

MEMORANDO

Fecha: 28 de noviembre de 2018

Para: **GLENDAMPARO LUNA SALADEN**
Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Radicado: 3-2018-20481.

Asunto: Concepto jurídico aplicación tratamientos de desarrollo y mejoramiento integral – Desarrollo Vergel Occidental.

Apreciada Glenda:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual solicita se emita concepto jurídico respecto de la aplicación del tratamiento de mejoramiento integral para 4 predios ubicados en el Desarrollo Vergel Occidental de la Localidad de Kennedy aprobado mediante Resolución 28 de 1977 con plano de legalización F233/4, el cual se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 46 - Castilla reglamentada por el Decreto Distrital 429 de 2004, predios clasificados en el Sector Normativo 11, Subsector de Usos II y Subsector de Edificabilidad A bajo el tratamiento de desarrollo.

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, en los siguientes términos :

El artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 define los tratamientos urbanísticos como: “(...) las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral. ” y tienen como finalidad orientar

¹ **ARTÍCULO 37°. 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. (...).

las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.

De conformidad con el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, el tratamiento de desarrollo *“es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, definidos en el Título III de la presente revisión.”*

En el mismo sentido, el artículo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”* adopta y recoge las siguientes definiciones:

“Artículo 2. Definiciones. Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones:

a) Tratamiento de desarrollo: *El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.*

b) Proceso de desarrollo por urbanización: *Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.”*

De otra parte, el artículo 385 del Decreto 190 de 2004 define el tratamiento de mejoramiento integral como *“aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial.”*

Ahora bien, vale la pena aclarar que la excepción contemplada en el literal e) del párrafo del artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 mencionada dentro de la consulta, no es aplicable al caso, toda vez que no se trata de predios que van a ser objeto de legalización, sino que los mismos fueron legalizados mediante Resolución 28 del 24 de junio de 1977, es decir previamente a entrar en vigencia del citado Decreto.

Y en dado caso, si hubiera lugar a la aplicación de alguna de las excepciones del tratamiento de desarrollo consagradas en el párrafo del artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004 sería el literal c) que dispone:

“Parágrafo. No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo: (...) **“c.** Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo (...).”

Sobre el particular, el inciso tercero del artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017, establece “(...) 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. (...)”.

Ahora bien, el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que se entiende por áreas o predios urbanizables no urbanizados, aquellos que “(...) no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.”.

Por su parte, el citado artículo establece que se consideran áreas o predios urbanizados, entre otros, “(...) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión”.

