

CIRCULAR No. 003 de 14 DE JUNIO DE 2023

"Por la cual se aclaran las contradicciones y complementan los vacíos urbanísticos presentados en las normas aplicables, del Plan Básico de Ordenamiento Territorial 2013 para los Tratamientos de Mejoramiento Integral Reestructurante y Complementario y el de Consolidación Urbanística y se establecen otras disposiciones"

PARA: Secretarios, Curadores Urbanos y ciudadanía en general.

DE: Yoagen Germaine Díaz Fontecha
Secretario de Planeación

I. OBJETIVOS

1. Solucionar los vacíos normativos y contradicciones existentes entre el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante Acuerdo 032 de 2013, el Decreto 182 de 2014 *"Por el cual se modifica, ajusta y profiere el Decreto General Reglamentario del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Mosquera, y se dictan otras disposiciones"* y los decretos mediante los cuales se adoptaron las Unidades Básicas de Planeamiento- UBP-, para los tratamientos de Mejoramiento Integral, en las categorías Reestructurante y Complementaria, y de Consolidación Urbanística.
2. Precisar la normativa aplicable a los predios localizados en el tratamiento de Mejoramiento Integral para los sectores *MI-C 1,2,3,6,8,9, MI-R 1, 2,4,6* (Se excluye zonas industriales) y de Consolidación Urbanística sectores *CU-1, 3* en relación con los accesos sobre servidumbres.
3. Fijar lineamientos aplicables a los actos de reconocimiento en el municipio de Mosquera, con base en el PBOT y normatividad vigente.

II. COMPETENCIA:

De conformidad con el Decreto Municipal 363 del 2021¹, la Secretaría de Planeación tiene asignada, entre otras funciones, la de definir lineamientos sobre la aplicación de las normas, cuando se presenten casos de vacíos o de contradicciones, para lo cual emitirá conceptos mediante circulares que tienen el carácter de doctrina, según lo establecido por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, normas conforme a las cuales:

"Artículo 102. Interpretación de las normas. *En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."* Subrayado fuera de texto.

"Artículo 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas. *En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuáles emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.*

Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

¹ *"Por medio del cual se formula y adopta el Manual Básico de la Administración municipal, la Estructura administrativa del Municipio de Mosquera, nivel central Alcaldía, la Organización interna y funcional de sus dependencias y se dictan otras disposiciones"*

La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.” (Subrayado fuera de texto).

III. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

La presente Circular se estructura en tres capítulos que abordan temáticas diferenciadas así:

- a. Capítulo I: Aborda el tratamiento de Mejoramiento Integral en las categorías Complementaria y Reestructurante, y el tratamiento de Consolidación Urbanística, con el propósito de suplir los vacíos normativos y superar las contradicciones que vienen dificultando la aplicación de norma en las actuaciones urbanísticas.
- b. Capítulo II: para los mismos tratamientos en los sectores MI-C 1,2,3,6,8,9 MI-R 1, 2,4,6, (Se excluye zonas industriales) y Consolidación Urbanística sectores CU-1,3 (identificados en el plano oficial PL - 04 *Tratamientos Urbanísticos* del PBOT vigente), cuya conformación predial plantea accesos mediante servidumbres, lo que exige la precisión de la normativa municipal, garantizando una mejor condición urbanística y propendiendo por la mejora en la calidad de vida de los habitantes.
- c. Capítulo III: Aclara los lineamientos generales de los actos de reconocimiento para edificaciones ubicadas en tratamientos de Mejoramiento Integral, Consolidación Urbanística, Conservación Urbanística del Centro Histórico, y en los predios localizados en centros poblados.

IV. CONSIDERACIONES:

La presente Circular se enmarca en las previsiones del artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y su expedición obedece a la necesidad de superar las dificultades evidenciadas ante los vacíos normativos, cuando no hay una disposición exactamente aplicable a situaciones que se presentan en el municipio, y aclarar las contradicciones, cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema y son incompatibles entre sí.

