

Bogotá D.C., 29 de septiembre de 2014

S.J. 356/2014

Arquitecto
ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA.
Curador Urbano No. 1 de Bogotá.
Calle 95 No. 23 - 20
Teléfono: 6010099
Bogotá D.C.

Radicado: 1-2014-39000

Asunto: Consulta sobre posibilidad de expedición de licencias de subdivisión en franja de adecuación de Cerros Orientales

Respetado arquitecto:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, presentada por esa Curaduría mediante el radicado 1-2014-39000, en la que se plantean los siguientes interrogantes:

1. *“Una prohibición contenida en el fallo del Consejo de Estado solo para que la zona de reserva ¿Puede extenderse a la franja de adecuación?. De ser afirmativa la respuesta ¿no estaríamos incumpliendo un fallo judicial?”*
2. *“Y, para el caso puntual se requiere saber si se puede expedir la licencia de subdivisión solicitada para que el predio que hace parte de la franja de adecuación, ya que hace parte de un barrio legalizado en 1999 y que, por tanto cuenta con normas urbanísticas o si se hace necesario que se profiera el Plan de Manejo a que se refiere el Decreto 222 de 2014 ”.*

Al respecto, se procede a dar respuesta en los siguientes términos:

En consideración a que en virtud de lo dispuesto en los artículos 73 y 75 del Decreto 1469 de 2010, el curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y que es el encargado estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado, se procede a emitir concepto de carácter general con relación a las inquietudes que exponen en su petición.

En ese sentido, consultada la Dirección de Defensa Judicial de esta Secretaría, con relación a sus dos interrogantes mediante oficio radicado con el No. 3-2014-14060 del 5 de septiembre del año curso, señaló, refiriéndose a la primera de sus preguntas:

“1- El Consejo de Estado en sentencia ejecutoriada del 5 de noviembre de 2013, en cuanto a la franja de adecuación, en el ordinal 2.1 del numeral 2 de su parte resolutive, dispuso de manera general y sin entrar a estudiar ningún caso particular, lo siguiente:

*“2. **ORDÉNASE conjuntamente al Ministerio de Ambiente, a la CAR y al Distrito Capital de Bogotá,** respetando el ámbito material y funcional de sus respectivas competencias que ha sido definido en las normas jurídicas vigentes:*

2.1. Elaborar, ejecutar y financiar solidariamente, dentro del término de un (1) año, contado a partir de la ejecutoria de esta sentencia, un “Plan de manejo del área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura, de la franja de adecuación”, en el área de “canteras”, “vegetación natural”, “pastos”, “plantaciones de bosque”, “agricultura”, ubicada en la franja de adecuación, y que corresponde al área de ocupación pública prioritaria, con el objeto de proyectar una gran zona de aprovechamiento ecológico para los habitantes de la ciudad, de modo que compense los perjuicios ambientales sufridos por los habitantes de la ciudad y asegure los derechos a la recreación, el deporte y el aprovechamiento del tiempo libre, previstos en el artículo 52 de la Constitución Política.

Esta zona de aprovechamiento ecológico deberá entrar en funcionamiento con todos lo elementos recreativos que resulten de este plan, a más tardar dentro de los 24 meses siguientes a la ejecutoria de este fallo.

2.2. Respetar los derechos adquiridos, en la forma como ha quedado definido en la parte considerativa, a quienes obtuvieron licencias de construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.”

De acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación no estaría incumpliendo en manera alguna el mencionado fallo, toda vez que sus actuaciones administrativas se fundamentan en la decisión judicial.

Con base en dicha resolución judicial es que el Distrito Capital expidió el Decreto 222 de 2014 y, específicamente, determinó en el parágrafo del artículo 15, lo siguiente:

“Parágrafo. Prohíbese a los Curadores Urbanos de la ciudad proferir o aprobar licencias de urbanismo, parcelación y/o construcción que faciliten el desarrollo urbanístico o de construcción, en las áreas no ocupadas de la franja de adecuación, hasta tanto el Plan de Manejo del área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura, de la franja de adecuación, en el área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosque, agricultura, para la franja de adecuación, lo reglamente.”

