

## MEMORANDO

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

**De: OSWALDO PINTO GARCÍA**  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Fecha:** 22 de septiembre de 2021

**Radicado:** 3-2021-14168

**Asunto:** Predio CL 100 B SUR 6 B 35  
Desarrollo Brazuelos

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió el memorando relacionado en el asunto, en el que manifiesta que la ciudadana Erika Alejandra Morales Pulido, solicita concepto sobre “*VIABILIDAD DE PASAR EL PREDIO AAA0145KEAF A TRATAMIENTO DE DESARROLLO. LO ANTERIOR, DEBIDO A QUE EL PREDIO ESTA INCORPORADO EN EL PLANO US 258/4-02 QUE DETERMINA OTRAS NORMAS. SIN EMBARGO, NOS INFORMAN QUE AL NO ESTAR URBANIZADO, EL PREDIO SE PUEDE CONSIDERAR URBANIZABLE NO URBANIZADO, POR LO CUAL SOLICITAMOS EN LA PETICION UNA REPUESTA SOBRE LA VIABILIDAD Y POSIBILIDAD DE DESINCORPORARLO DEL PLANO URBANISTICO PARA PASARLO O CAMBIARLO A TRATAMIENTO DE DESARROLLO*”.

Así mismo, esa Dirección señala con relación al predio ubicado CL 100 B SUR 6 B 35, entre otros, los siguientes aspectos:

*“El predio con nomenclatura CL 100 B SUR 6 B 35, de conformidad con el plano US258/4- 02, corresponde al sedero 1, manzana 6, manzana 7 y lotes 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196 y 197 de la manzana 8 del Desarrollo Brazuelos, de la localidad de Usme, legalizado mediante Resolución 420 del 2 de octubre de 1998.  
(...)”*

Revisada la Resolución 420 de 1998, el Artículo 2 establece:

**“DESTINO Y PROHIBICIÓN DE URBANIZAR LAS AREAS UBICADAS EN LOS BARRIOS OBJETO DE LA PRESENTE REGLAMENTACION QUE PERTENECEN AL PRIMER NIVEL DE ZONIFICACION**

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*“Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación, de conformidad con lo dispuesto en los Acuerdo 6 de 1990, 19 de 1994 y 02 de 1997 emanados del Concejo Distrital de Santa Fe de Bogotá y demás normas concordantes y las áreas localizadas en alto riesgo precisadas por Unidad de Prevención y Atención de Emergencias UPES, se destinarán exclusivamente 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 zona de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelito, las quebradas Santa Librada, Yomasa, Bolonia, Chuniza, Seca Hoya, Piojo, Amoladero, Fucha, Arrayanes entre otras.*

*(...)*

*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 de que trata esta Resolución, en lo que a usos diferentes a su destinación se refiere”*

*De acuerdo con esto, revisado el cuadro Anexo No. 1, se encontró que los siguientes lotes – ubicados al interior del predio en consulta-, se localizan en el Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Chuniza*

*(...)*

*En este sentido, señalamos que el Parágrafo 1 del Artículo 7 de la Resolución 420 de 1998, establece que “A los predios excluidos de la legalización señalados en el artículo segundo de la presente resolución, no se les expedirán licencias de construcción en tanto subsistan las causas que dieron motivo a la exclusión”. (Subrayado fuera del texto)*

*Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa se observó que de acuerdo con la cartografía del Decreto 190 de 2004, el Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Chuniza fue modificado, con lo cual, el área del predio que se localiza en ésta zona, es menor*

*(...)*

*De igual forma, comunicamos que el artículo 5 de la Resolución 420 de 1998, señaló lo siguiente:*

*“Artículo 5º. PREDIOS QUE DEBEN ADELANTAR PROCESO DE DESARROLLO Los predios no desarrollados, localizados al interior de los barrios objeto del presente reconocimiento con un área útil mayor a 2.000 metros cuadrados, deberán adelantar proceso de desarrollo de acuerdo con las normas establecidas en el Decreto 734 de 1993 del Alcalde Mayor.”*

*Al respecto, consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa, se encontró que el predio en consulta cuenta con un área aproximada de 5.364 m2, motivo por el cual debería adelantar*

**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](http://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](http://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.*

*proceso de desarrollo; sin embargo, esto no es tan claro, en la medida que el predio figura plano US258/4-02, como varios lotes y un sendero En este sentido, señalamos que, de acuerdo con una consulta catastral realizada, se encontró que en la zona no han habido procesos de englobe, ni desenglobe, motivo por el cual puede inferirse que el predio en el plano de loteo debió ser reconocido como uno solo y no como predios independientes y un sendero”.*

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se solicita que se les indique el procedimiento a seguir en este caso.

Al respecto cabe precisar los siguientes aspectos:

De conformidad con los antecedentes citados, la Resolución 420 de 1998 es la norma que legaliza el desarrollo Brazuelos, sin embargo, se evidencia que en el mismo acto administrativo se determinaron algunas excepciones sobre unos predios para ser reconocidos, dentro de las cuales se encuentra el predio objeto de consulta, por encontrarse ubicado en el Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Chuniza.