De igual manera se hace necesaria su expedición ante el vacío normativo existente en aquellos sectores donde la conformación predial plantea accesos mediante servidumbres o caminos de paso.

Para el efecto, se tomó en cuenta el plano oficial No 04 "*Tratamientos urbanísticos de suelo urbano*" y las siguientes disposiciones aplicables a los tratamientos urbanísticos definidos en el Acuerdo 032 de 2013:

“Artículo 61. *Adóptense los Tratamientos como instrumento de ordenamiento territorial que permite orientar diferencialmente la forma de intervención en el territorio. Este instrumento además de posibilitar el manejo diversificado de los usos y normas para cada área de actividad, de acuerdo con las características del área a intervenir; establece la forma que adquiere el territorio al definir los lineamientos para el uso del suelo y la localización de actividades, incluyendo el señalamiento de áreas de reserva, así como la determinación de las áreas de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural y ambiental.”*

“Artículo 496. *Los tratamientos urbanísticos definen los criterios de intervención en cada pieza urbana, orientando el desarrollo del conjunto y la actuación pública y privada. Para el municipio de Mosquera se definieron seis tipos de tratamientos a saber:*

(...)

3. Tratamiento de Consolidación Urbanística.

4. Tratamiento de Mejoramiento Integral

- a) *Tratamiento de Mejoramiento Integral Reestructurante.*
- b) *Tratamiento de Mejoramiento Integral Complementario.”*

“Artículo 502. *El tratamiento de Consolidación Urbanística se aplica en sectores en condiciones aceptables pero que podrían afianzar su condición urbana en conformidad con las tendencias que presenta y en base a directrices generales orientados a la consolidación de usos de suelo, valores urbanísticos, ambientales y paisajísticos corrigiendo el déficit*

P

actual y proyectando las demandas a futuro. Propicia la generación de dotaciones de Espacio Público, infraestructura y equipamientos." (Subrayado fuera de texto)

"Artículo 503. *El objetivo de este tratamiento es cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo.* (Subrayado fuera de texto) *Se aplica en aquellos sectores dotados de Espacio Público, infraestructura y equipamientos suficientes y de buena calidad, en los cuales la generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de re densificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante mecanismos de cesiones individuales."*

"Artículo 504. *El tratamiento de Mejoramiento Integral se aplica a aquellos sectores del suelo urbano con características de desarrollo incompleto y parcial, presentan un urbanismo y dotación incompletos, con deficiencias en cuanto a accesibilidad, prestación de servicios públicos, equipamientos y zonas recreativas, que requieren de acciones que garanticen la consolidación de su proceso de desarrollo."*

"Artículo 505. *El tratamiento de Mejoramiento Integral contiene las siguientes categorías: a) Mejoramiento Integral Reestructurante; y b) Mejoramiento Integral Complementario."*

"Artículo 506. *El Tratamiento de Mejoramiento Integral Reestructurante se aplica cuando existe una Intervención que amerite un cambio fuerte, por ejemplo, la intervención de predios por afectaciones de proyección en infraestructura."*

"Artículo 507. *El Tratamiento de Mejoramiento Integral Complementario se aplica a sectores catalogados como de desarrollo incompleto con condiciones aceptables en su desarrollo urbano; requieren de acciones complementarias de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio."*

El PBOT vigente clasifica el tratamiento de Mejoramiento Integral en dos categorías: i) Reestructurante y ii) Complementario, y se asignó a las zonas deficitarias urbanísticamente, en donde se debe propender por generar mecanismos normativos que atiendan a las necesidades, consecuencia de un desarrollo predio a predio, permitiendo orientar y definir un adecuado reordenamiento, propiciando por el mejoramiento de la calidad ambiental, generación de espacio público, una adecuada prestación de los servicios públicos y equipamientos, en pro de incrementar los niveles de habitabilidad residencial y ofrecer mejor calidad de vida a sus habitantes.

