

Bogotá, D. C., 24 de julio de 2020

Señora
MARTHA LUCIA QUILGUY

Radicado: 1-2020-26116. Petición No. 576672020

Asunto: Consulta sobre predio con Chip AAA0142KXBR

Respetada señora:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto mediante la cual se solicita información sobre el predio AAA0142KXBR a efectos de determinar si está autorizado para gestionar licencia de construcción en su parte urbana.

Atendiendo las competencias asignadas por el Decreto Distrital 016 de 2013 se solicitó concepto técnico a la Dirección de Norma Urbana, la cual con memorando con radicado número 3-2020-12111 conceptuó sobre su consulta en los siguientes términos:

“Es de señalar que las normas de uso del suelo son las contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios.

*“De acuerdo con la información suministrada, y la información presente en la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta Entidad, el predio AAA0142KXBR (1081110011 -LTE 5 PTE CODITO MJ 2 TIBABITA RURAL I) se localiza parcialmente en **Suelo Urbano** y en **Suelo Rural**.*

*Por otra parte, el predio de su consulta figura localizado parcialmente dentro de la **Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá**, y parcialmente dentro de la **Franja de Adecuación**, según el contenido de la Resolución 463 de 2005, del entonces Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial (Figura 1).*

De acuerdo con lo establecido en la Resolución mencionada, las áreas correspondientes a canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura corresponden al Área de Ocupación Pública Prioritaria; y las que no hacen parte de ese ámbito conforman el

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Área de Consolidación del Borde Urbano. En este caso, la parte del predio de su consulta, que figura dentro de la Franja de Adecuación, se encuentra en el Área de Consolidación de Borde Urbano.

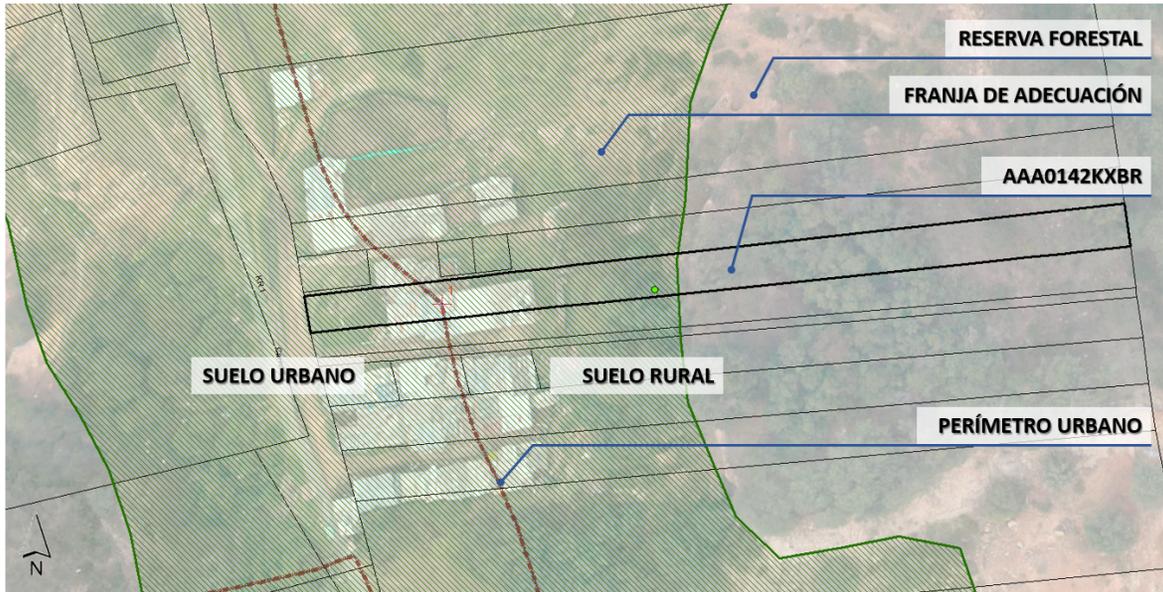


Figura 1. Predio AAA0142KXBR en tipo de suelo y Franja de Adecuación. Fuente SDP – GDBC 2020

De otro lado, el área urbana del predio consultado también figura dentro del ámbito del desarrollo legalizado **El Codito**, según el plano de referencia U298/4-03. Este desarrollo fue legalizado mediante la Resolución DAPD 1126 de 1996. (Figura 2).