El curador urbano es autónomo en sus funciones y decisiones y, por tanto, él será el que tome las decisiones en cada caso particular. Es de tener en cuenta la autonomía administrativa de que están revestidos los curadores urbanos, según la Ley 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1469 de 2010, ellos son quienes deben definir el tema sobre expedición de las licencias en cualquiera de sus modalidades”.

Del contenido de la respuesta, se deja claro que no se presenta una extensión de las prohibiciones establecidas para la zona de reserva, sino que las decisiones de la Administración se circunscriben al fallo judicial y se encuentran soportadas en el mismo, tal como lo precisa la Dirección de Defensa Judicial.

De otra parte, y en relación con la segunda de sus preguntas, se consultó a la Dirección de Defensa Judicial, la cual mediante la comunicación ya citada, señaló:

2- Frente a los desarrollos o barrios legalizados o por legalizar, el susodicho fallo expreso:

“i. Ente competente de prevenir desastres en el Distrito Capital

El artículo 2° de la Constitución Política dispone que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en el ordenamiento jurídico, señalando en su inciso segundo, que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

De la anterior disposición se desprende el deber general de actuación que obliga a todas las autoridades del Estado, sin importar el nivel, y el cual se encuentra dirigido a impedir que se concreten amenazas o se produzcan vulneraciones a los derechos de la población.

En relación con la materia que nos ocupa, la Ley 715 de 2001 dispuso en sus artículos 75 y 76 lo siguiente:

“Artículo 75. Competencias de los distritos. Los distritos tendrán las mismas competencias que los municipios y departamentos, excepto aquellas que correspondan a la función de intermediación con los municipios y la Nación.

Artículo 76. Competencias del municipio en otros sectores. Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias:

(...)

76.9. En prevención y atención de desastres:

Los municipios con la cofinanciación de la Nación y los departamentos podrán:

76.9.1. Prevenir y atender los desastres en su jurisdicción.

76.9.2. Adecuar las áreas urbanas y rurales en zonas de alto riesgo y reubicación de asentamientos”.

Adicionalmente, respecto de la prevención de desastres y la planeación del ordenamiento territorial municipal, la Ley 388 de 1997 en su artículo 1° numeral 2° impone al municipio la función de “velar por la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes”; mientras

que el artículo 8° dispone que es su deber “localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística”; y en idéntico sentido el artículo 10, prescribe que “en la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta como determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales”.

Al respecto, mediante sentencia de 11 de noviembre de 2010 (M.P. Marco Antonio Velilla Moreno), la Sección Primera de esta Corporación señaló:

“Las anteriores normas se complementan con los diferentes mandatos contenidos en la Ley 388 de 1997 los cuales destacan la importancia de la prevención de desastres dentro de la planeación del ordenamiento territorial municipal.

El artículo 1° señala entre los objetivos de la Ley el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes; garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres; promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Por su parte, el artículo 8° establece que la función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo y menciona entre las acciones urbanísticas “localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística”.

En el mismo sentido el artículo 10° supra prescribe que “en la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta como determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales”.

Así pues, los entes Municipales cuentan con sendas competencias específicas en la prevención y atención de desastres, las cuales pueden ser financiadas con recursos propios, del Sistema General de Participaciones o de otros recursos. Estas competencias no se limitan a las zonas de alto riesgo ni se agotan con la reubicación de asentamientos.” (Se resalta)

En suma, de la normativa expuesta se advierte que el Distrito Capital es el único ente competente de prevenir

desastres en el Distrito Capital. Por ello, debe la Sala examinar a continuación la situación actual de riesgo que se presenta en los Cerros Orientales de Bogotá, a fin de corregir de la manera más precisa posible la orden impartida por el Tribunal.

i.i. Reubicación de asentamientos que amenazan ruina

Se tiene que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital aportó al expediente un documento denominado “Asentamientos populares en los cerros orientales”, en el cual pone de presente la existencia de numerosos asentamientos ubicados en dicha área. Al respecto dicho documento especifica:

Localidad	No. de desarrollos	Hectáreas	No. Lotes	Población
Usaquén	22	132,06	4.759	25.699
Chapinero	14	197,53	3.991	21.551
Santa Fe	4	41,02	2.026	10.940
San Cristóbal	17	83,82	3.615	19.521
Usme	6	72,47	3.446	18.608
Total	63	526,90	17.837	96.319

