

## MEMORANDO

**Para:** **Tatiana Valencia Salazar**  
Directora de Planes Parciales

**De:** **Oswaldo Pinto García**  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Fecha:** 27 de agosto de 2021

**Radicado:** 3-2021-17969

**Asunto:** Respuesta solicitud de concepto jurídico. Predio identificado con Chip AAA0166RNXS. Urbanización San Pedro.

Apreciada Tatiana:

En respuesta a la solicitud de concepto jurídico respecto al tratamiento y norma aplicable al predio del asunto, a partir de la determinación de si se trata de una zona de uso público o de un predio de propiedad privada sin desarrollar, el cual hace parte de la Urbanización «San Pedro», cuyo urbanismo fue aprobado mediante Resolución No. 40138 de 1998 y plano CU4-S543/4-0, con fundamento en las previsiones del Acuerdo 6 de 1990, atentamente se efectúan las siguientes precisiones:

El artículo 5° de la Resolución 40138 de 1998 definió lo siguiente en relación con las áreas del proyecto:

**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.

**ARTICULO 5o.**

Adoptar como plano de la Urbanización SAN PEDRO, ubicado en las calles 187 y 190 entre Carreras 49 y 50, el plano No. CU4 -S 543/4-01 cuyo original reposa en los archivos de esta Curaduría Urbana, el cual se incorporará en la plancha N°F-13 y F-3 Escala 1:2000 del I.G.A.C., cuyos segundos originales reposan en los archivos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

DE LAS AREAS DE AFECTACION Y DE LAS AREAS DE CESION AL DISTRITO CAPITAL TOTALES DE LA URBANIZACION

AREA AFECTACION VIAL (Calle 190)	2.197.84 Mts2
AREA VIAS LOCALES : CALLE 187	1.890.00 Mts2
CALLE 188	2.580.74 Mts2
CARRERA	4.794.60 Mts2
<b>TOTAL AREA VIAS LOCALES</b>	<b>9.265.34 Mts2</b>
CESION TIPO A: a) CONTROL AMBIENTAL	1.720.50 Mts2
b) ZONAS VERDES	8.813.48 Mts2



№ 40130

Continuación de la resolución por cual se expide Licencia de Urbanismo para el predio denominado URBANIZACIÓN SAN PEDRO, se establecen sus normas, se determina el plazo para la ejecución de las obras y se fijan las obligaciones a cargo del Urbanizador responsable.

**TOTAL AREA CESION TIPO A 10.533.98 Mts2**

**TOTAL DE CESIONES SOBRE A.N.U. 19.799.32 Mts2**

AREA UTIL..... 42.019.97 Mts2

De conformidad con lo anterior, se previó la afectación vial de la Calle 190 y a partir de ello del área bruta se descontaron 2197,84 m2 correspondientes a dicha afectación y 1720,50m2 a título de zonas de cesión tipo A (franja de control ambiental), como lo refleja el plano CU4-S543/4-0 según se detalla en la imagen a continuación:

**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

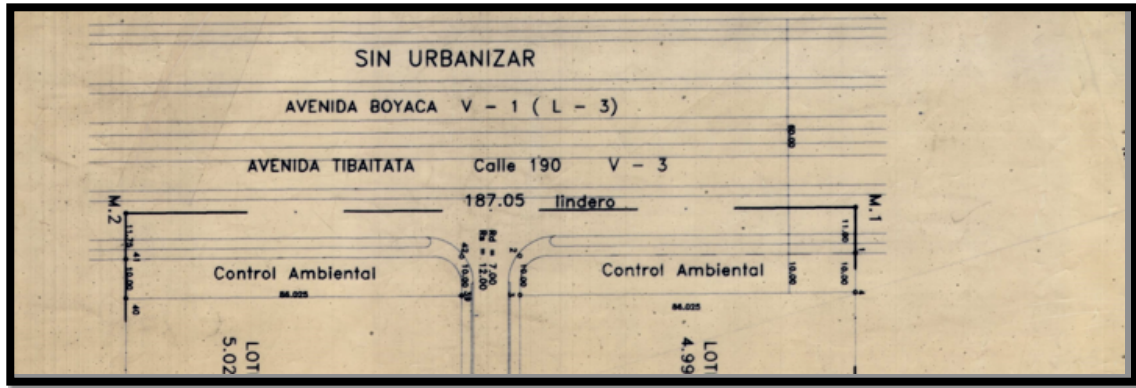
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



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.



