias de estructura básica, usos, edificabilidad, y la de usos y edificabilidad del sector “Centro Histórico de Usaquéen”. Esta reglamentación fue actualizada mediante Decreto Distrital 582 de 2012, modificando las fichas enunciadas con el objeto de armonizar estas con las directrices de los Planes Maestros de Espacio Público, de Equipamientos y de Servicios Básicos e Infraestructura de la ciudad.

En este sentido y por ser de competencia de la Dirección de Norma Urbana se solicitó pronunciamiento técnico sobre la posibilidad de dar aplicación a la norma original contemplada para la Parcelación San Gabriel sobre los inmuebles citados en su solicitud, dirección que se pronunció con radicado 3-2018-18469 del 6 de septiembre de 2018, en el que expuso:

*“(…) La Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, en el desarrollo de las funciones y competencias atribuidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 016 de 2013, le comunica que en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios, conforme al direccionamiento emitido por la Secretaría General de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación mediante circular 071 de 2014, el sector donde se localizan los predios de la consulta, cuenta con los siguientes parámetros normativos:*

---

entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto que se encuentre vigente a la fecha de publicación del presente Plan. (...)”

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

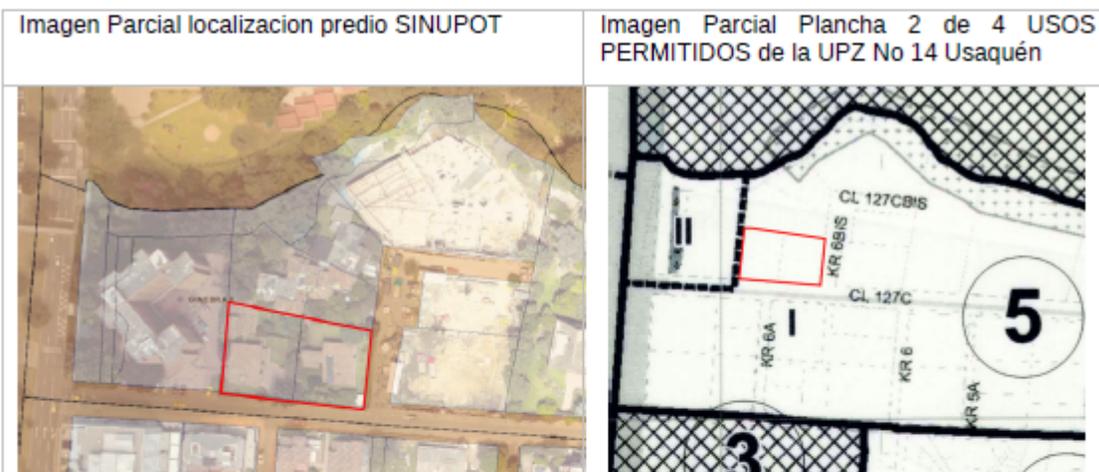


GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 2 de 7

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL UPZ N° 14 USAQUÉN		
TRATAMIENTO: <b>CONSOLIDACION</b>	MODALIDAD <b>URBANÍSTICA</b>	
AREA DE ACTIVIDAD: <b>RESIDENCIAL</b>	ZONA: <b>RESIDENCIAL NETA</b>	
SECTOR NORMATIVO <b>5</b>	SUBSECTOR DE USO: <b>I</b>	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD <b>A</b>
Reglamentación: Decretos Distritales 120 de 2018, 080 de 2016, 079 de 2015 y 582 de 2012.		



La Parcelación Residencial San Gabriel fue aprobada mediante Decreto 524 de 1970 y cuenta con plano definitivo U52/4-5 aceptado mediante oficio 2779 del 27 de abril de 1979, sin embargo el Decreto Distrital 080 de 2016 señala que el

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 7

*tratamiento de Consolidación Urbanística “aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Rige también para los predios que concluyan las obras de urbanización de conformidad con las normas vigentes. En todos ellos deben mantenerse sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, **bien sea por aplicación de la norma original, o por la definida en la correspondiente ficha normativa**” (resaltado fuera de contexto).*

*Para el caso particular el sector normativo 5 subsector de usos I y subsector de edificabilidad A cuenta con ficha reglamentaria que le asigna usos y norma de edificabilidad en el Decreto Distrital 582 del 21 de diciembre de 2012 por el cual se actualizó la reglamentación de la de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 14 Usaqué, por lo tanto, es la ficha reglamentaria la norma aplicable a los predios en consulta. (...)*

Quedando claro entonces que para los predios objeto de consulta, la normativa aplicable para adelantar el trámite de licencia de construcción es la contenida en el Decreto Distrital 582 de 2012, que actualizó la normativa de la UPZ 14 – Usaqué, la cual no hace remisión a la norma original con la que se consolidó la Urbanización Parcelación San Gabriel.