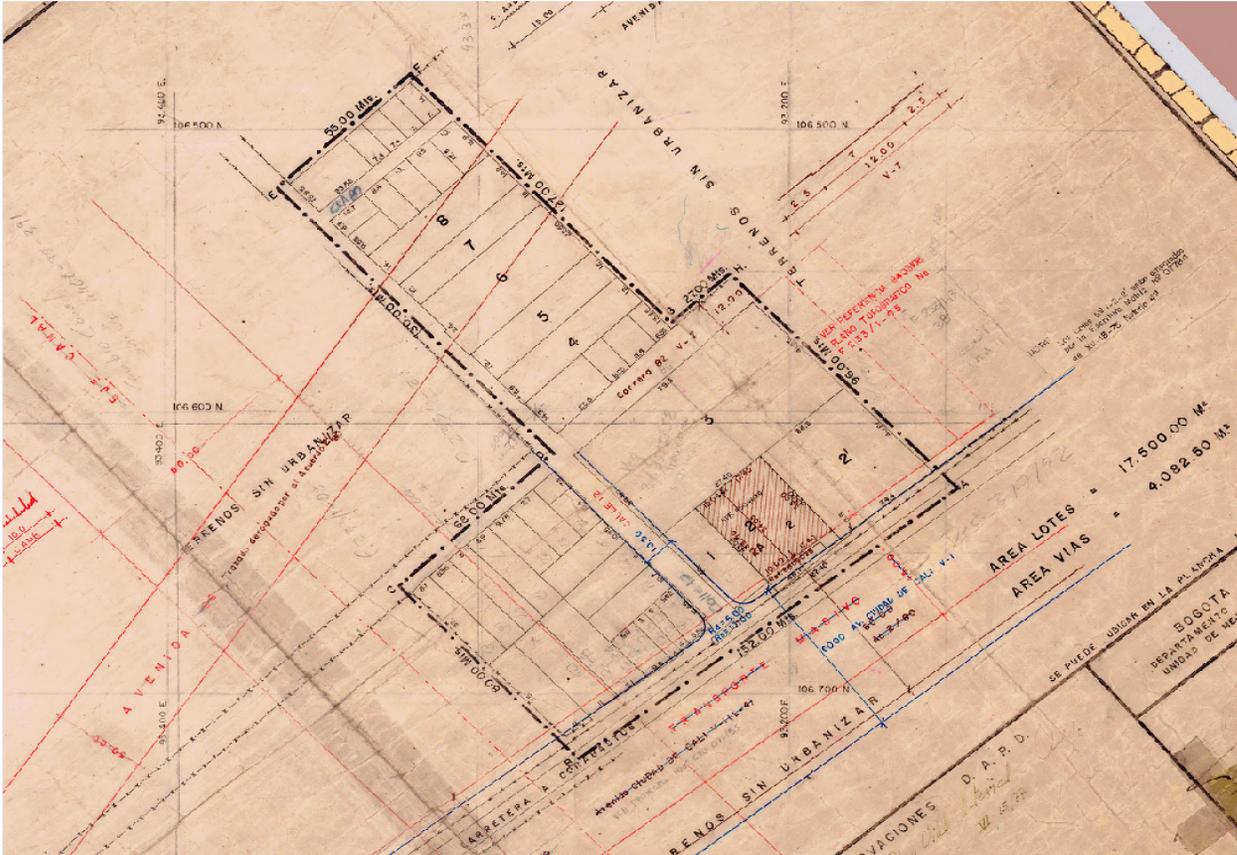
ANTECEDENTES

1. Una vez claro lo anterior, esta Dirección procedió a revisar los antecedentes del caso concreto, encontrando que la consulta versa sobre los predios con nomenclatura CL 15A 83 54, CL 15A 81G 89, AK 86 15 22 y AK 86 15 A 10.

Que analizados los antecedentes jurídicos de la zona objeto de consulta, se encuentra que mediante Resolución 28 del 24 de junio de 1977 se legaliza y reglamenta el barrio “EL VERGEL OCCIDENTAL” (Kennedy), que en el parágrafo del artículo 5 señala que “Los lotes del 1 al 8, cuando se desarrollen urbanísticamente deberán cumplir con la tramitación y las normas urbanísticas vigentes en la fecha a urbanizar.”

De lo anterior, se desprende que los lotes 1 al 8 fueron incorporados dentro de la legalización, pero les corresponde someterse a las actuaciones de urbanización conforme a las normas del tratamiento de desarrollo previstas en el plan de ordenamiento territorial y sus reglamentos.

Por su parte, en el plano de legalización F233/4 del desarrollo “El Vergel Occidental” de la Localidad Kennedy que reposa en la Planoteca de la Secretaría Distrital de Planeación, se encuentra:



Plano de Legalización F233/4

De acuerdo con la revisión jurídica adelantada se concluye lo siguiente:

1. No fue posible identificar las direcciones objeto de consulta, debido a que el plano de loteo no cuenta con nomenclatura oficial incorporada.
2. Los Lotes Nos. 2 y 2A se encuentran achurados pero sin una convención que permita determinar a qué corresponde.
3. El plano tiene una observación que corrobora que los lotes 1 al 8 fueron incorporados dentro de la legalización, pero tienen unas condiciones especiales para su desarrollo, así:

“NOTAS: (...) Los lotes del 1 al 8, para ser desarrollados urbanísticamente deben tramitarse según los Acuerdos 22 de 1972, y las normas urbanísticas vigentes para desarrollos en la fecha a urbanizar.”

Sobre el particular, el Acuerdo 22 de 1972 "Por el cual se señala el procedimiento para urbanizar terrenos en el Distrito Especial de Bogotá" indicaba el procedimiento a observar para desarrollar un plan o programa de urbanización de terrenos.

Ahora bien, el 11 de octubre de 2004 el Alcalde Mayor expidió el Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", que tiene como objeto reglamentar las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio; siendo este la normativa vigente aplicable para el tratamiento de desarrollo.