La delimitación de las áreas de cesión del proyecto tiene como fundamento las previsiones del Acuerdo 6 de 1990, vigente para el momento de aprobación del urbanismo, norma que estableció la obligación a cargo de los predios afectados por vías del plan vial arterial de ceder áreas a título gratuito y con destino al espacio público, en los siguientes términos:

*“Artículo 149º.- Cesiones obligatorias gratuitas que forman parte del patrimonio de los bienes de uso público en el distrito. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de la ciudad.*

*Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público, las siguientes:*

1. *Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio, de las que tratan los capítulos anteriores.*
2. *En los predios afectados por vías del plan vial arterial son de cesión gratuita al espacio público, además:*
  - a. *Las zonas de protección ambiental de las vías del plan vial arterial, no incluidas como parte de la sección transversal de la vía, deducida la porción de ellas computable como zona de cesión tipo A.*
  - b. *Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de la vía arterial.*

*El monto de las indemnizaciones a las que se refiere el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, por causa de las afectaciones viales, deberá disminuirse de manera que al establecerlo se tenga en cuenta la cuota de cesiones obligatorias gratuitas de que trata el presente Numeral, las cuales no pueden ser fuente de obligaciones indemnizatorias a cargo del Estado.*

**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.*

*Las demás cesiones para el uso público, o para el espacio público de propiedad pública, serán objeto de negociación o expropiación entre los particulares y las entidades públicas, siguiendo los procedimientos establecidos por el capítulo 3 de la Ley 9 de 1989.” Resaltado fuera de texto.*

Respecto a esa proporción del área bruta del terreno a urbanizar, la misma disposición señaló que en tratamiento de desarrollo correspondía al 7% con destino a la ejecución del plan vial arterial, como lo definieron los artículos 418 y 419 en los siguientes términos:

*“Art. 418. Origen de las áreas para la conformación del sistema vial arterial. Todo predio ubicado parcial o totalmente sobre una zona de reserva vial del plan vial arterial deberá segregar esta zona del resto del terreno para transferirla a la entidad encargada de la ejecución de la vía. **Si se trata de un terreno urbanizable de conformidad con el presente Acuerdo, deberá ceder a título gratuito una proporción del área a ceder, tal como se indica más adelante, como requisito para la obtención de licencia de urbanización.***

*Si es la entidad encargada de la ejecución de la vía la que expresa el interés en la adquisición del área antes de que se inicien las gestiones para urbanizar el predio, bien porque el propietario, aunque se trate de un inmueble urbanizable no urbanizado, no se haya propuesto su desarrollo inmediato, o porque el predio no sea urbanizable, la entidad podrá negociar toda el área a segregar conforme lo dispone la Ley 9 de 1989, o proceder a su expropiación.*

*En este caso, para obtener después licencia de urbanización o de subdivisión del inmueble, el interesado, sea que se trate del mismo propietario o de un adquirente posterior, deberá restituir en dinero efectivo a la entidad encargada de la ejecución de la vía que hubiere pagado en su totalidad el área objeto de cesión, una suma equivalente a la proporción de cesión obligatoria que le hubiera correspondido ceder para la ejecución de la vía a título gratuito en el evento de urbanizar, suma que será determinada conforme a avalúo actualizado del Departamento Administrativo de Catastro Distrital.*

*El propietario que desee evitar los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, podrá voluntariamente ceder la proporción desde un principio, aunque no esté interesado o no pueda solicitar licencia de urbanización. Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio del ordenamiento contenido en el Capítulo VII del Título Segundo de la parte especial, para los efectos allí regulados.*