2. *Son aplicables los mismos conceptos técnicos 3-2011-06168, 3-2011-06862, 3-2011-11312 y 1-2011-11840, emitidos por la Secretaría Distrital de Planeación, para la solicitud de una licencia de construcción dentro de la misma urbanización.*

Con relación a los conceptos citados por el petionario, es necesario precisar que:

- a) El radicado 3-2011-6168 se refiere a solicitud que hiciera en su momento la Dirección de Norma Urbana a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, para determinar la norma aplicable a bienes con tratamiento de consolidación urbanística ubicados en el sector normativo No. 7 de la UPZ 14 – Usaqué reglamentada por el Decreto 270 de 2005, considerando que en este se determinó ficha normativa de edificabilidad, pero con la convención “Zona que mantiene la norma original”.
- b) Mediante radicado 3-2011-06862 la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos se pronuncia atendiendo la solicitud presentada por la Dirección de Norma Urbana, exponiendo que el artículo 4° del Decreto Distrital 270 de 2005 prevé los sectores normativos al interior de la UPZ, las áreas de actividad, zonas, tratamientos y las observaciones pertinentes.

Así mismo, con relación al tratamiento de consolidación cita lo dispuesto por el artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto Distrital 333 de 2010, en cuanto que este tratamiento busca mantener las características del barrio o sector, y que respecto a la edificabilidad plantea dos opciones: i) que se determine de acuerdo con la aplicación de la norma original o ii) la que resulte de la norma que expidiera el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

Sobre el caso específico consultado se remite a las fichas normativas de la UPZ y considera que la ficha de edificabilidad de la citada UPZ no le es aplicable al predio objeto de consulta, por cuanto esta solo procede sobre urbanizaciones o predios que no se encuentren en el “Cuadro de Consolidación Urbanística”.

- c) Con el radicado 3-2011-11312 la Dirección de Análisis y conceptos Jurídicos, dando respuesta al radicado 3-2011-10234 de la Dirección de Norma Urbana, da alcance al 3-2011-06862 exponiendo que este último se “expidió en términos generales en el marco de un tema relacionado con la liquidación del efecto plusvalía que no compromete la aplicación técnica normativa de la entidad, que se encuentra en cabeza de la Dirección de Norma Urbana”, siendo esta la competente para emitir pronunciamiento con relación a las normas aplicables a los predios objeto de consulta.

Con relación al documento identificado con 1-2011-11840 y que dio origen a los relacionados anteriormente, se tramitó solicitud para consulta a la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental, la cual informa que “consultadas las bases de datos custodiadas por la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental (Archivo Central de Predios) no existe evidencia archivística de que se conserve el radicado del asunto.”

Visto lo anterior y en cuanto el alcance de los conceptos, el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, establece:

**“(…) Artículo 28. Alcance de los conceptos. 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. (…)”**

Esto por cuanto su alcance no es el de crear situaciones o que se produzcan efectos jurídicos sobre un caso concreto, sino que se constituyen en una opinión o una orientación sobre materias de su competencia, pudiendo el concepto ser acogido o no por el consultante, como por la entidad que lo profiere.

Adicionalmente para los pronunciamientos emitidos y que se citan como referente en la actual petición, es preciso mencionar que estos tomaron como sustento la normativa

vigente y aplicable para el momento de su expedición, siendo estas el Decreto Distrital 270 de 2005 y el Decreto Distrital 333 de 2010, normas que actualmente se encuentran derogadas por los Decretos Distritales 582 de 2012 y 080 de 2016, respectivamente, haciendo improcedente su aplicación, considerando que el fundamento de derecho tenido en cuenta en su momento ya no hace parte del ordenamiento jurídico, salvo lo contemplado en los regímenes de transición y en especial por cuanto como se detalló en la respuesta al numeral 1, existe una norma especial y aplicable para el caso objeto de estudio.

3. *Es aplicable a los predios objeto de consulta, la norma establecida en el Decreto 735 de 1993 y 1146 de 1997, para el polígono A-RE-01-6A (Tratamiento general de Actualización, Área de Actividad Residencial Especial, Tipo 1) toda vez que era la norma vigente al momento de la expedición de las UPZ.*

El artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, sobre el régimen de transición en su numeral 9 estableció que *“las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuaran aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan.”*, de lo que se puede concluir que una vez reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal, esta sería la norma aplicable de manera preferente.

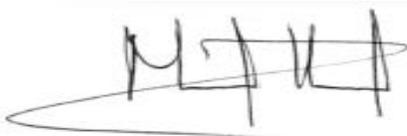
Es así que los Decretos citados, reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990, no serían aplicables para el caso bajo estudio, por cuanto los predios se encuentran ubicados en un sector que ha sido objeto de reglamentación, siendo en este punto necesario remitirse a lo expuesto en el numeral primero, en cuanto versa sobre la norma urbanística aplicable para los bienes relacionados en su solicitud, ubicados en le UPZ 14- Usaquén.

4. *De igual manera solicitamos copia de los siguientes conceptos técnicos:*

- a. 3-2011-06168
- b. 3-2011-11312

Con el presente se remiten los documentos solicitados en cuatro (4) folios.

Cordialmente,



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

Anexo: Lo enunciado en cuatro (4) folios.

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 6 de 7



**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7**  
**Anexos:** No  
**No. Radicación:** 2-2018-54762 **No. Radicado Inicial:** 1-2018-46676  
**No. Proceso:** 1353349 **Fecha:** 2018-09-10 16:53  
**Tercero:** ALVARO MARTINEZ DIAZ  
**Dep. Radicadora:** Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
**Clase Doc:** Salida **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

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

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 7 de 7