De otro lado el tratamiento de Consolidación Urbanística por definición aplica a sectores que presentan condiciones aceptables, con potencial para posibilitar su afianzamiento, sin embargo, en algunas zonas del municipio que tienen asignado dicho tratamiento, como es el caso de los identificados como CU-1 y 3,² se hace necesario precisar la aplicación de algunas normas urbanísticas, atendiendo a sus especiales condiciones y en aras de mejorar su habitabilidad.

A continuación, se detallan algunas de las contradicciones y vacíos normativos que sustentan la expedición de la presente Circular:

- Índice de ocupación (I.O.): En el Anexo 1 (Tabla Resumen Índices de Ocupación PBOT 2013) de la presente Circular se resumen los contenidos del PBOT vigente para los índices de ocupación, los cuales están definidos en función de los usos.

El artículo 243 del Acuerdo 032 de 2013, relaciona estos índices de ocupación directamente a "URBANIZACIÓN – predio a predio para Unifamiliares", generando una contradicción toda vez que, al hablarse de procesos de URBANIZACIÓN, se hace referencia a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, asociados a densidades media y alta, en predios mayores a 1 Ha. y regidas por el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015.

Por su parte, cuando se hace referencia a los desarrollos predio a predio se atiende a lo definido por el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.1.1. **Área o predio urbanizado - Área o predio urbanizado**, aplicable al caso que se analiza, esto es, a desarrollos progresivos e individuales asociados a la densidad baja (1 a 3 pisos).

² Ver Plano 01 de esta Circular, correspondiente a polígonos y categorización de servidumbres

Para el caso de *bifamiliares y multifamiliares*, el mismo artículo 243 define como aplicable el mismo I. O. del 20%, aludiendo a *vivienda aislada y proyectos agrupados* respectivamente, temas que se identifican con urbanización y no con desarrollos predio a predio, lo que refleja la existencia de una contradicción.

El artículo 262 del Acuerdo 032 de 2013 no especifica su ámbito de aplicación, aunque determina el cálculo del I.O en función del área útil, lo que conlleva a concluir que el citado artículo es aplicable a los denominados predios urbanizados de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.1.1.

La constante en los artículos 243 y 262 del Acuerdo 032 de 2013 es el Índice de Ocupación para la *Vivienda Unifamiliar predio a predio* 75%, aunque cada uno, según se indicó, está referido a procesos distintos.

Por lo anterior, estos dos artículos generan dudas frente a su correcta aplicación, además de existir un vacío normativo, en tanto no contemplan características de conformación predial que, dentro del municipio se han venido desarrollando predio a predio, con tipología continua.

.- Índice de construcción.

El artículo 262 del Acuerdo 032 de 2013 señala que: *“El Índice de construcción es la cifra que, multiplicada por el **área neta** del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Fluctúa según la densidad asignada para la zona en la cual se ubica el desarrollo.”*

Por su parte, el artículo 63 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, señala: *“índice de construcción. En el Municipio de Mosquera no se definen índices de construcción, en tanto el mismo es el resultado de la aplicación de la densidad máxima permitida y el índice de ocupación autorizado.”*

Lo anterior, sustenta la necesidad de aclarar el marco normativo aplicable.

.- Alturas en pisos:

El artículo 261 del Acuerdo 032 de 2013 establece el siguiente rango de alturas para el municipio:

DENSIDADES	MÍNIMO	MÁXIMO
Baja	1 piso	3 pisos
Mediana	4 pisos	5 pisos
Alta	6 pisos	8 pisos
Autorregulada	9 pisos	12 pisos

Tabla No 1. Altura en pisos

En línea con lo anterior, el Decreto General Reglamentario 182 de 2014 establece que las alturas están definidas en los decretos que reglamenten cada una de las UBP.