*Artículo 419º.- Proporción del área de cesión obligatoria para la conformación del sistema vial arterial. En las normas específicas que se adopten como requisito para tramitar las áreas, se determinará:*

*1º La proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión obligatoria a título gratuito para la ejecución del plan vial arterial en aquellos predios en los que se hayan previsto zonas de reserva vial para dicho plan, proporción que será la siguiente en los distintos tratamientos:*

*a. Tratamiento de desarrollo: El 7% del área bruta del terreno.*

*(...)” Resaltado fuera de texto*

En el mismo sentido, el Decreto 323 de 1992 “*Por el cual se reglamentan las zonas viales de uso público en lo referente a las áreas para el sistema vial general y para el transporte masivo, la red vial local de las urbanizaciones y el equipamiento vial*”, estableció que:

**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.*

**“Artículo 17°.-** Todo predio afectado por vías del Plan Vial Arterial deberá ceder obligatoriamente una proporción de área y en las normas específicas que se adopten se determinará:

1. La proporción del área de los predios que deba ser entregada como cesión obligatoria a título gratuito para la ejecución del Plan Vial Arterial, en aquellos predios en los que se hayan previsto zonas de reserva vial para dicho plan, proporción que será la siguiente en los distintos tratamientos:

a. Tratamiento de Desarrollo: el 7% del área bruta del terreno.

(...)

El cálculo de las áreas a las que se refiere el presente numeral se hará con base en la sección transversal de la vía que incluye calzadas, andenes y separadores en caso de haberlos. Solo en el evento excepcional regulado en el siguiente numeral, se incluirá la Franja de Control Ambiental como parte de la Sección Transversal de la vía.

2. Si la Franja de Control Ambiental forma o no parte de la sección transversal de la vía. Como regla general, las Franjas de Control Ambiental de la malla vial arterial a las cuales hace referencia el presente Artículo, constituyen áreas de cesión obligatoria gratuita, parte de la cual es computable como cesión tipo A, determinable por las normas específicas entre un 3% y un 5% del Área Neta Urbanizable.

3. El ancho de la Franja de Control Ambiental, situada a lo largo de los dos costados de la vía, así:

a. Tratamiento de Desarrollo: entre 8 y 10 metros.

b. Tratamiento de Incorporación: entre 5 y 15 metros.

c. Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico: El ancho se determinará teniendo en cuenta las características topográficas de terreno, con un mínimo de 5 metros.

4. Las obras de adecuación, dotación y equipamiento que deben tener las Franjas de Control Ambiental.”

Cabe aclarar que aun cuando algunos apartes del Acuerdo 6 de 1990, referentes específicamente a la obligación a cargo de los predios con afectación por vías arteriales del Plan Vial de ceder a título gratuito en favor del Distrito Capital el 7% del área bruta de terreno como requisito para la aprobación de proyectos de urbanización, fueron declarados nulos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado mediante sentencia del 30 de agosto de 2001, que confirmó el fallo de primera instancia emitido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca dentro del proceso No. 25000-23-24-000- 1996-8166-01(5595), en el presente caso al momento de declaratoria de nulidad se encontraba en firme y ejecutoriada la Resolución No. 40138 de 1998 mediante la cual se aprobó el urbanismo del predio «San Pedro».

Como consecuencia de lo anterior, resulta aplicable el escenario 2 planteado por esta Dirección en comunicación 3-2016-07094, en la que se precisó:

**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.

“El proyecto cuenta con licencia de urbanización en firme al momento de la expedición de la sentencia de nulidad, en la cual se haya planteado la obligación de cesión del 7% del área bruta para vías del Plan Vial del Distrito con fundamento en las normas (Decreto 159 de 1974, Acuerdo 7 de 1979, Acuerdo 6 de 1990 y otras).

