



SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION Folios: 04  
Anexos: 0  
N° Radicación. 2-2018-70292 N° Radicado Inicial: 1-2018-46634  
N° Proceso: 1387245 Fecha: 2018-11-15  
Tercero: Marc Eichmann Perret  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Externo Tipo Doc: Oficio

Bogotá, D.C.,

Doctor  
**MARC EICHMANN PERRET**  
Gerente General  
URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ - URBANSA S.A.  
Carrera 12 No. 98 - 35 Piso 5  
Correo electrónico: [urbansa@urbansa.com.co](mailto:urbansa@urbansa.com.co)  
Ciudad

**Radicado:** 1-2018-46634.

**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta - Urbanización Camino Verde - predio El Cerezo.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual solicita concepto respecto a "(...) si las áreas correspondientes a los Tramos A, B y C de la Avenida las Mercedes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20333550, 50N-20333551 y 50N-20333554, así como las áreas correspondientes a los Tramos A y B de la Avenida Cundinamarca identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20333552 y 50N-20333555, son catalogadas como zonas de cesión o como zonas de reserva vial".

Así mismo, hace un recuento de los antecedentes, entre los que se señalan los siguientes:

"2. Dentro del desarrollo de la urbanización Camino Verde (Predio El Cerezo), se encuentran incluidos entre otros, los siguientes bienes inmuebles, que a continuación se identifican:

No.	NOMBRE/DIRECCIÓN DEL PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA
1	AVENIDA LAS MERCEDES TRAMO A	50N-20333550
2	AVENIDA LAS MERCEDES TRAMO B	50N-20333551
3	AVENIDA LAS MERCEDES TRAMO C	50N-20333554
4	AV CUNDINAMARCA TRAMO A	50N-20333552
5	AV CUNDINAMARCA TRAMO B	50N-20333555

3. Que en virtud del desarrollo por etapas de la Urbanización Camino Verde (Predio El Cerezo), los predios mencionados en el punto anterior, hacen parte de la (sic) Etapas III (Av. Las Mercedes Tramo A), Etapa IV (Av. Las Mercedes Tramo B y Av. Cundinamarca Tramo A) y de la Etapa V (Av. Las Mercedes Tramo C y Av. Cundinamarca Tramo B) respectivamente.  
(...)

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 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**

6. En lo atinente al proyecto urbanístico del desarrollo Camino Verde (Predio El Cerezo) con todas sus etapas y los planos aprobados en Curaduría, se puede evidenciar que los inmuebles de la Avenida Las Mercedes Tramos A, B y C y los de la Avenida Cundinamarca Tramos A y B en el último cuadro aprobado, se establecieron como zonas de reserva vial y no como zonas de cesión. (...)."

Al respecto, cabe precisar los siguientes aspectos:

Consultado al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP con relación al proyecto urbanístico Camino Verde (Predio El Cerezo) en lo atinente a si las áreas correspondientes a los Tramos A, B y C de la Avenida las Mercedes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20333550, 50N-20333551 y 50N-20333554, así como las áreas correspondientes a los Tramos A y B de la Avenida Cundinamarca identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20333552 y 50N-20333555, esa Entidad mediante radicado 1-2018-52843 del 12 de septiembre de 2018, informó lo siguiente:

"(...) Revisado el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público (SIDEPE), se encontró que el proyecto urbanístico **CAMINO VERDE (PREDIO EL CEREZO)**, cuenta las siguientes resoluciones aprobatorias:

- RESOLUCIÓN No. CUP-8-019 DEL 13-12-1996, emitida por el CURADOR URBANO PROVISIONAL, (PLANOS Nos: S 264/4-01 y S.264/4-02, PRIMERA ETAPA"
- RESOLUCIÓN No. CU2-0311 DEL 10/12/1997, otorgada por la CURADURÍA URBANA 2, (PLANO No. CU2-S.264/4-01, ETAPA I)
- RESOLUCIÓN No. CU2-98-327 DEL 30/12/1998, otorgada por la CURADURÍA URBANA 2, (PLANOS Nos. CU2-S.264/4-02 y CU2-S.264/4-03, II ETAPA).
- RESOLUCIÓN No. CU2-2002-048 DEL 26-02-2002, otorgada por la CURADURÍA URBANA 2, (ETAPA III).
- RESOLUCIÓN No. RES 03-2-0081 DEL 03-04-2003, otorgada por la CURADURÍA URBANA 2, (ETAPA V)
- RESOLUCIÓN No. RES 05-2-0192 DEL 15-06-2005, otorgada por la CURADURÍA URBANA 2, (ETAPA IV)

Con fundamento en los referenciados actos administrativos, emitidos por la autoridad urbanística, este Departamento Administrativo, procedió a incorporar las zonas de cesión señaladas en el "**CUADRO DE MOJONES Y CESIÓN DE ZONAS DEL DISTRITO CAPITAL**", al Inventario General del Espacio Público y Bienes Fiscales del sector central del Distrito Capital, según lo señalado en los planos Nos. CU2-S.264/4-02, CU2-S.264/4-03, cartografía aprobada por la Curaduría Urbana No. 2, mediante Resolución No. CU2-98-327 del 30/12/1998.