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

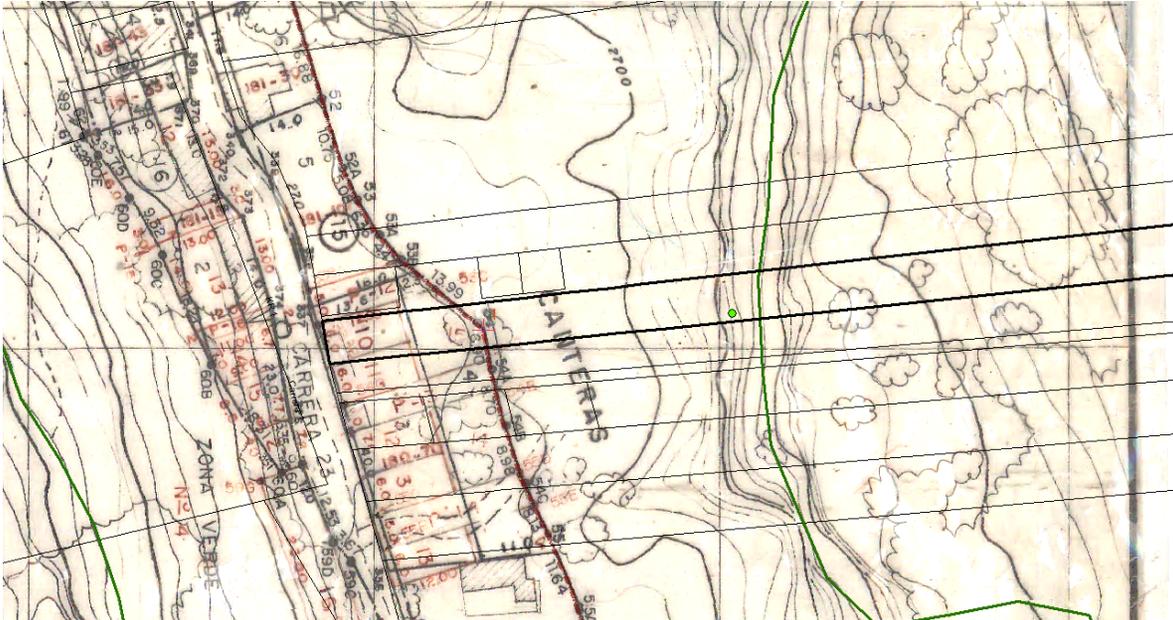


Figura 2. Predio AAA0142KXBR en plano U298/4-03. Fuente SDP – GDBC 2020

Es de anotar que se observa la falta de coincidencia entre la configuración predial catastral, y la aprobada en el plano de legalización U298/4-03, razón por la cual consideramos recomendable analizar la procedencia del proceso de regularización reglamentado por el Decreto Distrital 063 del 24 de febrero de 2015, y normas que complementen, modifiquen o sustituyan, a través de la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de esta Entidad.

Las áreas prediales localizadas en el Área de Consolidación de Borde Urbano de la Franja de Adecuación se encuentran sujetas a las decisiones del fallo del Consejo de Estado proferido el 5 de noviembre de 2013, en relación con la apelación interpuesta en la acción popular 0662 de 2005 (referencia 250002323000200500662 03) y sus aclaraciones posteriores.

El precitado fallo amparó los derechos adquiridos a quienes obtuvieron licencia de urbanismo y/o construcción, y/o construyeron legalmente en dicha Franja y en la Zona de Recuperación Ambiental de la Reserva Forestal, antes de la anotación registral de la afectación de la reserva o del conocimiento de la misma por parte del propietario, poseedor o tenedor.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

De otra parte, el mencionado fallo reconoció la situación en la cual se encontraban los desarrollos en proceso de Legalización, los cuales se encontraban suspendidos por las medidas cautelares interpuestas en la zona, y ordenó la normalización de dichos desarrollos, dentro de los cuales se encuentra el mencionado anteriormente.

Así mismo, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.5.1 especifica que: "(...) 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. (...)"

Coherentemente con esta condición, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Segunda, Subsección B, en auto del 9 de agosto de 2016, expresó «El concepto de derecho adquirido para efectos del fallo del Consejo de Estado de 5 de noviembre de 2013, hace relación a las licencias de urbanismo, construcción válidamente expedidas al amparo de la normatividad vigente, o a las construcciones levantadas en virtud de esas licencias, cumpliendo todos los requisitos de ley. (Página 179 fallo 2ª instancia)».