En este escenario no se llevó a cabo la entrega jurídica (escritura pública de cesión gratuita inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos) y material (acta de recibo) de la cesión del 7% para vías del Plan Vial o acta de toma de posesión debidamente protocolizada mediante escritura pública inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En consecuencia, **no se consolidó la naturaleza pública de la cesión para plan vial del Distrito (7%)**, en la medida que dichos suelos no entraron efectivamente al patrimonio inmobiliario, ya que no fueron transferidos al Distrito por escritura pública de cesión gratuita o por medio de la escritura pública mediante la cual se protocolizó el acta de toma de posesión.

Respecto de este escenario se presentan los siguientes eventos:

- Que en la licencia de urbanismo se haya planteado el área del 7% del Plan Vial como una cesión obligatoria, en este evento, el urbanizador deberá entregarla a título gratuito al Distrito, y en el evento de no hacerlo, el DADEP deberá adelantar el trámite para la toma de posesión.

- **Que en la licencia de urbanismo no se haya planteado el área del 7% del Plan Vial como cesión obligatoria, evento en el cual se consideran inmuebles privados que mantienen su destinación a espacio público. Por lo anterior, dichos predios no podrán ser objeto de urbanización, y por ende la entidad competente deberá adelantar las gestiones correspondientes para la enajenación voluntaria o expropiación de los mismos.**

- Como consecuencia de las sentencias de nulidad se adelantaron los trámites correspondientes ante los curadores urbanos para modificar las licencias de urbanismo y sus planos aprobados, indicando que la cesión obligatoria del 7% para vías del Plan Vial pasa a ser reserva o afectación vial, por lo cual, la autoridad competente deberá adelantar las gestiones para la enajenación voluntaria o expropiación de dichos suelos. En el evento que la entidad competente no lleve a cabo el proceso de adquisición de la reserva o afectación vial a dicha área le sería aplicable el artículo 179 y concordantes del Decreto 190 de 2004. (...). Resaltado fuera de texto.

De acuerdo con los antecedentes analizados se tiene que: i) la Resolución No. 40138 de 1998 no fue objeto de modificación ni tampoco su plano aprobado CU4-S543/4-0, y ii) dentro de las áreas de cesión gratuita obligatoria no se planteó el 7% del área bruta como cesión gratuita obligatoria para la ejecución del Plan Vial Arterial, como se desprende del artículo 5° de la citada resolución conforme al cual el área total de cesiones sobre Área Neta Urbanizable es de 19.799.32 m<sup>2</sup>, que corresponde a la suma de las siguientes áreas:

Área de vías locales: Calle 187	1890 m <sup>2</sup>
Calle 188	2580.74 m <sup>2</sup>
Carrera	4794.60 m <sup>2</sup>
<b>Total vías locales</b>	<b>9265.34 m<sup>2</sup></b>

**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.

Cesión tipo A. a) control ambiental	1720.50 m2
b) zonas verdes	8813.48 m2
<b>Total área cesión tipo A</b>	<b>10533.98 m2</b>
<b>Total área cesiones sobre ANU</b>	<b>19799.92 m2</b>

Por ello, se concluye que el predio objeto de consulta es privado y mantiene su destinación al espacio público, y por ende no susceptible de urbanización.

Sin embargo, dado que la delimitación como zonas de reserva no constituye limitación a la propiedad sino un señalamiento cartográfico dentro del ejercicio de planeación de la ciudad, está permitida la expedición de licencias urbanísticas para el desarrollo de usos temporales de comercio y servicios, en los términos del artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las Circulares 003 y 008 de 2005 expedidas por esta Secretaría.

A partir de lo anterior, se da respuesta a las preguntas formuladas:

1. Si al predio objeto de consulta le es aplicable el tratamiento de desarrollo.

**Respuesta:** No es aplicable el tratamiento de desarrollo por cuanto de conformidad con el Decreto Distrital 327 de 2004 *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*, no son susceptibles de la aplicación de dicho tratamiento 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 (art. 3º, parágrafo literal c)).

Es importante resaltar que, como lo prevé el artículo 41 de la Ley 2079 de 2020, corresponde a los municipios y distritos realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin y el acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.

