



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos: No
No. Radicación: 2-2021-53494 No. Radicado Inicial: 1-2021-38303
No. Proceso: 1729720 Fecha: 2021-07-06 10:13
Tercero: AMARILO
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto jurídico Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 06 de julio de 2021

Doctor

Sociedad Amarilo S.A.S

Ciudad.

Radicado: 1-2021-38303

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta.

Esta Secretaría recibió la comunicación del asunto, en la que se manifiesta que la sociedad Amarilo “actúa en calidad de urbanizador responsable dentro del proceso de entrega simplificada de las zonas de cesión pública originadas con las licencias urbanísticas expedidas para la ejecución del desarrollo urbanístico denominado “**URBANIZACIÓN PARQUES DE GRANADA**” y se relaciona una serie de antecedentes y consideraciones.

Adicionalmente, plantea los siguientes interrogantes:

“1. En el marco de la aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 10 del Decreto Distrital 845 de 2019, ¿es posible considerar permitidas las actuaciones denominadas “ajuste de cotas de áreas” y “modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos” descritas en los numerales 1 y 8 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el entendido de que éstas se presenten en el marco de un procedimiento de entrega simplificada en curso y resulten necesarias para asegurar la plena concordancia de la información técnica urbanística y jurídica contenida en las licencias de urbanización inicialmente expedidas, que reposan en los archivos de la base de datos geográfica corporativa, con los resultados de la revisión y validación efectuada por las entidades competentes dentro del proceso de verificación del buen estado superficial de las zonas de cesión requerido para el recibo simplificado de las mismas?”

2. Respecto del mismo marco reglamentario Distrital, en armonía con el ordenamiento nacional, ¿es posible considerar excluida de la restricción establecida en el parágrafo 1 del artículo 10 del Decreto Distrital 845 de 2019 a la actuación de “ajuste de cotas de áreas” antes referida, en el entendido que la misma no representa cambios o modificaciones a las condiciones urbanísticas inicialmente

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.

aprobadas, y por tanto podría adelantarse incluso de manera previa a la iniciación de las gestiones ante el DADEP?”

Sea lo primero precisar que conforme a las competencias asignadas en el Decreto Distrital 016 de 2013 y en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, este Despacho procederá a analizar su solicitud, de manera general, en los siguientes términos:

El artículo 12° del Decreto Nacional 1203 de 2017, modificadorio del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 definió a las “*otras actuaciones*” así: “*Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: 1. El ajuste de cotas de áreas (...)* 8. *Modificación de planos urbanísticos (...)*” *Sublíneas fuera de texto.*

Al respecto, los numerales 1 y 8 del artículo 12° del Decreto 1203 de 2017, señalan, respectivamente:

“1. Ajuste de cotas de áreas. Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad”

“8. Modificación de Planos Urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos. Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como lotes, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado”.

Cabe señalar que es competencia de los curadores urbanos adelantar el estudio, trámite y expedición de licencias, así como de las otras actuaciones vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos que se puedan ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se incluyen el ajuste de cotas de áreas y la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos. En caso de que no se cuente con la figura del curador urbano, esta función será ejercida por la autoridad municipal o distrital competente, conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Acuerdo Distrital 018 de 1999, corresponde al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público ejercer, entre otras, la función de administrar los bienes que hacen parte del espacio público distrital. Con relación a las cesiones obligatorias gratuitas, el artículo 5 ibidem establece, entre otras, las funciones tendientes al recibo o toma de posesión de dichas zonas, así como la suscripción de la escritura pública de transferencia a favor del distrito, estando en su órbita de competencia la administración de todos los bienes que hacen parte del espacio público distrital. Para este fin, el Decreto Distrital 845 de 2019 estableció el procedimiento que se debe adelantar ante la Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, para la entrega de las zonas de cesión y las destinadas para el uso público, ya sea de manera regular, parcial, anticipada o simplificada, según las condiciones de los bienes que se pretende entregar.

Conforme lo señala el artículo 10 del Decreto 845 de 2019 la entrega simplificada de zonas de cesión permite al propietario y/o titular de las licencias de urbanización expedidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2014 que no hayan entregado materialmente y/o escriturado las zonas de cesión a favor del Distrito Capital podrán hacerlo siempre y cuando, la cesión se encuentre construida, en buen estado superficial, se presenten al DADEP los documentos de que tratan los artículos 4 y 10 del mencionado Decreto Distrital.

Así mismo para que opere la entrega simplificada de las cesiones a favor del Distrito Capital las licencias de urbanización ejecutoriadas con anterioridad al 31 de diciembre de 2014, no pueden ser objeto de prórroga, modificación, revalidación, saneamiento o cualquier otro tipo de modificación realizada a partir del 1 de enero de 2015.