En efecto, la Resolución 463 de 2005 (14 de abril) evidencia que numerosos asentamientos reposan en el área de reserva y en la franja de adecuación cuando señala:

“Que... los Cerros Orientales han sufrido en algunos sectores procesos de cambio de los usos del suelo, que no son compatibles con los permitidos en el artículo 206 del Código de los Recursos Naturales Renovables y del Medio Ambiente, para las zonas de reserva forestal protectora, ya que en la actualidad coexisten diferentes usos, de tipo urbanístico en su zona de borde, uso minero y agropecuario, con relevantes impactos y efectos ambientales sobre los ecosistemas y sobre los servicios ambientales que prestan a comunidades locales que se benefician de ella, por lo que se requiere contar con un instrumento de planificación, ordenamiento y manejo para restaurar, recuperar y armonizar las condiciones sociales, económicas y ambientales del área;

Que dichos efectos se ven representados sobre la transformación de ecosistemas en alrededor de 519 hectáreas (3.7% de la Reserva) por el desarrollo de asentamientos humanos de manera concentrada de todos los estratos, muchos de ellos en zonas de alto riesgo y sobre zonas de preservación ambiental. Igualmente se han generado efectos de degradación de ecosistemas por el desarrollo de minería de origen ilegal de manera dispersa (62 canteras al interior y 43 más cerca del borde urbano) con impactos en el paisaje y en la regulación hídrica, en alrededor de 120 hectáreas (0.85% de la Reserva), así como otras áreas más extensas afectadas por el desarrollo de ganadería y agricultura asociada a viviendas campesinas, campestres y fincas de recreo.

Que estos procesos de intervención sobre la reserva forestal evidencian graves efectos entre los cuales se puede mencionar: alteración en las coberturas naturales y estructura de suelos en áreas de recarga de acuíferos, invasión de zonas de rondas, inestabilidad de terrenos en zonas del borde urbano de la ciudad de Bogotá, degradación de coberturas protectoras en importantes microcuencas abastecedoras de acueductos locales y deterioro de la calidad

escénica del principal referente paisajístico de Bogotá.” (Se resalta)

Ahora bien, se evidencia que existen varios puntos en riesgo de deslizamiento en el área de reserva forestal y en la franja de adecuación, tal y como lo pone de presente el artículo “identifican 117 zonas en riesgo de deslizamiento en Bogotá”, publicado el 16 de febrero de 2012 en la página web de RCN radio, al señalar

“El secretario de Gobierno de Bogotá, Antonio Navarro Wolff, recorrió este jueves los puntos con mayor vulnerabilidad de deslizamientos en los cerros orientales de Bogotá.

El funcionario dijo que “hay 117 puntos en riesgo en zonas de ladera”, aunque recalcó que le preocupan particularmente sectores como Ciudad Bolívar, San Cristóbal, El Codito y en Usaquén...”

En un mismo sentido, del artículo “la avenida circunvalar en Bogotá estaría cerrada durante una semana”, publicado el 12 de junio de 2011 en la página web de RCN radio, se observa que la época invernal ha causado graves estragos en los cerros orientales, ocasionando derrumbamientos en una de las principales vías de la Capital. Precisamente, respecto de dicho artículo se destaca lo siguiente:

“La directora del IDU... señaló en RCN La Radio que la remoción de escombros que dejó el deslizamiento en la Avenida Circunvalar con calle 92, en el nororiente de Bogotá, podría tardarse una semana.

La emergencia se registra por el deslizamiento de unos mil metros cúbicos de tierra debido a la filtración de aguas lluvias.” (Se resalta)

Igualmente, el documento de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias denominado “Remoción en Masa – Panorama General”, visible en su página electrónica, establece que la remoción de masas en los cerros orientales se debe, entre otras causas, a “la adecuación de terrenos para la construcción de vivienda (legal e ilegal) sin el cumplimiento de los mínimos requisitos técnicos”. En efecto dicho documento establece:

“En Bogotá los fenómenos de remoción en masa se presentan a lo largo de los cerros orientales, del sur, de Suba y sus respectivas franjas de piedemonte (Localidades de Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal, Rafael Uribe Uribe, Usme, Ciudad Bolívar y Suba).

