



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 02

Anexos:

N° Radicación: 2-2019-84785 N° Radicado Inicial: 1-2019-74287

N° Proceso: 1529474 Fecha: 2019-12-18

Tercero: Marlen Cicua Rodríguez

Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos

Clase Doc: Externo Tipo Doc: Oficio

Fecha

Señora
MARLEN CICUA RODRÍGUEZ

Ciudad.

Radicado: 1-2019-74287

Asunto: Derecho de petición Legalizado Tihuaque localidad Usme. Resolución 0014 de 1999 y plano US309/4-02.

Cordial saludo,

Esta Dirección recibió la petición del asunto, por medio de la cual solicita a esta Dirección precisar algunas inquietudes en relación con el barrio Tihuaque de la localidad de Usme que se encuentra por fuera del límite de la UPZ 52 y después de analizar los memorandos internos 3-2014-10128 y 3-2014-14635 de la SDP.

Atendiendo las competencias asignadas por el literal e) del artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013¹, esta Dirección es competente para absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas en los asuntos de competencia de la Secretaría, por lo que se procederá a analizar su solicitud de manera general.

Al respecto, es de anotar que los memorandos internos 3-2014-10128 y 3-2014-14635 a que hace referencia, fueron emitidos por esta Dirección en respuesta a unas inquietudes planteadas con ocasión del fallo del Consejo de Estado dentro de la acción popular No. 20005-00662 por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de la SD, a efectos de atender por dicha Dirección los derechos de petición a su cargo.

Con base en las competencias asignadas por el Decreto Distrital 016 de 2013 se solicitó concepto a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, la cual con radicado 3-2019-26552 conceptuó frente a las inquietudes por usted planteadas, a las cuales se dará respuesta en los siguientes términos:

¹ **ARTÍCULO 37º. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.** - Son funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes:

(...)

e) Absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría.

(...)

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**

"1) En cumplimiento del falla (sic) de cerros orientales la reglamentación Urbanística que le aplica al barrio Tihuaque de la localidad de Usme es la establecida en el título III de la Resolución 0014 de 1999 basada en el Acuerdo 6 de 1990".

Señala la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios en su comunicación que "(...) Una vez consultada la base de datos cartográfica y alfanumérica de la Secretaría Distrital de Planeación, se encontró que el desarrollo "Tihuaque" fue legalizado urbanísticamente mediante la Resolución 014 de enero 22/1999, y su plano aprobado se identifica con el No. US309/4-02.

El desarrollo legalizado Tihuaque se localiza al interior de la denominada "Franja de Adecuación", declarada a través de la Resolución 463 de 2005 "Por medio de la cual se Redelimita la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, se adopta su zonificación y reglamentación de usos y se establecen las determinantes para el ordenamiento y manejo de los Cerros Orientales de Bogotá.", del entonces Ministerio del Medio Ambiente, e interpretada por la Resolución 1582 de octubre 26 de 2005 "por la cual se interpreta el parágrafo del artículo 5° de la Resolución 463 del 14 de abril de 2005, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (...)"

En ese sentido, y atendiendo el lineamiento señalado en el memorando interno 3-2014-14635 del 17 de septiembre de 2014 de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación mediante la cual se da alcance al memorando 3-2014-10128 del 20 de junio de 2014 de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de esta Subsecretaría "Las áreas legalizadas que se encuentran al interior de la franja de adecuación les aplica el acto administrativo de legalización de conformidad al artículo 121 (sic) del Decreto Nacional 564 de 2006 y no requieren del plan o plan zonal o parcial para la expedición de licencias."

En ese orden de ideas, al desarrollo "Tihuaque" de la localidad de Usme le son aplicables las disposiciones contenidas en la Resolución 0014 del 22 de enero de 1999 y específicamente las normas específicas contenidas en el artículo 6 de la citada Resolución.