Por su parte, el artículo 66, literal D, numerales 7 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014 contempla que *“(...) El nivel de mansarda, atillo, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación de la cubierta podrá efectuar la iluminación por aberturas, pozos de luz o terrazas.”*

Sobre el particular, se tiene que los espacios señalados en la norma transcrita no identifican su composición espacial a la luz ya que no cumplen la misma función, ya que el ático, la buhardilla y el atillo son espacios aprovechables bajo cubierta, mientras que la mansarda es el vano generado en el alero de la cubierta como ventana para iluminación y ventilación de los tres primeros, lo que evidencia una contradicción y un vacío normativo que debe solucionarse vía circular.

.- Altura entre placas

El PBOT vigente indica las alturas máximas permitidas entre placas, sin embargo, no contempla mínimas permitidas generándose un vacío normativo que debe solucionarse vía Circular.

.- Aislamientos

El artículo 264 del Acuerdo 032 de 2013 incorpora la figura de los Aislamientos y las define como *“las áreas de terreno alrededor de las edificaciones que se deben mantener libres como parte integral de la forma de la ciudad y el territorio, que influyen directamente la calidad de dichas edificaciones*



así como en la calidad de vida de los habitantes. Los aislamientos se consideran en dos grupos, los aislamientos de vivienda y las franjas ambientales, descritos en el Documento Técnico de Soporte”.

La misma disposición señala que los aislamientos definidos en el Documento Técnico de Soporte son los indicados a continuación:

“(...)

- a) *Los Aislamientos de Vivienda: Son exigidos como antejardines, patios o aislamientos laterales, de tal forma que se puedan generar edificaciones con un mínimo de calidad espacial para la ciudad y para sí mismas.*
- b) *Las Franjas Ambientales: Son aislamientos especiales generados de acuerdo al uso, tratamiento y tipo de edificación que se desarrolle en los diversos sectores del municipio, cuyo principal fin es la reforestación y ampliación de la malla ambiental en el municipio. Estas franjas deben ser tratadas bajo las normas estipuladas por la Autoridad ambiental competente y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial”.*

En el mismo sentido, el artículo 265 del Acuerdo 032 de 2013 precisa que: “Los aislamientos mínimos en las diversas modalidades son fijados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en las normas específicas de edificación para cada sector del municipio, las cuales se reglamentan a través de las fichas normativas” e incluye una tabla con los rangos de aislamientos de acuerdo con la tipología inmobiliaria.

Dicha tabla identifica solamente dos tipologías, sin incluir la multifamiliar; adicionalmente, menciona unidades de medidas variadas (ML – M2 – M), dimensiones y valores diferentes (25 ML o 2,5 ML), lo que conlleva múltiples interpretaciones y deja dudas frente a su correcta aplicación; adicionalmente, no indica el carácter de esas tipologías (medianero, esquinero o dos frentes), convirtiéndose en vacíos que es necesario solucionar.

De otro lado el Artículo 66° del Decreto General Reglamentario 182 de 2014 establece frente a las Alturas y Volumetría aplicable para vivienda en los diferentes tratamientos que: “Las normas sobre urbanismo, arquitectura y construcción en general, en sectores y corredores o ejes viales de actividad con los tratamientos de conservación, consolidación y renovación urbana en áreas urbanizadas, así como para el tratamiento de desarrollo en áreas sin urbanizar, son las siguientes (...)” (Subrayado fuera de texto)

El Contenido del cuadro B del artículo en mención: **EN LOS SECTORES CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Y/O DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**, identifica para el tema de aislamientos:

AISLAMIENTOS.	<ul style="list-style-type: none"> • De acuerdo a la UBP respectiva. • Pozos de luz o patio interior con área de 9.00 M2. Para predios por desarrollo lote a lote; medianeros con una única fachada, aislamiento posterior sobre la totalidad del plano de fachada y ancho mínimo de 3.00 mts; para predios esquineros, aislamiento sobre el costado opuesto a la fachada transversal, ancho y largo mínimo de 3.00 mts.; medianeros y/o esquineros con doble frente de acuerdo a escritura y sobre vía pública, el aislamiento podrá ser propuesto al interior y con las dimensiones anteriormente establecidas.
---------------	---