A partir de lo anterior, esta respuesta se condiciona a que se trate de un predio urbanizado porque la licencia de urbanismo fue efectivamente ejecutada de conformidad con lo aprobado, aun cuando no se haya hecho entrega de las áreas de cesión al Distrito Capital, en caso de no ser así, es necesario revisar el estado urbanístico del predio.

2. Si al predio objeto de consulta le aplican las disposiciones contenidas en los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.
3. Si al predio objeto de consulta le aplican las disposiciones contenidas en el artículo 222 del Decreto Distrital 088 de 2017.

**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.*

**Respuesta:** La inquietud tiene origen en el hecho de que al sobreponer el plano urbanístico con la cartografía que define el ámbito de aplicación de las normas del POZ Norte se verifica que el predio objeto de análisis está incluido en este último.

Al respecto, los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004 establecen respectivamente las condiciones para la delimitación de reservas viales a efectos de constituir futuras afectaciones y la posibilidad de obtener licencias urbanísticas para el desarrollo de usos temporales de comercio y servicios en áreas de reserva vial, siempre que se puedan realizar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo.

El alcance del artículo 179 del POT fue precisado mediante Circular 008 de 2005 de la Secretaría Distrital de Planeación, en la cual se señaló:

*“5) USOS TEMPORALES EN RESERVA VIAL:*

*En aplicación del artículo 179 del decreto 190 de 2004 (Compilación POT), los usos temporales para los predios que contengan zonas de reserva, deben corresponder a los usos permitidos en el sector normativo respectivo, dado que la aplicación de este artículo está supeditada a las definiciones de la normatividad urbanística especificada en las Unidades de Planeamiento Zonal.*

*Quando se ejecute la vía cuya demarcación originó las zonas de reserva, los predios que queden con frente a la misma, podrán desarrollar los usos establecidos para los sectores o subsectores colindantes con esas vías, según el cuadro de usos de la respectiva UPZ”.*

De otra parte, el artículo 222 Decreto Distrital 088 de 2017 *“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones”*, modificado por el artículo 20 del Decreto 417 de 2019, define lo siguiente en relación con los usos temporales permitidos en las áreas de reserva de los predios incluidos en su delimitación:

*“ Los predios sobre los cuales se hayan demarcado zonas de reserva para malla vial arterial, ubicados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán cumplir con la totalidad de las siguientes condiciones para su manejo e intervención:*

- 1. Se podrán acoger al uso de servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana - oficinas especializadas de finca raíz, con el fin de realizar el mercadeo de los productos inmobiliarios generados al interior de Ciudad Lagos de Torca, siempre que dicho uso se desarrolle en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, y cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines, cupos de parqueo establecidas en este Decreto.***

**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.*



2. Deberá contar con el correspondiente Estudio de Demanda y Atención de Usuarios cuando el acceso vehicular al predio se haga desde vías de la malla vial arterial de acuerdo al numeral 3. literal a. del artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004.

3. Los interesados deberán obtener la correspondiente licencia urbanística ante una curaduría urbana.

4. En todos los casos, los propietarios de los predios deberán dar cumplimiento al cronograma de ejecución de la infraestructura de carga general, para lo cual deberán transferir y entregar los predios al fideicomiso Lagos de Torca con taponamiento de nichos y materialmente libres de edificaciones o usos a menos que el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca disponga otra cosa, conforme con el subnumeral 1.5. del numeral 1 del artículo 203 del presente Decreto". Resaltado fuera de texto.

Ahora bien, los usos temporales permitidos sobre el predio a partir de la aplicación de las normas de la UPZ No. 17, San José de Bavaria no coinciden con los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte- Ciudad Lagos de Torca, dado que UPZ permite un mayor número de usos, en tanto el POZ los circunscribe a servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana.

