

Bogotá D.C., 25 de enero de 2019

Señor
CAMILO ANDRÉS CASTRO CHAPARRO

Bogotá D.C.

Radicado: 1-2019-01600.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió el derecho de petición del asunto, en el cual consulta sobre aspectos puntuales relacionados con el tema de traslado de cesiones de suelo con tratamiento de desarrollo urbanístico por aumento de edificabilidad.

De conformidad con el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013 “*Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*” 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.

“Pregunta puntual

1). *En el parágrafo 1 del inciso 2 del numeral a del artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014 ¿se debe entender legalmente como valor catastral de predio el valor del terreno físico o podrá como en nuestro caso el valor catastral del inmueble de una copropiedad (con su folio independiente) que se destine para una zona recreativa descubierta, ubicada en el último nivel de la edificación a la cual se tiene acceso desde nivel de terreno por la topografía de terreno?”*

El artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT establece:

“Artículo 35. Cargas locales

Para la aplicación de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios se consideran cargas de carácter local, que se distribuirán entre todos los propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o cualquier otro sistema de gestión individual o asociada, las siguientes:

1. *El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.*
2. *Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.*

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 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**

Página 1 de 3

3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.

4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

5. La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación."

De acuerdo con la citada norma, es importante señalar que las cesiones públicas obligatorias que se generan con consecuencia de los procesos de urbanización corresponde a suelos que se destinarán a espacio público (parques y espacios peatonales 17% y equipamiento comunal público 8%).

Ahora bien, el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014 establece las condiciones para el traslado de las cesiones de suelo.

El parágrafo 1 de la citada norma dispone: "(...) Para todos los efectos establecidos en el presente artículo, se utilizarán los avalúos catastrales de los predios debidamente actualizados, con anterioridad no mayor a dos años de la fecha de solicitud de la licencia correspondiente. (...)".

Para el efecto, esta Dirección considera que el cálculo se debe realizar con fundamento en avalúos catastrales actualizados elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro o la entidad competente.

En el punto referido en la consulta, la norma hace mención a la equivalencia de precios sobre el terreno, entendida la palabra en su acepción catastral como "la porción de tierra con una extensión geográfica definida." – <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario->.

Ello concuerda con lo dispuesto en el artículo 44 del decreto distrital en cita, el cual regla que las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control, o cuando tengan valor patrimonial.

En este orden de ideas, esta dependencia no encuentra soporte legal que permita que se plantee como cesión de suelo para aumento de edificabilidad áreas comunes de una copropiedad independientemente de su configuración.

"2) ¿O es necesario para que un inmueble ubicado en un sector urbanizado sea destinado como receptor de traslado de cesiones adicionales por aumento de edificabilidad artículo 45 del decreto distrital 327 de 2004 modificado por el decreto 490 de 2014 que sea estrictamente suelo con sus obras de adecuación, si el terreno es inclinado, con acceso por vía pública u otra cesión pública?"

Según reza el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 y el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el literal d) del artículo 49 del Decreto Distrital 327 de 2004, entre

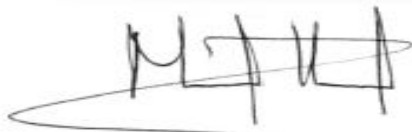
las obligaciones del urbanizador se encuentran el entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público. En ese sentido puede observarse que la fórmula establecida por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014 para calcular el área de cesión trasladada a otro predio en el evento consultado, contempla como factor de cálculo el VU o valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto el cual incluye las obras de adecuación donde *“el valor del urbanismo (VU) incluye la empedrización, construcción de vías perimetrales, andenes y senderos...”*.

En ese orden de ideas, el suelo receptor de traslado debe entregarse al Distrito Capital con las correspondientes obras de adecuación y dotación.

Ahora bien, es importante tener presente las condiciones de localización y configuración de las cesiones establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

En esos términos se resuelve su solicitud.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Luz Adriana Bravo Saíz
P.E.- DACJ.