Tabla No 2. Aislamientos Decreto General Reglamentario 182 de 2014

Lo anterior refleja que el citado artículo 66 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014 incurre en contradicciones con respecto al Acuerdo 032 de 2013, además de incluir mayores exigencias frente a aislamientos. Es así que, para los unifamiliares, el artículo 265 del Acuerdo 032 de 2013 plantea una exigencia de: *Mínimo posterior 2,5 ML y/o 25ML - Mínimo patios internos 10 M2*, mientras que el artículo 66 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014 señala *3.0 mts y 9.00 M2* e identifica los aislamientos para los predios medianeros con única fachada y esquineros y para medianeros y/o esquineros con doble frente, situación que procede a solucionarse mediante la presente Circular.

.- Voladizos

Si bien el artículo 66, literal B del Decreto General Reglamentario 182 de 2014 establece condiciones generales aplicables a los voladizos, el PBOT no incorpora una definición técnica, ni los componentes que resultan esenciales para la aplicación de las normas urbanísticas respecto a esta temática, constituyéndose en un vacío normativo que se procede a subsanar.

P

- Áreas y frentes mínimos

El Artículo 243 del Acuerdo 032 de 2013 dispone, frente al uso de vivienda que constituyen parámetros para el desarrollo del Tejido urbano, los siguientes lineamientos:

(...) DIVISIÓN PREDIAL EN SECTORES CONSOLIDADOS

Descripción	Lote	
	Frente mínimo ml	Área mínima ml
Unifamiliar	6	60
Bifamiliar	10	100
Multifamiliar	12	150

Tabla No 3. División predial Acuerdo 032 de 2013

Por su parte, el Artículo 68 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, señala: Áreas mínimas en sectores con tratamiento de consolidación urbanística y/o mejoramiento integral:

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA Y/O MEJORAMIENTO INTEGRAL		
TIPOLOGÍA	LOTE	
Unifamiliar	6	60
Bifamiliar	10	100
Trifamiliar	10	130
Multifamiliar	10	200

Tabla No. 4 División predial Decreto General Reglamentario 182 de 2014

Lo anterior refleja la existencia de una contradicción en relación con vivienda multifamiliar, en tanto el artículo 68 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014 señala un área mayor a la registrada por el artículo 243 del Acuerdo 032 de 2013, sumado a la exclusión de la tipología trifamiliar en el Decreto General Reglamentario, vacío normativo que debe subsanarse.

- Actos de reconocimiento en tratamientos de Mejoramiento Integral, categorías Complementaria y Reestructurante, Consolidación Urbanística, Conservación Urbanística – Centro Histórico y Centros Poblados

De conformidad con lo establecido en el artículo 1º del Decreto 1333 del 06 octubre de 2020³, “El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.”

El Parágrafo 1 de la misma disposición contempla que “En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.” (Subrayado fuera de texto).

A nivel municipal, el artículo 70 parágrafo 1 literal D del Decreto General Reglamentario 182 de 2014 prevé: “Reconocimiento: Es la acción de legalizar edificaciones de origen informal en los centros poblados existentes con anterioridad al Acuerdo 020 del 2006.”.

Lo anterior refleja que el Decreto General Reglamentario 182 de 2014 limita el acto de reconocimiento a los centros poblados existentes antes del Acuerdo 020 de 2006, contrario al alcance definido por la normativa nacional en cuanto a su aplicación a los demás tratamientos que hacen parte del suelo urbano, situación que procede subsanar vía Circular.

³ Por medio del cual se reglamentan la Ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones.