Adicionalmente, el artículo 11 del mencionado decreto establece las condiciones técnicas para la entrega simplificada de zonas de cesión. La citada disposición establece:

“El IDRD, el IDU y la UAESP verificarán el buen estado superficial de las obras en las zonas de cesión, para lo cual tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

11.1. Para constatar el buen estado superficial de las zonas de cesión destinadas a vía local e intermedia, plazas, plazuelas, plazuelas y alamedas, el IDU verificará para el caso de pavimentos flexibles y rígidos que no se evidencien patologías asociadas a daños estructurales y superficiales, tales como, baches, hundimientos, fisuras en bloque, desgaste superficial severo, o losas con desportillamientos, fracturas, escalonamientos, entre otras, asegurando que las juntas y fisuras estén debidamente selladas. En el caso del espacio público peatonal, el estado superficial no debe reflejar un deterioro evidente que implique daños estructurales, desconfinamientos, pérdida de piezas, incluido el mobiliario urbano o deterioro de los mismos. Al momento de la visita, el urbanizador responsable deberá haber efectuado las obras de mantenimiento rutinario que incluya las actividades preventivas y correctivas de las áreas objeto de entrega.

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.

11.2. Como buen estado superficial de los parques se entiende que, corresponde al estado funcional, de seguridad, patológico y de estética considerada a nivel aceptable, en la cual deberá encontrarse su infraestructura; en cuanto a zonas duras, campos deportivos, zonas de juegos, mobiliario, señalización, arborización y redes de servicio, de conformidad con lo previsto en el proyecto de parque, sus estudios técnicos específicos y la especificación técnica particular.

11.3. Respecto al buen estado superficial del alumbrado público, la UAESP verificará que la infraestructura para la prestación del servicio de alumbrado público cumpla con unas condiciones técnicas mínimas relacionadas con niveles de iluminación que garanticen condiciones de visibilidad y seguridad para los usuarios.

Parágrafo 1.- De existir observaciones a las obras ejecutadas por las entidades señaladas, sólo podrá darse el recibo definitivo, en el momento en que el urbanizador manifieste la culminación de la totalidad de requerimientos efectuados.

Parágrafo 2.- Las entidades distritales que participan de este trámite podrán implementar el uso de tecnologías de la información con el fin de realizar la entrega de la documentación por medios electrónicos”.

En consecuencia, según lo expuesto se tiene que:

- Las otras actuaciones previstas en el artículo 12 del Decreto Nacional 1203 de 2017, son las relacionadas con la expedición de las licencias, vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos que se puedan ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se incluyen el ajuste de cotas de áreas y la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos.
- El Decreto 845 de 2019 tiene como objeto establecer el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital en el que se establece taxativamente las condiciones técnicas para la entrega simplificada de cesiones y el EI IDRD, el IDU y la UAESP deberán verificar el buen estado superficial de las obras en las zonas de cesión. En caso de existir observaciones a las obras ejecutadas sólo podrá darse el recibo definitivo, en el momento en que el urbanizador manifieste la culminación de la totalidad de requerimientos efectuados.
- Para que opere la entrega simplificada de zonas de cesión en el marco del artículo 10 del Decreto 845 de 2019, el propietario o titular de las licencias de urbanización expedidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2014 que no hayan entregado

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.

materialmente y/o escriturado las zonas de cesión a favor del Distrito Capital podrán hacerlo siempre y cuando, la cesión se encuentre construida, en buen estado superficial y se presenten al DADEP los documentos de que tratan los artículos 4 y 10 del citado Decreto, entre los que se encuentra la “Copia simple de la licencia urbanística del proyecto, con sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, si las hay”.

Adicionalmente, cabe señalar con relación a la aplicación del artículo 102 de la Ley 388 de 1997, que se menciona en su petición, lo siguiente:

El artículo 102 de la Ley 388 de 1997 establece las siguientes condiciones en relación con la interpretación de las normas urbanísticas: **“ARTICULO 102. INTERPRETACION DE LAS NORMAS.** *En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.*

Este artículo fue reglamentado por el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto 1077 de 2015 en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. *En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.*

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite”.

Las circulares se emiten como consecuencia de las consultas de los curadores urbanos son vinculantes para el caso específico, sirven de doctrina para casos similares y no ajustan o

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.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos: No
No. Radicación: 2-2021-53494 No. Radicado Inicial: 1-2021-38303
No. Proceso: 1729720 Fecha: 2021-07-06 10:13
Tercero: AMARILO
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto jurídico Consec: XXXXXX-XXXXX

modifican normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni las normas que lo reglamentan o complementan.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación solo podrá emitir una circular en el evento en que un curador urbano identifique la contradicción y solicite su aclaración a la Secretaría Distrital 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 el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015 que dispone:

“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”.

Cordial saludo,

Oswaldo Humberto Pinto Garcia
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero
Abogada 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.