

Bogotá, D.C. Veintiuno (21) de septiembre de 2018

Señor
ROBERTO CACERES MAHECHA

Ciudad

Radicación: 1-2018-47600

Asunto: Solicitud de concepto jurídico sobre el predio ubicado en la Diagonal 73 D Bis Sur No. 78-K -02.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 2-2018-60424
AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO
FECHA: 2018-10-03 15:43 PRO 1354742
RAD INICIAL:
FOLIOS: 1
DESTINO: ROBERTO CACERES MAHECHA
TRANTE: Atención de peticiones en línea
ANEXOS: No
REMITENTE: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
ADICIONAL: No

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió el radicado del asunto, en el cual eleva consulta para conocer cuál es el procedimiento a seguir para desarrollar un proyecto de vivienda sobre el predio ubicado en la Diagonal 73 D Bis Sur n.º 78-K -02.

A fin de tener certeza respecto de la situación actual del predio, esta Dirección solicitó concepto técnico de la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, la cual mediante memorando 3-2018-19220 del 17 de septiembre de 2018, dio respuesta en los siguientes términos:

"(...)

En atención al memorando referido, en el que solicita de conformidad con el requerimiento del ciudadano Roberto Cáceres Mahecha: "(...) 6. Aunque el predio no hace parte de un asentamiento humano, por lo que el termino (sic) legalización no aplica, queremos saber cuál es el procedimiento a fin de poder desarrollar un proyecto de vivienda, a sabiendas que en planeación no aparece, aparte del plano catastral ninguna información (...)", nos permitimos comunicarle lo siguiente:

Una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa de la entidad y la prediación de la UAEDC, se pudo determinar que el inmueble de la consulta no pertenece al desarrollo Charles de Gaulle 2do Sector, plano B344/4-06; si no que corresponde a un predio ubicado en un sector que no cuenta con plano urbanístico, y no adelanta trámite alguno de legalización ante la Secretaría Distrital de Planeación, por tal razón no posee reglamentación urbana específica que permita determinar las condiciones urbanas, usos y edificabilidad. (Ver imagen 1).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Imagen 1

Teniendo en cuenta que, el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017, modificatorio del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Distrital 1077 de 2015, define la legalización como:

"(...) La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos. La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores. El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes." (Subrayado fuera de texto)

Verificada la ortofotografía de la Base de Datos Geográfica Corporativa de la entidad, y de conformidad con lo informado por el peticionario, el predio consultado no se trata de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, por lo cual no sería susceptible de aplicación del trámite de legalización urbanística. Dado lo anterior se considera pertinente que esta consulta sea remitida a la Dirección de Norma Urbana o Planes Parciales con el objeto de que le sea informado el procedimiento que debe adelantar para el desarrollo del predio. (...)"

De igual forma esta Dirección solicitó concepto a la Dirección de Norma Urbana, que a su vez remitió la consulta a la Dirección de Planes Parciales, la cual se pronunció mediante memorando 3-2018-19105 del 17 de septiembre de 2018, en los siguientes términos:

"(...)"





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En atención a la comunicación a la referencia mediante la cual solicita "el apoyo técnico de esa área para dar respuesta a la consulta presentada" esta Dirección le informa lo siguiente:

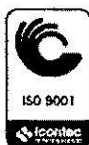
Tanto en su comunicación como en la solicitud impuesta por el señor Roberto Cáceres Mahecha, se precisa que la nomenclatura del predio con chip AAA0150TDDM corresponde a "Diagonal 73 D Bis Sur No. 78-K -02" y a la matricula inmobiliaria a (sic) "050S-40145756"; no obstante, consultado la Base de Datos Geográfica Corporativa - BDGC de esta Secretaría se identificó que el predio con chip AAA0150TDDM responde a la nomenclatura DG 73D BIS SUR 78K 16 con matrícula inmobiliaria 050S-40280539.

Field	Value
Avalúo	71280000
Avalúo Año	<null>
CHIP	AAA0150TDDM
Clase Predio	No propiedad horizontal
CUNU	00G073DBIS05078K0000160000000000000000000000
Cédula Catastral	205312420200000000
Código Barrio	004598
Código Construcción	000
Código Manzana	42
Código Predio	02
Código Resto	00000
Código Zona Homogenea Física	6235215141102108
Destino	Urbanizado no edificado
Dirección	DG 73D BIS SUR 78K 16
Estrato	<null>
Fecha Actualización	31/12/2017
Fecha Captura	<null>
Fecha Documento	27/02/2002
Fecha Incorporación	31/12/1999
Matricula Inmobiliaria	050S-40280539
Notaria	12
Número Documento	704
OBJECTID	20699499
Predio	0045984202

Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC

Por otro lado, consultada la Ventanilla Única de la Construcción – VUC se encontró que la matricula inmobiliaria 050S-40280539 posee la matricula matriz con código 40280521.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Consulta - Datos Básicos CTL

Datos Básicos del Certificado de tradición y



Matrícula No: 505-40280521

Chip: AAA0150TDDM

Cédula: AAA0150TDDM

Consulta No: 120360457

Departamento
BOGOTÁ D.C.

Municipio
BOGOTÁ D.C.

Dirección del inmueble:
DG 73D BIS SUR 78K 16 (DIRECCION
CATASTRAL)

Estado folio
ACTIVO

Fecha Apertura del Folio
miércoles 25 junio 1997 4.52.15
PM

Matrícula Matriz

40280521 -

Matrícula Derivadas

Propietarios

Documento	Tipo	Nombres - Apellidos (Razón Social)	Participación
350745	CC	LUIS ALBERTO SOACHA TORRES	

Complementaciones

RODRIGUEZ QUIRYNEZ ENRIQUE ALFONSO LEEBRO DIVISION MATERIAL JUNTO CON MORENO DIAZ EFREN Y MARENTES SOACHA MARY ENRIQUE
MEDIANTE ESCRITURA 773 DEL 10-05-97 NOTARIA 12 DE BOGOTÁ CON REGISTRO AL FOLIO 026-40280521 EN LOS ADOBIEROS POR COMPROBACIÓN
GUALTEROS LUIS EDUARDO POR ESCRITURA 4935 DEL 29-09-92 NOTARIA 20 ESTE ADQUIRIÓ POR COMPRA A SOACHA MARY ENRIQUE
FOLIO 026-40280521

Fuente: Ventanilla Única de la Construcción - VUC

Y a su vez, la matrícula matriz con código 40280521, posee la matrícula matriz con código 40145756.



Consulta - Datos Básicos CTL

Datos Básicos del Certificado de tradición y



Matrícula No: 505-40280521

Chip:

Cédula

Consulta No: 120340957

Departamento
BOGOTÁ D.C.

Municipio
BOGOTÁ D.C.

Dirección del inmueble:
null

Estado folio
ACTIVO

Fecha Apertura del Folio
miércoles 25 junio 1997 3.55.58
PM

Matrícula Matriz

40145756 -

Matrícula Derivadas

40280538 - 40280539 - 40280540 - 40280541 - 40280542 - 40280543 - 40280544 - 40280545 -

Propietarios

Documento	Tipo	Nombres - Apellidos (Razón Social)	Participación
17046153	CC	ENRIQUE ALFONSO RODRIGUEZ QUIRYNEZ	
17106680	CC	EFREN MORENO DIAZ	
19486909	CC	MARY ENRIQUE MARENTES SOACHA	

Fuente: Ventanilla Única de la Construcción - VUC

Ahora bien, realizada la anterior verificación, se informa que el presente concepto técnico se expide para el predio identificado con chip AAA0150TDDM.

En ese sentido, informamos que el nombrado predio se localiza en suelo urbano de la localidad de Bosa, UPZ N° 85 "Bosa Central", reglamentada mediante el Decreto Distrital

4

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

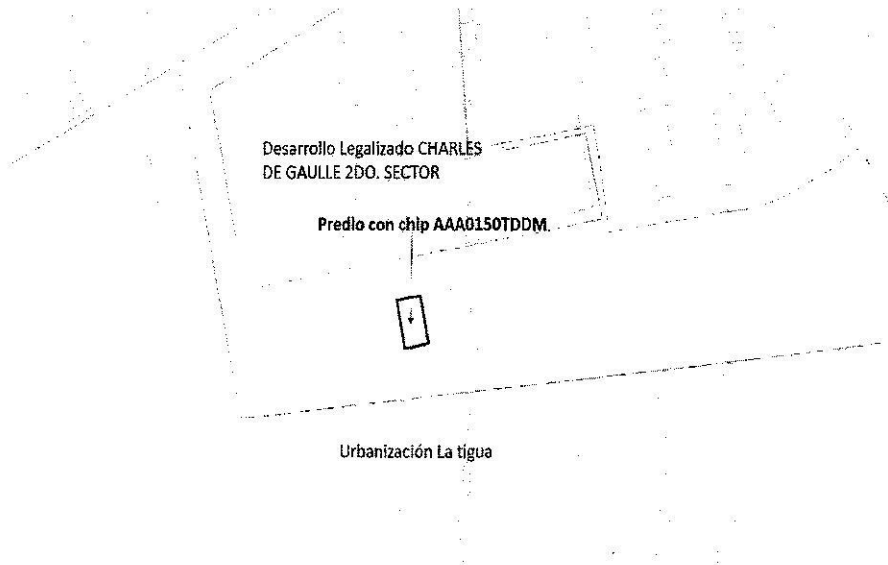
BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