De acuerdo con esto, en el predio se debe dar aplicación estricta de la orden 2.2 del fallo mencionado y sus aclaraciones posteriores, en especial la del 9 de agosto de 2016 que señala:

"7. Dentro de la franja de adecuación se pueden ejecutar actuaciones urbanísticas, relacionadas con la expedición de licencias de construcción en las modalidades de modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial y obra nueva para quienes tienen derechos adquiridos en los términos de fallo del 5 de noviembre de 2013 y siempre que respeten y preserven los recursos hídricos y la biodiversidad existente objeto de protección. (...) 8. En el área de Consolidación del Borde Urbano, los titulares de las licencias previas a la anotación registral de la Reserva y que demuestren derechos adquiridos, podrán adelantar las actuaciones y prerrogativas que se derivan de los actos administrativos de los cuales emanan sus derechos, con la precisión de que las intervenciones no pueden afectar los recursos hídricos y la biodiversidad existente en la Reserva Forestal Protectora "Bosque Oriental de Bogotá" (Negrilla y subraya fuera de texto)"

En nuestra consideración, lo expuesto evidencia el amparo del derecho adquirido en los desarrollos legalizados, lo cual implica la sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas específicas aprobadas en usos del suelo y edificabilidad, a la definición de los predios privados y áreas de uso público del plano aprobado, a las restricciones urbanísticas incluidas en el mismo, así como a las normas que lo modifiquen o complementen, en este caso, correspondientes al plano U298/4-03 adoptado con la Resolución 1126 de 1996.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Del contenido de la orden transcrita, de sus aclaraciones posteriores y de los párrafos de la parte considerativa del mismo, en los que se analiza el tema de los derechos adquiridos, se desprenden los lineamientos y criterios que las entidades y organismos de la Administración Distrital, los Gobiernos Regional y Nacional y los particulares deben considerar para respetar los derechos adquiridos amparados por el fallo, tanto en la franja de adecuación, como en la zona de recuperación ambiental de la reserva forestal de los Cerros Orientales.

Adicionalmente, es importante indicar que el Auto del 9 de agosto de 2016 arriba citado, y el Auto del 20 de junio de 2019, ambos del Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Segunda Subsección B, establecen la obligación a los Curadores Urbanos, y a la Secretaría Distrital de Planeación, según el trámite, de oficiar a la Corporación Autónoma Regional CAR (Cundinamarca) y a la Secretaría Distrital de Ambiente, para que indiquen si la licencia solicitada atenta contra los recursos hídricos y la biodiversidad existente en la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá; así mismo, la Personería de Bogotá intervendrá en calidad de Ministerio Público en el trámite de licencia urbanística en cualquier modalidad.

*De otra parte, el predio figura parcialmente localizado en la cobertura de **Suelo de Protección por Riesgo** (Figura 3). Es de informar que el parágrafo 2º del artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) establece: "La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) complementará y actualizará periódicamente la información sobre delimitación de las zonas a declarar como suelo de protección por su condición de alto riesgo no mitigable. La determinación de tal riesgo obedecerá a resultados de estudios de riesgos y evaluación de alternativas de mitigación. Con base en estos estudios, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, elaborará el concepto técnico que delimite estas zonas, las cuales serán incluidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el plano denominado "Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación" y en el Anexo No. 2 del Decreto 619 de 2000".*

*Así mismo, el predio consultado incluye parte de su área en la cobertura de **lotes de patrimonio inmobiliario**, identificados como cesios públicas viales bajo Registro Único de Patrimonio Inmobiliario - RUPI con códigos 3834-7 3834-31, información administrada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.



Figura 3. Predio AAA0142KXBR, suelo de protección y patrimonio inmobiliario. Fuente SDP – GDBC 2020

De acuerdo con los elementos expuestos, consideramos que la parte urbana del predio consultado corresponde al desarrollo legalizado El Codito, para el cual se han amparado derechos en los términos del citado Fallo el Concejo de Estado en el fallo del 5 de noviembre de 2013 (Ref. 662 03) y sus aclaraciones. Sin embargo, habida cuenta de las inconsistencias observadas entre la cartografía catastral y la del plano de legalización, así como de la presencia de suelo de protección por remoción en masa en el lote, y el registro de áreas de cesión pública para vías, el titular del inmueble deberá realizar las aclaraciones o correctivos correspondientes previas al trámite de licencia, con base en la norma de la legalización.”

Por último, es de señalar que la competencia para el estudio, trámite y expedición de la licencia de construcción es del Curador Urbano quien verifica el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, y 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 el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes.

En ese sentido, es el Curador Urbano quien en ejercicio de sus funciones determinará si en la parte urbana del predio objeto de su consulta se puede o no gestionar licencia de construcción en su parte urbana conforme el proyecto presentado.

El anterior pronunciamiento 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

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 2-2020-31894 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1604602 Fecha: 2020-07-24 18:20
Tercero: MARTHA LUCIA QUILGUY
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

Cordial saludo,

Yohana Andrea Montano Rios
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo:

Copia: Módulo Govi SDQS de la Distribución Distrital CMS.
Nombre del dominio: <http://www.gobiernobogota.gov.co>

Proyectó: Adriana Silva Ordoñez. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.