En principio estos fenómenos tienen una causa natural, ya que muchas de las laderas que conforman los cerros de Bogotá tienen una predisposición a la generación de deslizamientos; a esto se sumó la intervención de los cerros por medio de explotación de canteras y la adecuación de terrenos para la construcción de vivienda (legal e ilegal) sin el cumplimiento de los mínimos requisitos técnicos.

En Bogotá se tienen diversos sectores sometidos a fenómenos de remoción en masa. Estos fenómenos se presentan con diferentes grados de actividad: desde los que han destruido viviendas e infraestructura de servicios públicos hasta aquellos en los que la amenaza potencial ha sido identificada por medio de estudios.

(...)

CONDICIONES QUE FAVORECEN LOS FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA

En general, el mecanismo disparador de los movimientos en masa está asociado con la realización de cortes en terreno natural inestable sin la debida protección geotécnica, así como el desprendimiento y la caída de bloques asociados a escarpes con pendientes superiores a los 35°. Otros factores que pueden dinamizar los movimientos en masa, incluye por ejemplo, la actividad sísmica, la saturación del suelo por fluidos y la incidencia de procesos erosivos.

(...)

Las intervenciones antrópicas que pueden contribuir a generar riesgo de deslizamientos en áreas

susceptibles a los fenómenos de remoción en masa son:

- Cortes en el terreno como de carreteras, cortes para construcción de casas, que crean masas inestables de material sin apoyo, generando pendientes negativas.
- Construcción de muros sin posibilidad de drenaje. El agua del suelo retenida detrás de los muros incrementa la presión en los poros y el peso en el material retenido desestabiliza la masa retenida.
- Remover plantas de raíces profundas desestabiliza el suelo en una ladera e incrementa el potencial de deslizamiento.” (Se resalta)

En síntesis, la Sala advierte que en el área de reserva forestal y en la franja de adecuación existen asentamientos irregulares que amenazan ruina y pueden deslizarse en época invernal, lo que representa evidente amenaza a los derechos colectivos a la seguridad y prevención de desastres previsibles técnicamente y a la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas de manera ordenada y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes.

En este orden de ideas, en la parte resolutive de esta providencia se ordenará al Distrito Capital elaborar un “Plan de reubicación de asentamientos humanos”, cuyo objeto será la reubicación de los asentamientos que amenacen ruina, se encuentren ubicados en la franja de adecuación y en la reserva forestal protectora y comporten riesgo no mitigable.

Este Plan deberá definir (i) las áreas que comportan riesgo no mitigable; (ii) los asentamientos humanos que pueden verse afectados; (iii) las medidas que se pueden adoptar para la reubicación; y (iv) el cronograma de actividades que se deberá seguir para el efecto.

El Plan deberá realizarse dentro del término de seis (6) meses, contado a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

Aunado a lo anterior, la Sala debe manifestar un reparo adicional respecto de la orden impartida por el Tribunal, pues éste también se equivocó al señalar que la reubicación debe darse frente a persona cuyas viviendas amenacen deslizamiento o en estén en zonas de ronda o de manejo y preservación de quebradas y ríos “siempre y cuando su condición económica lo amerite”, pues es suficientemente claro que no puede el Estado relevarse del cumplimiento de una obligación legal ni discriminar a la población en consideración al mayor o menor valor de su patrimonio.”

En su parte resolutive el fallo determinó:

“4. ORDÉNASE al Distrito Capital de Bogotá:

“4.1. Elaborar, dentro del término de seis (6) meses, contado a partir de la ejecutoria de esta sentencia, un “Plan de reubicación de asentamientos humanos”, cuyo objeto será la reubicación de los asentamientos que amenacen ruina, se encuentren ubicados en la franja de adecuación y en la reserva forestal protectora y comporten riesgo no mitigable.

Este Plan deberá definir (i) las áreas que comportan riesgo no mitigable; (ii) los asentamientos humanos que pueden verse afectados; (iii) las medidas que se pueden adoptar para la reubicación; y (iv) el cronograma de actividades que se deberá seguir para el efecto.”

(...)

“4.3. Proceder, de forma inmediata, al trámite de normalización de las urbanizaciones que definitivamente queden excluidas del área de reserva, a fin de garantizar que su población pueda acceder a una infraestructura de servicios públicos que garantice la salubridad pública.”

Es así, que el curador urbano debe verificar en cada caso particular que situaciones urbanísticas se encontraban en la franja de adecuación de los Cerros Orientales y determinar si pueden ser objeto de licenciamiento o no.