Adicionalmente, es pertinente señalar que los predios objeto de la solicitud se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal 46 - CASTILLA, reglamentada por el Decreto Distrital 429 de 2004, modificada mediante Resolución 719 de 2004, clasificados dentro Sector Normativo 11, Subsector de Usos II, Subsector de Edificabilidad A (Único), con asignación de tratamiento desarrollo, área de actividad industrial, zona industrial.

Posteriormente, mediante el Decreto Distrital 14 de 2013 se corrige la Plancha No. 3 de 3 y el artículo 4º del Decreto Distrital 429 de 2004 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 46 - CASTILLA, siendo relevante para efectos de atender la consulta el Sector Normativo 11 con tratamiento desarrollo, así:

"Artículo 2º.- Corregir las observaciones de los Sectores Normativos 9, 10, 11 y 13 en el artículo 4º del Decreto Distrital 429 de 2004, las cuales quedarán así:

SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 46, CASTILLA.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
11	Industrial	Industrial	Desarrollo	Artículos 352, 353, 361 y 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 159 de 2004, Decreto Distrital 333 de 2010 y Decreto Distrital 327 de 2004.

(...)"

De otra parte, al revisar los antecedentes que reposan en el archivo digital SIPA de la Entidad respecto del tema objeto de consulta, vale la pena mencionar algunos pronunciamientos dados por las diferentes áreas de la Secretaría Distrital de Planeación, relacionadas en el siguiente cuadro:

DIRECCIÓN PREDIO	NO. RADICACIÓN	FECHA	ÁREA SDP	CONCLUSIONES
------------------	----------------	-------	----------	--------------

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



AK 86 15 22 CHIP AAA0163BCLF	2-2018-53140	4-09-2018	Dirección de Servicio al Ciudadano	Localización predio - Plano F233/4 lo identifica como predio 2A . Concluye: <i>"De acuerdo a las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes y teniendo en cuenta que el inmueble objeto de consulta no ha sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, es decir se trata de un predio urbanizable no urbanizado, se le aplican las normas del Plan de Ordenamiento Territorial correspondientes al Tratamiento de Desarrollo, según reglamentación del Decreto 327 de 2004."</i>
	2-2018-60609	4-10-2018	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios	Concluye: <i>"(...) se encontró que el predio con dirección Av. Carrera 86 No. 15 22, corresponde al lote 2A del plano de legalización F233/4, desarrollo "Vergel Occidental", Localidad Kennedy, aprobado mediante Resolución 28 de junio 24 de 1977.(...)"</i>
CL 15A 83 54 CHIP AAA0195WYTD	2-2018-53427	5-09-2018	Dirección de Servicio al Ciudadano	Localización predio - Plano F233/4 lo identifica como un lote diferente a los lotes 1 al 8. Concluye: <i>"(...) el Archivo Central de Predios de esta Secretaría informa que el predio de la referencia posee la licencia de construcción N. LC 11-4-0838 del 27 de abril de 2011." Donde se observa el Uso: Comercio Zonal IIA e Industrial Clase I."</i>

	2-2018-60258	3-10-2018	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios	<p>Concluye: "(...) se encontró que el predio con dirección Calle 15 A No. 83 54, corresponde a un lote del plano de legalización F233/4, del desarrollo "Vergel Occidental", localidad No. 08 Kennedy, aprobado mediante Resolución 28 de junio 24 de 1977. (PLANO)</p> <p>Por otra parte, le informamos que el desarrollo Vergel Occidental se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No 46, Castilla, reglamentada por el Decreto 429 de diciembre 28 de 2004, en el sector Normativo 11, Subsector de Usos II y Subsector de Edificabilidad A, Modalidad Desarrollo."</p>
AK 86 15A 10	2-2018-59799	2-10-2018	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios	<p>Concluye: "(...) se encontró que el predio con dirección AK 86 15A 10, se localiza en el desarrollo "Vergel Occidental" con plano de legalización F233/4 de la Localidad Kennedy, aprobado mediante Resolución 28 de junio 24 de 1977. (PLANO)</p> <p>El desarrollo Vergel Occidental se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 46- Castilla, reglamentada por el Decreto 429 de diciembre 28 de 2004, en el sector Normativo 11, Subsector de Usos II y Subsector de Edificabilidad A, Modalidad Desarrollo."</p>