"2) ¿En el acuerdo 6 de 1999 (sic) donde se regula el englobe de predios privados y los predios privados mantienen su norma original o al ser englobados pueden escoger la normatividad que más le convenga según diferentes códigos de área de actividad que posean los diferentes predios englobados?"

Sea lo primero señalar que en su comunicación debe referirse al Acuerdo 6 de 1990 "Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones" ya que el Acuerdo 6 de 1999 se refiere al ajuste de la nomenclatura y clasificación de los empleos de la Contraloría de Santa Fe de Bogotá, D.C.

Hecha la anterior aclaración, es de señalar que el Acuerdo 6 de 1990 no contempla normatividad específica respecto de los englobes.

Por su parte, el artículo 5 del Decreto Distrital 735 de 1993 que asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas, establece en la aplicación de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

norma en casos de englobes lo siguiente: "(...) 2o. Cuando se engloben predios regulados por normas diferentes, rigen las correspondientes a cada predio."

Al efecto, el artículo 3 de la Resolución 014 de 1999 que legaliza el desarrollo Tihuaque define para el desarrollo el Tratamiento General de Actualización, en ese sentido y como la norma establece una altura máxima de 3 pisos, a los englobes solo pueden adelantar una altura máxima de 3 pisos dada la reglamentación particular, condición similar a la que tienen los demás inmuebles privados objeto de legalización del barrio Tihuaque.

"3) En el caso específico del barrios Tihuaque cuyo acto administrativo de legalización hace las veces de licencia de construcción y de urbanismo ¿los predios que se legalizaron con construcciones que cumple con lo establecido en la normatividad establecida en la resolución 0014 de 1999, señaladas en el plano de legalización US309/4-02, mayores a 2000 m2 tiene derecho a acogerse a la resolución de legalización teniendo como antecedente que se (sic) el acto administrativo de legalización hace las veces de licencia de construcción ?

Señala el artículo 5 de la Resolución 014 de 1999 que legalizó el desarrollo Tihuaque lo siguiente: "(...) **PREDIOS QUE DEBEN ADELANTAR PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN:** "Los predios no desarrollados, legalizados al interior de los barrios objeto del presente reconocimiento, con un área útil mayor a 2000 m², deberán adelantar proceso de desarrollo por urbanización de acuerdo con las normas establecidas en el decreto 734 de 1993 del Alcalde Mayor".

En el mismo sentido, el numeral 4 del memorando interno 3-2014-14635 de septiembre 17 de 2014 de la Subsecretaría Jurídica señala que: "(...) **Igualmente, es de aclarar que los predios que se encuentren en el espacio legalizado, cuya área sea superior a 2.000m², que no se desarrollaron y no tuvieron licencia urbanística no les aplican las normas de la legalización y deberán ajustarse a las disposiciones generales de la franja de adecuación, así como a las previsiones hechas por el Consejo de Estado para las áreas no ocupadas de la misma**".

"4) legalmente los predios producto de englobes ubicados en el barrio Tihuaque que logren área superior de 200 m2 y frente igual o mayor de 18 metros cuadrados ¿tienen derecho a acogerse a la altura excepcional establecida en el artículo 6 de la resolución 014 de 1999 de 5 pisos?" y "5) ¿Los predios ubicados en el barrio Tihuaque con dos frentes uno mayor de 18 metros y otro menor a 18 metros, con área superior de 200 m2 tienen derecho a los 5 pisos?"

Se da respuesta a las preguntas 4 y 5 en los siguientes términos:

El artículo 3 de la Resolución 014 de 1999 dispone en la reglamentación de los desarrollos respecto de la zonificación y tratamientos lo siguiente:

"(...)