*Las normas legales mencionadas disponen que la **función pública** de la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, **corresponde a los Curadores Urbanos a través del otorgamiento de licencias y, por ende, de los actos administrativos que se expidan con relación a ellas.***

Dicha verificación debe efectuarse al momento de expedir la licencia. Las normas mencionadas, en lo pertinente determinan:

“Artículo 9°. El artículo 101 de la Ley 388 de 1997 quedará así:

Artículo 101. Curadores urbanos. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.”. (Incisos 1 y 2, del Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, modificatoria del artículo 101 de la Ley 388 de 1997). (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

*“Artículo 1°. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, **expedida por el curador urbano** o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.*

La expedición de la licencia urbanística 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.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.” (Artículo 1º del Decreto Nacional 1469 de 2010). (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

“Artículo 73. Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole. (Artículo 73 del Decreto Nacional 1469 de 2010). (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

“Artículo 74. Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción. (Artículo 74 del Decreto Nacional 1469 de 2010). (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

Artículo 75. Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano 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. (Artículo 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010). (Sublíneas y negrilla fuera de texto).

“Artículo 15. Solicitud de la licencia.

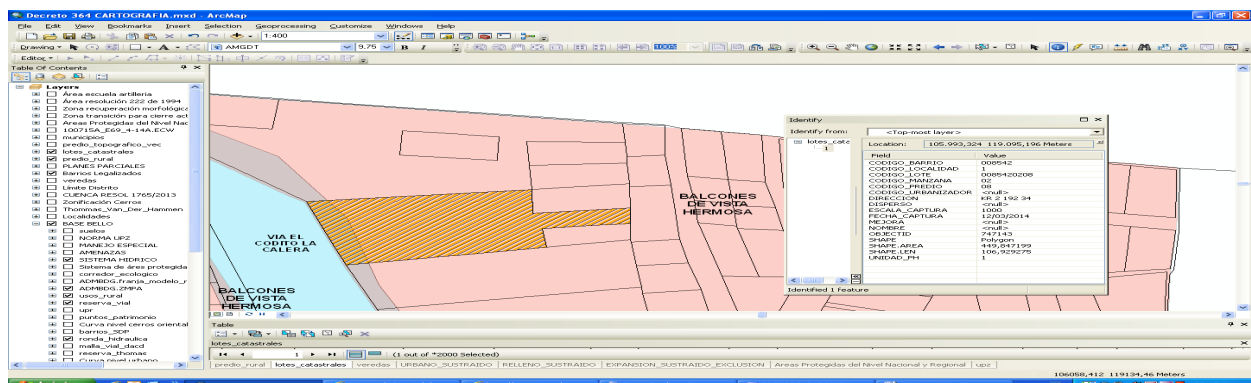
(...)

Parágrafo 2º. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente encargada del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida.” (Sublíneas y negrilla fuera de texto). (Parágrafo 2 del artículo 15 del Decreto Nacional 1469 de 2010).

En este sentido, se reitera que, conforme a las disposiciones legales transcritas, “El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.”

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.”. (Incisos 1 y 2, del Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, modificatoria del artículo 101 de la Ley 388 de 1997). (Sublíneas y negrillas fuera de texto)”.

Así mismo, la Dirección de Ambiente y Ruralidad de esta Secretaría, señaló que “se llevó a cabo la ubicación cartográfica del predio, de acuerdo a la base de datos con la que cuenta esta dirección para tal fin, obteniéndose la siguiente imagen:



En vista de lo anteriormente expuesto, se evidencia que el predio en cuestión se encuentra efectivamente dentro de la Franja de Adecuación de la Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental de Bogotá, lo cual implica que el mismo no está afectado por lo dispuesto en las Resoluciones 463 de 2005, expedida por el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Sostenible, así como por la Resolución 1141 de 2006, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y por medio de la cual dicha autoridad ambiental expidió el Plan de Manejo Ambiental de dicha área protegida”.