De conformidad con lo anterior, los predios objeto de solicitud AV. DE LAS MERCEDES TRAMO A, B y C y AV CUNDINAMRCA TRAMO A y B, a la fecha se encuentran incluidos como bienes de uso público en el Inventario General del Espacio Público y Bienes Fiscales del sector central del Distrito Capital, a cargo de este Departamento Administrativo, como se muestra en la siguiente tabla:

Información Sistema de Información Defensoría del Espacio Público (SIDEP 2.0) y Plano No. CU2-S 264/4-02 y 03					
RUPI	ZONA DE CESIÓN	ETAPA	MOJONES	AREA	No. PLANO
1468-9	AV. DE LAS MERCEDES TRAMO A	III	P7B,P7A,P7,P6,P5,P4A, P7B	3176.47	CU2-S.264/4-02 CU2-S.264/4-03
1468-12	AV. DE LAS MERCEDES TRAMO B	IV	P7B, P4A, P4, P3, P2, P1, P11A,P7B	3370.74	CU2-S.264/4-02 CU2-S.264/4-03
1468-17	AV. DE LAS MERCEDES TRAMO C	V	P11A,S18,P11,P10,V80,V83,V84,V87,V84,V91,V92,V83,V80,V83,V84,V87,P9,P8,P7A,P7B,P11A	6727.16	CU2-S.264/4-02 CU2-S.264/4-03
1468-13	AV Cundinamarca Tramo A	IV	P11A, P1,MJ11,S1,S2,S3,S4,S5,S6,P11A	470.61	CU2-S.264/4-03 CU2-S.264/4-03
1468-18	AV Cundinamarca Tramo B	V	S6,S7,S8,S9,S10,S11,S12,S13,S14,S15,S16,S17,S18,P11A,S6	1312.38	CU2-S.264/4-02 CU2-S.264/4-03

Ahora bien, se debe precisar que analizadas las resoluciones Nos. CU2-2002-048 del 26-02-2002, (Etapa III), RES 05-2-0192 del 15-06-2005, (Etapa IV) y RES 03-2-0081 del 03-04-2003, (Etapa V), se evidenció que las zonas en consulta **AV. DE LAS MERCEDES TRAMO A, B, C y AV. CUNDINAMRCA TRAMO A y B**, no se encuentran señaladas como zonas de cesión obligatorias y gratuitas a favor del Distrito Capital; en las referenciadas resoluciones aprobatorias figuran como ZONA DE RESERVA – VIAL DEL PLAN VIAL ARTERIAL.

No obstante lo anterior, las zonas de interés **AV. DE LAS MERCEDES TRAMO A, B, C y AV. CUNDINAMRCA TRAMO A y B**, si se encuentran incluidas en el "CUADRO DE MOJONES Y CESIÓN DE ZONAS AL DISTRITO CAPITAL, según se evidencia en los planos urbanísticos Nos. CU2-S.264/4-02, CU2-S.264/4-03, cartografía aprobada por la Curaduría Urbana No. 2, mediante Resolución No. CU2-98-327 del 30/12/1998.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que se presenta una discrepancia entre las resoluciones aprobatorias y lo que registra el cuadro de mojones y cesiones gratuitas y obligatorias a favor del Distrito Capital, este Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, mediante los radicados Nos. 20182010093711 y 20182010093781 del

26-07-2018, elevó consulta a la Curaduría Urbana No. 2 y a la Secretaría Distrital de Planeación – Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, para que en el marco de sus competencias se pronuncien al respecto.”

Ahora bien, el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017<sup>1</sup>, mediante el cual modifica el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, señala:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. (...)**

*La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. (...)*

Asimismo, el artículo 10 del Decreto Nacional 1203 de 2017, mediante el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, determina:

**“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.5 Contenido de la licencia.** La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

(...)

7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

(...)

**Parágrafo.** En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso y digital de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia, para que sean firmados por la autoridad competente en el momento de expedir el correspondiente acto administrativo.

(...)”