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-CER258292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

1. AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE

AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE 03 Código A-M-03-3C/5C - (Eje Metropolitano)

Los predios con frente a la Autopista al Llano se reglamentan de acuerdo con el Tratamiento General de Actualización, Área de Actividad Múltiple, tipología de aislamiento lateral continua, con altura máxima de 3 pisos, altura máxima de excepción 5 pisos, Código A-M-03-3C/5C- (Eje Metropolitano)

2. AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

ZONA RESIDENCIAL GENERAL 03 Código A-RG03 (Eje Metropolitano)

Los predios con frente a la Avenida Ciudad de Villavicencio, ambos costados, se reglamentan de acuerdo con el Tratamiento General de Actualización, Zona Residencial, tipología de aislamiento lateral continua, con altura máxima de 3 pisos, altura máxima de excepción 5 pisos, Código ZONA RESIDENCIAL-3C/5C-(Eje Metropolitano)

ZONA RESIDENCIAL GENERAL 03 Código A-RG-03

Para el área restante, se aplicarán las normas de conformidad con el Tratamiento General de Actualización, Zona Residencial General, tipología de aislamiento lateral continua, con altura máxima de 3 pisos, Código A-RG03 (Subrayado fuera de texto)

Por su parte el artículo 6 NORMAS ESPECIFICAS de la Resolución 014 de 1999 señala

"(...) - Alturas de excepción por capacidad predial:

Los predios con un área superior a 200 metros cuadrados y frente igual o mayor a 18 metros, a los que esta reglamentación les permite altura de excepción, podrán lograr 5 pisos."

Por otra parte, en el cuadro anexo n.º 1 de la citada Resolución se establece con relación con el Desarrollo Tihuaque los lotes en vías arteriales y específicamente en la Av. Ciudad de Villavicencio lo siguiente: "Manzana A lotes 1-1 A"

Ahora bien, de una lectura armónica de la Resolución 014 de 1999, se concluye que los predios que tendrían derecho a la altura de excepción de que trata el artículo 6 ibidem, esto es 5 pisos, correspondía a predios con frente a la Autopista al Llano que se reglamentaron de acuerdo con el Tratamiento General de Actualización, Área de Actividad Múltiple o los predios con frente a la Avenida Ciudad de Villavicencio en ambos costados, que se reglamentan de acuerdo con el Tratamiento General de Actualización, Zona Residencial, y conforme el cuadro anexo No. 1 de la citada resolución solo los predios 1 y 1 A de la Manzana A del Desarrollo Tihuaque se ubican frente a la Av. Ciudad de Villavicencio.

La Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios en su comunicación señala:

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

(...) Al respecto, los predios que hubieran tenido la posibilidad de desarrollar altura de 5 pisos, solo pudieron haber aplicado esta excepción en el evento de haber obtenido licencias urbanísticas anteriores; en caso contrario, no les aplica esta particularidad, debiendo desarrollar máximo 3 pisos de altura, teniendo en cuenta que las construcciones que se desarrollen en la "Franja de Adecuación", deben armonizarse con las determinantes ambientales de superior jerarquía que señala la Resolución 0463 de 2005"

(...)

Es conveniente aclarar que el desarrollo Tihuaque solo tiene relación con una vía del plan vial arterial (Avenida Ciudad de Villavicencio, específicamente los lotes 1 y 1 A de la manzana A (ver gráfico adjunto); al respecto la Resolución 0014 de 1999 que legalizó el desarrollo Tihuaque, especifica para dichos inmuebles en su artículo 2:

"ARTICULO 2o. DESTINO Y PROHIBICIÓN DE URBANIZAR LAS ÁREAS UBICADAS EN LOS BARRIOS OBJETO DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN QUE PERTENECEN AL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN:

Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación de acuerdo con lo dispuesto en los Acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994 y 02 de 1997 del Concejo Distrital de Santa Fe de Bogotá y demás normas concordantes, se destinarán a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.

Las áreas a que se refiere el inciso anterior son las que a continuación se enumeran:

1. Las zonas de reserva para las afectaciones del Plan Vial Arterial, en particular la Avenida Ciudad de Villavicencio y Autopista al Llano y las intersecciones que de ella se generen

(...)

Las áreas a que se refiere el presente artículo, se precisan en los respectivos planos urbanísticos o se identifican en el cuadro anexo No. 1, el cual forma parte de la presente reglamentación y en consecuencia, se excluyen del reconocimiento oficial del que trata esta Resolución, en lo que a usos diferentes a los fines establecidos para este tipo de áreas.