En este orden de ideas, y en criterio de esta Dirección se tiene que en el trámite de licencias urbanísticas (de construcción o subdivisión) para los predios que hagan parte de un desarrollo legalizado aprobado antes del Decreto Distrital 619 de 2000, y los que contarán con orden de legalización con acto administrativo de legalización antes del 14 de abril de 2005, que hagan parte de la franja de adecuación, se deberá establecer que no se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y que cumpla la normativa urbanística del acto de legalización, no requiriéndose previamente la expedición del plan de manejo, de acuerdo con la decisión judicial y en concordancia con la Resolución 463 de 2005 y 1582 del mismo año, expedidas por el Ministerio de Ambiente. Sobre el particular, cabe citar lo conceptuado por la Subsecretaría Jurídica de esta Secretaría, en comunicación 3-2014-14635 del 17 de septiembre de 2014, que concluyó:

“De conformidad con la Resolución 463 de 2005 y su interpretación contenida en la Resolución 1582 de 2005, los desarrollos legalizados que se aprobaron antes del Decreto Distrital 619 de 2000 y los que contarán con orden de legalización siempre que tuvieran acto administrativo de legalización antes del 14 de abril de 2005, podrán obtener licencias de construcción sin que requieran la expedición de un Plan o Plan Zonal o Parcial, siempre y cuando no se encuentren en zonas de amenaza y/o riesgo no mitigable.

Igualmente, es de aclarar que los predios que se encuentren en el espacio legalizado, cuya área sea superior a 2.000m², que no se desarrollaron y no tuvieron licencia urbanística no les aplican las normas de la legalización y deberán ajustarse a las disposiciones generales de la franja de adecuación, así como a las previsiones hechas por el Consejo de Estado para las áreas no ocupadas de la misma.

Al respecto, el artículo 1° de la Resolución 1582 de 2005 señala la interpretación que debe darse al párrafo del artículo 5 de la Resolución 463 de 2005 para los predios legalizados, en los siguientes términos:

*“Artículo 1°. Interpretar el contenido del párrafo del artículo 5° de la resolución, así:
(...)*

c) No modificó o alteró la situación jurídica y urbanística de los siguientes predios ni sus licencias:

1. Predios con decretos de legalización anteriores a la expedición del Decreto 619 de 2000 y aquellos que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 237 del Acuerdo 6 de 1990 contarán con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor de la ciudad en la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000, que hubiesen obtenido decreto de legalización antes del 14 de abril de 2005.

(...)

d) Las licencias urbanísticas otorgadas para los predios señalados en el presente artículo, sus modificaciones, prórrogas, etapas posteriores, vigencia del plan general urbanístico, la obtención de licencias de construcción o cualquiera otra licencia derivada de ellas, se rigen únicamente y para todos los efectos legales, por las prescripciones señaladas en el Decreto 1052 de 1998, y aquellos que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.(...)” (Subrayas por fuera del texto original)

Por lo anterior, se tiene que la Resolución 463 de 2005 no modificó ni alteró la situación jurídica de los actos administrativos de legalización y las licencias que se deriven de ellos deberán expedirse en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que la modifique o sustituya”.

Igualmente, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios informó que el predio con nomenclatura carrera 2 No. 192-34 hace parte del desarrollo denominado Balcones de Vista Hermosa, que cuenta con plano No. U 370/4-03 aprobado mediante la Resolución de legalización 330 del 11 de octubre de 1999, el cual se encuentra al interior de la Franja de Adecuación, definida mediante la Resolución 463 de 2005.

Adicionalmente, se indica que en la “Resolución 330 del 11 de octubre de 1999, establece en el artículo 6° “Normas Específicas” que el área y frente mínimo para las subdivisiones será de :

“Frente: 5.00 mts

Área: 60.00 m2

“No se permiten en el futuro subdivisiones y reloteos que tengan áreas o frentes Inferiores a los establecidos en la presente reglamentación”

Siguiendo los planteamientos anteriores, para la expedición de licencias urbanísticas en la franja de adecuación, entre estas la de subdivisión, le corresponde al Curador Urbano en el marco de su autonomía atender: i) la decisión judicial, ii) la normativa ambiental, iii) las normas urbanísticas del desarrollo legalizado; y en general la revisión de los proyectos urbanísticos sometidos a su consideración en los aspectos jurídicos, urbanísticos, arquitectónicos y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de acuerdo con el artículo 31 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

La presente respuesta se enmarca en lo dispuesto por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Sandra Tibamosca Villamarin', with a stylized, cursive script.

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero
P. E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos