

Bogotá D.C., xx de xxxxxxx de xxxxx

Señora
NOHORA ACOSTA
Calle 77 N° 13 - 47 Oficina 202

Teléfono 6400820
nohoraacosta@outlook.com
Ciudad

Radicado: 1-2016-32222.

Asunto: Consulta sobre definición de Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de la edificabilidad adicional en procesos de urbanización con base en el Decreto 327 de 2004.

Respetada señora Nohora:

En atención a la consulta del asunto, encaminada a que se establezca con base en lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004, si *“las áreas de reserva vial se cuentan o no como parte del área neta urbanizable para efectos de establecer el cálculo de la edificabilidad máxima tal y como si se cuentan se (SIC) establecer el cálculo de la edificabilidad básica?”*

Entendiendo que su pregunta se refiere a *“las áreas de reserva vial se cuentan o no como parte del área neta urbanizable para efectos de establecer el cálculo de la edificabilidad máxima tal y como si se cuentan **para** establecer el cálculo de la edificabilidad básica?”*, se emite el concepto solicitado en los siguientes términos.

El Decreto Distrital 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”*, en su artículo 23 previó que los procesos de urbanización que se adelanten en predios ubicados en zonas demarcadas de reserva, se podrán acoger a alguna de las siguientes alternativas para su manejo:

*“(…) a. Contabilizar las áreas de reserva como parte del área neta urbanizable para efectos del cálculo de la **edificabilidad básica**, caso en el cual dichas áreas se mantendrán libres de construcciones para su futura afectación o adquisición por parte de las entidades distritales competentes.”*

b. Ceder las áreas de reserva al Distrito Capital, mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios definido en el Capítulo 8 del presente Decreto. (…)”

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

De lo dispuesto en el literal a) se concluye que para calcular la edificabilidad básica, las áreas de reserva se contarán como parte del área neta urbanizable, sujetas a las condiciones establecidas en la norma; sin que se prevea que el área demarcada como tal (zona de reserva vial), pueda ser utilizada para el cálculo de la edificabilidad máxima.

La otra alternativa indicada en el literal b), implica ceder voluntariamente las áreas de reserva al Distrito Capital, acogiéndose al sistema de reparto de cargas y beneficios reglamentado en el capítulo 8 del Decreto 327 de 2004.

La remisión al capítulo 8, frente a la alternativa del literal b) del artículo 23, posibilita aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, siempre y cuando el interesado en desarrollar el predio cumpla con una o varias de las alternativas enunciadas en el artículo 44 del citado decreto, las cuales se transcriben a continuación:

“(…)

- a. *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. (…)*
- b. *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. (…)*
- c. *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
- d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e. *Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.*

(…)”

Así las cosas, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 327 de 2004, se puede concluir que en el evento del literal a) las zonas de reserva vial se pueden contabilizar dentro del área neta urbanizable para efectos del cálculo de la edificabilidad básica.

Por su parte, de conformidad con el literal b) y el capítulo 8 del citado decreto, se podrá aumentar el índice de construcción por encima del básico por la cesión voluntaria de las áreas de reserva vial como consecuencia del sistema de reparto de cargas y beneficios.

En este orden de ideas, la norma no prevé la alternativa de contabilizar las zonas de reserva vial para el cálculo de la edificabilidad máxima, ya que el aumento en el índice de construcción por encima del básico corresponde a la asunción voluntaria

de los suelos de carga general mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios.

En los anteriores términos se da respuesta a su petición de consulta, la cual se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Ángela Consuelo Peñuela.- Profesional Especializada DACJ.