De acuerdo con lo anterior, los planos como elemento documental del contenido mínimo de una licencia, tal como se señala en el numeral 7 del artículo 10 del Decreto 1023 de 2017 mediante el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015, hacen parte de la licencia urbanística; por consiguiente los planos son el soporte gráfico de la licencia por lo cual deben guardar concordancia y armonía con el contenido formal de dicha licencia.

<sup>1</sup> “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”

Cabe señalar que la licencia urbanística se adopta mediante un acto administrativo de carácter particular y concreto, el cual está amparado por la presunción de legalidad y es de obligatorio cumplimiento mientras no haya sido anulado o suspendido por la jurisdicción de contencioso Administrativo o se encuentre entre las causales de pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo previstas en el artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Precisado lo anterior, debe señalarse que en términos generales, en los eventos en los cuales se presente inconsistencia entre el texto de una norma y un plano adoptado por ella, debe preferirse en su aplicación el texto antes que el plano, lo anterior tiene fundamento en las siguientes disposiciones:

El artículo 1º del Decreto Distrital 367 de 2006 "*Por el cual se establecen mecanismos para precisar posibles discordancias entre las disposiciones textuales y las cartográficas*", establece:

**"ARTICULO PRIMERO. Cuando exista discrepancia entre el contenido del acto administrativo por el cual se expide un instrumento de gestión o de planeamiento con los planos adoptados en el mismo, se preferirá el texto de la disposición reglamentaria del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que fuere evidente que la discordancia ocurrió por un error de digitación en la transcripción del texto.**

*No obstante prevalecerán tanto el contenido como los planos del Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de la facultad atribuida al Departamento Administrativo de Planeación Distrital de corregir las imprecisiones cartográficas en los planos adoptados por el POT". (Sublíneas fuera de texto).*

En consecuencia, con el objeto de garantizar la armonía entre las decisiones del texto, las cartográficas y el Plan de Ordenamiento Territorial, mediante esta disposición se establecen los mecanismos para precisar posibles discrepancias o imprecisiones entre el texto del acto administrativo por el cual se expide el correspondiente instrumento de gestión o de planeamiento y los planos que forman parte integrante del mismo.

Así mismo, el artículo 190 del Decreto Ley 19 de 2012<sup>2</sup>, que adicionó al artículo 12 de la Ley 388 de 1990, señala como resolver las inconsistencias entre el contenido del Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía.

**"(...) ARTÍCULO 190. MODO DE RESOLVER LAS INCONSISTENCIAS ENTRE LO SEÑALADO EN EL ACUERDO QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU CARTOGRAFÍA OFICIAL.**

*Adiciónese el siguiente párrafo tercero al artículo 12 de la Ley 388 de 1997:*

<sup>2</sup> "*Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública*"

**"Parágrafo 3.** Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

*En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos." (Sublíneas fuera de texto).*

En consecuencia, en materia urbanística se puede afirmar que cuando exista discrepancias entre el contenido del acto administrativo que adopta el plan de ordenamiento territorial o un instrumento de gestión o de planeamiento con los planos que los adopta, prevalece lo establecido en el texto de la disposición.

Es pertinente señalar que en el contexto de la normatividad nacional y distrital vigente en materia urbanística no hay norma específica que prevea que debe prevalecer en el evento de que se presenten inconsistencias entre el contenido de la licencia urbanística y los planos que hacen parte de esa licencia; no obstante el artículo 8 de la Ley 153 de 1887<sup>3</sup> señala que: " Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos ó materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho"

En este sentido, las disposiciones que regulan casos semejantes son las previstas en el artículo 1º del Decreto Distrital 367 de 2006 y en el artículo 190 del Decreto Ley 19 de 2012, antes transcritos.

No obstante lo anterior, es importante tener en cuenta que actualmente las áreas técnicas de esta Secretaría se encuentran adelantando un estudio técnico urbanístico detallado que incluye la revisión minuciosa de los actos administrativos particulares y concretos por medio de los cuales se aprobó el desarrollo urbanístico, entre los cuales se encuentran las Resoluciones Nos. CUP-8-019 del 13-12-1996, CU2-0311 del 10/12/1997 y CU2-98-327 del 30/12/1998, así como de los antecedentes, con el fin de tener todos los elementos de juicio para dar una respuesta integral y de fondo a su consulta.

<sup>3</sup> "Por la cual se adiciona y reforma los códigos nacionales, la ley 61 de 1886 y la 57 de 1887"



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En los términos expuestos se da respuesta a la presente consulta en concordancia con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

**MIGUEL HENAO HENAO**

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

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

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 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**