CL 15 81G 89	2-2018-60607	4-10-2018	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios	<p>Concluye: "(...) se encontró que el predio con dirección Calle 15 No. 81G 89, corresponde a un lote del plano de legalización F233/4, desarrollo "Vergel Occidental", localidad Kennedy, aprobado mediante Resolución 28 de junio de 1977.</p> <p>El desarrollo Vergel Occidental se encuentra dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 46- Castilla, reglamentada por el Decreto 429 de diciembre 28 de 2004, en el sector Normativo 11, Subsector de Usos II y Subsector de Edificabilidad A, Modalidad Desarrollo."</p>
--------------	--------------	-----------	--	--

En consecuencia, de la revisión de antecedentes normativos, cartográficos y documentales se puede concluir que:

1. Teniendo en cuenta que no fue posible identificar con las direcciones objeto de consulta dentro del plano de legalización F233/4 del Desarrollo "Vergel Occidental", debido a que el plano de loteo no cuenta con nomenclatura oficial incorporada, se sugiere adelantar una revisión e identificación técnica de los predios con el fin de determinar si estos efectivamente se encuentran incorporados dentro del límite del área legalizada y si alguno corresponde a los lotes 1 al 8 que cuentan con unas condiciones especiales para su desarrollo.
2. Que de la información aportada se desprende que el predio con nomenclatura **AK 86 15 22** correspondería al Lote 2A del plano de legalización F233/4 del Desarrollo "Vergel Occidental", el cual se encuentra dentro del límite del área legalizada mediante Resolución 28 de junio 24 de 1977 pero le fue asignado tratamiento de desarrollo, tal y como consta en el parágrafo del artículo 5 de la citada resolución y la observación que tiene el respectivo plano.

En consecuencia, el predio ubicado en la **AK 86 15 22** no estaría desarrollado y, por tanto, debería adelantar el respectivo proceso de urbanización conforme a las normas del tratamiento de desarrollo previstas en el plan de ordenamiento territorial y sus reglamentos.

3. De igual manera, de la información aportada los predios con nomenclatura **CL 15A 83 54**, **CL 15A 81G 89** y **AK 86 15A 10** se encontrarían dentro del Desarrollo “*Vergel Occidental*”, por lo tanto, el régimen normativo aplicable a dichos inmuebles es el establecido en la Resolución 28 de junio 24 de 1977, salvo aquellos que por disposición expresa o por sus condiciones estén sujetos a tratamiento de desarrollo.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 “*El acto administrativo que legalice urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo municipio o distrito*”. En consecuencia, los predios objeto de legalización quedan sujetos y se regirán por el tratamiento de mejoramiento integral, salvo aquellos sujetos a tratamiento de desarrollo.

Que de conformidad con el artículo 385 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT el tratamiento de mejoramiento integral “*Es aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial.*”

4. Adicionalmente, de la información remitida el predio ubicado en la **CL 15A 83 54** cuenta con la licencia de construcción No. LC 11-4-0838 del 27 de abril de 2011 con usos: Comercio Zonal IIA e Industrial Clase I.

Al respecto, es importante recordar el artículo 3 del Decreto 327 de 2004 que dispone:

“Artículo 3. Ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo. *El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:*

(...)

Parágrafo: *No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo:*

(...)

c. Los predios que cuenten con un acto administrativo previo de urbanización y/o construcción, que constituya una aceptación del desarrollo por parte de la administración y que se hayan desarrollado al amparo del mismo. (...).”

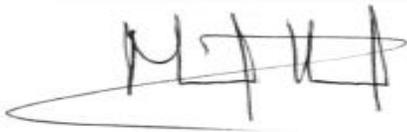
Así las cosas, la expedición de la licencia de construcción implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo, siempre

y cuando se haya dado cumplimiento con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Al respecto, se aclara que por el hecho que en un predio exista una edificación o construcción no significa que este esté excluido del tratamiento de desarrollo, sino que se requiere que la misma se haya **desarrollado al amparo de una licencia urbanística** (urbanización y/o construcción), y que se cumpla con las obligaciones contenidas en el acto administrativo y las normas que le dieron origen.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, según el cual *“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.”*

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Doris del Pilar Molina Romero. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.