Lo transcrito ratifica la imposibilidad de desarrollar en dichos inmuebles usos urbano, como el de vivienda (Cuadro anexo de la Resolución 0014 de 1999); así, los predios que tienen la posibilidad de desarrollar altura de excepción, aparte de la capacidad predial, son los que tienen frente sobre Ejes Metropolitanos, en concordancia con el cuadro Resumen-Usos, artículo 2 de la Resolución 0014 de 1999."

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-CER250292



CO-SC-CER250292



GP-CER250293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico”.

La determinación de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) también se soporta en las restricciones de uso del suelo, las cuales, según el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 sobre el régimen de uso para los Corredores Ecológicos de Ronda, y son:

“Zona de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA: Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva”.

Así, según los criterios técnicos para la definición de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA o Área Aferente éstas deben destinarse a los usos expresamente definidos en su reglamentación; y las entidades competentes para pronunciarse sobre la intervención en dichos suelos son la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C., la Secretaría Distrital de Ambiente y la CAR.

8) ¿En el acuerdo 6 de 1990 se permite la expedición de licencias con usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares en predios ubicados en zonas de reserva ¿

En el Acuerdo 6 de 1990, sus decretos reglamentarios y específicamente para el caso en estudio la Resolución 014 de 1999 y por remisión expresa el Decreto Distrital 735 de 1993, no se contempla el desarrollo de estructuras desmontables en su texto, se refiere a los usos principales y complementarios, y los mismos están plenamente definidos.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015 “Por medio del cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

Cordialmente,

MIGUEL HENAO HENAO

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Adriana Silva Ordoñez. P.E. Subsecretaria Jurídica

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

del área urbanizable y de esta forma tener claridad si su área ¿legalizada es mayor de 2000 m²?

Al respecto, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios en su comunicación señala que estos "(...) inmuebles tienen las mismas restricciones que los predios mayores a 2.000 m² con las restricciones ambientales que tienen las áreas en zonas de reserva por ZMPA de cuerpos de agua."

"7.) El área de ZMPA zona de manejo y preservación ambiental de la quebrada Arrayanes señalada en el plano US309/4-02 privada puede ser intervenida con senderos y arborización de ser así que entidad sería la competente para expedir la respectiva licencia de intervención teniendo claro que su titularidad esta en cabeza de particulares?"

El artículo 2 de la Resolución 014 de 1999 establece para estas zonas de reserva:

"ARTICULO 2o. DESTINO Y PROHIBICIÓN DE URBANIZAR LAS ÁREAS UBICADAS EN LOS BARRIOS OBJETO DE LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN QUE PERTENECEN AL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACIÓN:

Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación de acuerdo con lo dispuesto en los Acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994 y 02 de 1997 del Concejo Distrital de Santa Fe de Bogotá y demás normas concordantes, se destinarán a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.

Las áreas a que se refiere el inciso anterior son las que a continuación se enumeran:

1. Las áreas de ronda hidráulica y zonas de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelito, las quebradas El Arrayanal y Bolonia.

(...) Las áreas a que se refiere el presente artículo, se precisan en los respectivos planos urbanísticos o se identifican en el cuadro anexo No. 1, el cual forma parte de la presente reglamentación y en consecuencia, se excluyen del reconocimiento oficial del que trata esta Resolución, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere".

Al respecto, señala la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios en su comunicación:

"Consecuente con lo anterior, y para la intervención de inmuebles que hacen parte de las ZMPA, es conveniente tener en cuenta la normatividad aplicable para la definición de este componente del Corredor Ecológico de Ronda -CER, particularmente lo establecido en el numeral 4 del Artículo 78 del Decreto Distrital 190 de 2004, que incluye:

"Zona de Manejo y Preservación Ambiental: Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la

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-CER250292



CO-SC-CER250292



GP-CER250293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**