313 de 2005 la cual le asigna, según la plancha N° 2 de 4 "USOS PERMITIDOS", el código de sector 3 tratamiento de mejoramiento integral área de actividad Residencial – Zona Residencial con actividad económica en la vivienda.



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC

Adicionalmente, consultado el archivo de esta Secretaría y la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC no fueron encontrados registros de licencias o actos administrativos expedidos por la entidad distrital competente en su momento.

Por tal motivo, el literal b del artículo 3 del Decreto 327 de 2004 correspondiente al "ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO" señala lo siguiente:

"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:

(...)

b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

(...)

En este contexto, de acuerdo a la información que reposa en el archivo y Base de Datos Geográfica Corporativa de esta Secretaría, se comunica que el predio consultado no cuenta con acto administrativo, expedido por la entidad distrital competente en su momento ni con planimetría oficial, por lo tanto, se presume que se tipifica como un predio que es susceptible de la aplicación del tratamiento de Desarrollo.

(...)"

De conformidad con lo expuesto en los conceptos técnicos emitidos por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios y la Dirección de Planes Parciales, se



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

evidencia que el predio objeto de consulta aún no se encuentra urbanizado, por ende, para poderse desarrollar deberá contar con las respectivas licencias urbanísticas.

Al respecto el Decreto Nacional 1077 de 2015¹ “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*” en el 2.2.2.1.4.1.2. dispone cuáles son las zonas y los predios sujetos a las actuaciones de urbanización, en los siguientes términos:

“ (...)”

ARTÍCULO 2.2.2.1.4.1.2 Zonas y predios sujetos a las actuaciones de urbanización. *Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo y a los predios sin urbanizar a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto.*

Parágrafo. *En todo caso, se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.*

(...)”

A su vez, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015² define la licencia urbanística como “(...) la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. (...)”

Es de anotar que el artículo 2.2.6.1.1.2. dispone la clasificación de las licencias urbanísticas así: (i) urbanización, (ii) parcelación, (iii) subdivisión, (iv) construcción e (v) intervención y ocupación del espacio público.

Tal como se citó líneas arriba, el trámite para el estudio y expedición de licencias urbanísticas, así como sus modificaciones, se encuentra reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de la 2015 y las normas que lo modificaron o adicionaron.

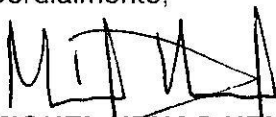
¹ Modificado por el Decreto Nacional 2218 de 2015 y posteriormente por el Decreto Nacional 1203 de 2017.

² Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2218 de 2015 y posteriormente por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017.

Según la citada norma, el trámite de solicitud de licencias urbanísticas procede a solicitud de quienes pueden ser titulares de las mismas, una vez haya sido radicada en legal y debida forma³; siendo los curadores urbanos la autoridad competente en el Distrito Capital de Bogotá para el estudio y expedición de las licencias de urbanización y construcción en sus diferentes modalidades, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables⁴. Adicional a lo anterior, debe tenerse en cuenta que para tales efectos, el curador urbano es autónomo y responsable en dicho ejercicio según lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.2.2.3⁵ y 2.2.6.6.1.3 del ya citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

En los anteriores términos se emite respuesta a la consulta planteada.

Cordialmente,


MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Rafael Antonio Rodríguez Montenegro – P.E. DACJ 

³ "(...) ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.1 Solicitud de la licencia y sus modificaciones. El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma. (...)".

⁴ Ibidem, "Parágrafo 2º. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación del proyecto urbanístico general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida. (Subrayado fuera de texto).

⁵ Modificado por el artículo 7º del Decreto Nacional 2218 de 2015 y posteriormente por el artículo 7º del Decreto Nacional 1203 de 2017.