Por ello, resulta necesario aplicar principios de interpretación jurídica desde los criterios de jerarquía, cronológicos y de especialidad, a partir de lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 190 de 2014 que establece:

*"Artículo 44. Jerarquización de los instrumentos de planeamiento (artículo 44 del Decreto 469 de 2003).*

*Los instrumentos de planeamiento se jerarquizan para garantizar su articulación y su prevalencia sobre las normas definidas en las fichas normativas, de acuerdo con sus propósitos, su escala de aplicación y su ámbito de decisión, de la siguiente manera:*

1. Son instrumentos estructurantes de primer nivel, los planes maestros de servicios públicos domiciliarios y de equipamientos, los cuales tienen un horizonte de largo plazo. Con base en ellos se estructura la estrategia de ordenamiento adoptada y se constituyen en instrumentos que orientan la programación de la inversión y los requerimientos de suelo para el desarrollo de las infraestructuras y equipamientos.

2. Son instrumentos de segundo nivel, los planes zonales, los planes de ordenamiento zonal, las unidades de planeamiento zonal- UPZ, los planes parciales y los planes de reordenamiento. Estos instrumentos tienen alcance sobre territorios específicos, precisan y ajustan de manera específica las condiciones del ordenamiento de los mismos.

3. Son instrumentos de tercer nivel, los Planes de Implantación, los Planes de Regularización y Manejo de usos dotacionales y los Planes de Recuperación Morfológica. Estos instrumentos operan sobre porciones reducidas del territorio y permiten prevenir y mitigar los impactos generados sobre el entorno urbano inmediato." (Resaltado fuera de texto).

Por su parte, el párrafo del artículo 338 del Decreto 190 establece que "Las fichas normativas, los planes zonales y los planes parciales precisan la intensidad de los usos específicos permitidos, los limitan o prohíben, atendiendo las condiciones particulares de cada sector normativo".

**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.*

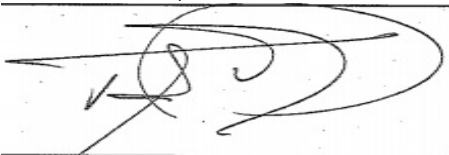
De acuerdo con lo anterior las normas de las fichas reglamentarias de la UPZ se encuentran en el mismo nivel jerárquico de los Planes Zonales, en cuanto el POT así los prevé y, dado que tanto la UPZ No. 17, San José de Bavaria, reglamentada mediante Decreto Distrital 380 de 2004, modificado por la Resoluciones 0806 de 2008 y 326 de 2009, como el POZ Norte prevén normas específicas sobre usos para el predio, resulta aplicable el criterio de interpretación cronológico, sobre el cual puntualizó la Corte Constitucional en sentencias C 433/1997 y C 439/2016 lo siguiente:

*“6.3. En relación con el criterio cronológico, precisó la Corte en la aludida providencia que este “se halla estrechamente ligado a los conceptos de vigencia y derogatoria. La vigencia se refiere “al hecho de que la norma formalmente haga parte del sistema, por haber cumplido los requisitos mínimos para entrar al ordenamiento”. La derogatoria, por el contrario, “es la cesación de la vigencia de una disposición como efecto de una norma posterior”, es decir, la remoción de una norma del ordenamiento jurídico por voluntad de su creador”. Cabe recordar que, como se expresó en el apartado anterior, de acuerdo con las reglas generales de interpretación de las leyes, la derogación puede ser expresa, cuando la nueva ley suprime específica y formalmente la anterior; tácita, cuando la nueva normatividad contiene disposiciones incompatibles o contrarias a las de la antigua; y orgánica, cuando una ley reglamenta integralmente la materia, aunque no exista incompatibilidad con las normas precedentes.*

A partir del análisis, se concluye que los usos temporales permitidos en el predio objeto de consulta corresponden a los definidos en el Decreto Distrital 088 de 2017 por ser norma posterior del mismo nivel jerárquico y especialidad que la UPZ No. 17.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 del Código Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, sustituido según el artículo 1º de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 *“Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, conforme al 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,



**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.*



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 11  
Anexos:  
No. Radicación: 3-2021-20699 No. Radicado Inicial: 3-2021-17969  
No. Proceso: 1772580 Fecha: 2021-08-27 15:21  
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

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

Elaboró: Ángela Martínez López  
Profesional Especializado DACJ

**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.*