Por lo anterior, si bien el citado lote se encuentra plenamente identificado dentro de la Resolución 420 de 1998, no se encuentra cobijado por el reconocimiento, dado que su relación en el acto administrativo corresponde específicamente a su exclusión del mismo, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 2º del Decreto Distrital 420 de 1998 y, en esa medida, no se encuentra legalizado

De acuerdo con lo señalado en los antecedentes con relación al predio excluido del acto de legalización, se indica que *“Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa se observó que de acuerdo con la cartografía del Decreto 190 de 2004, el Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Chuniza fue modificado, con lo cual, el área del predio que se localiza en ésta zona, es menor”*

Sobre el particular, se considera pertinente relacionar algunas de las disposiciones que rige para este tipo de predios localizados en Corredor Ecológico de Ronda:

El artículo 72 del Decreto Distrital 190 de 2004, define la Estructura Ecológica Principal como la *“red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible”*. Así mismo el artículo 75 ibídem dispone que la Estructura Ecológica Principal, está conformada, entre otros componentes por los *“3. Los corredores ecológicos”*.

En este sentido, el artículo 76 señala que Estructura Ecológica Principal en sus diferentes categorías comprende todos los elementos del sistema hídrico, el cual está compuesto por los siguientes elementos:

**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](http://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](http://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.*

1. Las áreas de recarga de acuíferos.
2. Cauces y rondas de nacimientos y quebradas.
3. Cauces y rondas de ríos y canales.
4. Humedales y sus rondas.
5. Lagos, lagunas y embalses.

En este mismo contexto, el artículo 98 del Decreto Distrital 190 de 2004 define Corredores ecológicos como:

*“Son zonas verdes lineales que siguen los bordes urbanos y los principales componentes de la red hídrica y la malla vial arterial como parte del manejo ambiental de las mismas y para incrementar la conexión ecológica entre los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal, desde los Cerros Orientales hasta el Área de Manejo Especial del río Bogotá y entre las áreas rurales y las urbanas”.*

Así mismo, el artículo 100 los clasifica en varias categorías, entre ellas *“1. Corredores Ecológicos de Ronda: Que abarcan la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de todos aquellos cursos hídricos que no están incluidos dentro de otras categorías en la Estructura Ecológica Principal”.*

Igualmente, el artículo 101 del mencionado Decreto Distrital, dispone:

*“Pertencen a esta categoría las áreas conformadas por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental de los siguientes cursos, según sean acotadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y aprobadas mediante acto administrativo, por la autoridad ambiental competente (...).”*

De otra parte, es preciso indicar que el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 dispone que compete a las autoridades ambientales efectuar en el área de su jurisdicción, el acotamiento de la ronda hídrica. Además, en la ciudad de Bogotá la autoridad ambiental para el acotamiento de las rondas hídricas tendrá presente los estudios de alinderamiento de la EAAB para la respectiva delimitación.

El parágrafo 2 del artículo 103 del Decreto 190 de 2004 dispone *“La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá realizará la planificación, administración y mantenimiento de los corredores ecológicos de ronda, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente”.*

Ahora bien, con relación al procedimiento a seguir y en teniendo en cuenta los antecedentes citados por esa Dirección, es pertinente precisar los siguientes aspectos:

**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](http://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](http://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.*

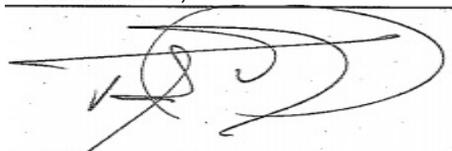
Con relación a lo que refiere sobre el plano de loteo cuando señala que “*de acuerdo con una consulta catastral realizada, se encontró que en la zona no han habido procesos de englobe, ni desenglobe, motivo por el cual puede inferirse que el predio en el plano de loteo debió ser reconocido como uno solo y no como predios independientes y un sendero*”, cabe señalar lo siguiente:

La información suministrada al respecto en la comunicación del asunto, no es suficiente para determinar si al momento de la expedición de la Resolución 420 de 1998 se incurrió en una inconsistencia que amerite la modificación del plano y del acto administrativo de legalización. No obstante, es preciso indicar que la modificación que eventualmente se requiera debe obedecer al estudio técnico en el que se determine la situación predial y técnica concomitante a la expedición del acto, en el que se concluya por parte del área a su cargo, si técnicamente el acto de legalización incurrió en un error que amerite ser subsanado.

De otra parte, con relación a lo que se indica en su comunicación respecto a la modificación del Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Chuniza, con lo cual, el área del predio objeto de consulta que se localiza en ésta zona, es menor; esta Dirección estima sobre el particular, que se debe adelantar estudio técnico detallado en el que se determine con precisión el área modificada del Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Chuniza y teniendo en cuenta resultados de ese estudio, se proyecte acto administrativo que modifique parcialmente el cuadro anexo 1, el plano urbanístico de la Resolución 420 de 1998 y se asigne la norma urbanística para los predios localizados en el área modificada.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud.

Cordialmente,



**Oswaldo Humberto Pinto Garcia**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

*Proyectó: Karime 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](http://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](http://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.*