.- Servidumbres

Algunos asentamientos en el municipio son resultado de construcción predio a predio y no fueron objeto de urbanismo, por lo que su acceso se realiza mediante vías privadas que se han consolidado como servidumbres de paso y tienen dificultad para el trámite y obtención de licencias urbanísticas, con las consecuencias en la calidad de vida que ello conlleva, motivo por el cual mediante la presente Circular se regulan condiciones mínimas que viabilicen el desarrollo o reconocimiento de edificaciones, atendiendo entre otras consideraciones legales al pronunciamiento 2022ER0053906 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio conforme al cual:

“Con relación a la servidumbre de tránsito, es importante señalar que ellas se establecen buscando entre otras, permitir el uso de inmuebles que no tienen comunicación con vías públicas, en razón de las limitaciones mismas del predio, para garantizar el pleno derecho de su disposición y aprovechamiento. Por lo tanto, dichas servidumbres no constituyen un impedimento para el desarrollo de los predios para los cuales son establecidas.” (subrayado fuera de texto original)

Con base en lo anterior, se concluye que no puede negarse un desarrollo a través de actuaciones urbanísticas a un predio por el simple hecho de tener acceso sobre una servidumbre o camino de acceso privado, por lo que, ante el vacío existente en la normatividad municipal, se procede mediante la presente Circular a establecer parámetros que permitan el ejercicio de la función social de la propiedad y condiciones de habitabilidad a la población asentada en estos sectores.

**CAPÍTULO I
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS Y NORMAS GENERALES APLICABLES A
LOS TRATAMIENTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL Y CONSOLIDACIÓN
URBANÍSTICA**

En relación con la normativa aplicable a los Tratamientos de Mejoramiento Integral ((categorías Reestructurante y Complementario) y Consolidación Urbanística, se efectúan las siguientes precisiones y aclaraciones y emiten lineamientos frente a los vacíos y contradicciones presentadas en la normativa urbanística vigente:

**SUBCAPÍTULO 1
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

1. Índice de ocupación

En los tratamientos de Mejoramiento Integral (categorías Reestructurante y Complementario) y de Consolidación Urbanística, se establecen los siguientes índices de ocupación, de acuerdo con lo definido en el artículo 262 del Acuerdo 032 de 2013 y aclarado en la presente Circular:

Acuerdo 032 de 2013		Densidad Habitacional / Uni. por Has			Observaciones
Artículo	Tema	Alta	Media	Baja	
256	Densidades	120-200	40-120	20-40	1. Aplicables a los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo
261	Alturas	6 - 8 Pisos	4 - 5 Pisos	1 - 3 Pisos	
243	I.O	Para Urbanización			
	Base de Calculo	Máximo/Sobre el ANU del predio			
	Residencial	Alta	Media	Baja	
	Vivienda Unifamiliar predio a predio	N/A			
	Vivienda Bifamiliar	25% predios mayores a 1 Ha	20% predios mayores a 1 Ha	20% vivienda aislada	
	Vivienda Multifamiliar	30% predios mayores a 1 Ha	30% predios mayores a 1 Ha	20% proyectos agrupados	
262	I.O	Predios urbanizados			1. Aplicables a los tratamientos de Consolidación Urbanística y Mejoramiento integral con sus categorías y Conservación. 2. El índice de ocupación para predios esquineros será el resultante de la aplicación de aislamientos definida por el Artículo 66 del Decreto general reglamentario 182 de 2014
	Base de Calculo	Máximo/Sobre el ANU del predio			
	Residencial	Alta	Media	Baja	
	Vivienda Unifamiliar predio a predio	75%			
	Vivienda Bifamiliar	N/A	60% predios menores a 1 Ha	50 % vivienda aislada	
	Vivienda Multifamiliar	N/A	70 % predios menores a 1 Ha	50% vivienda aislada	
	COMERCIO				3. Si el comercio es sólo en un primer piso, se podrá ocupar en un 100% el área útil del predio. El porcentaje de esta tabla se aplicará desde el segundo piso
	Regional	45%			
	Municipal	50%			
	Zonal	70%			
	INDUSTRIAL				
	En todos los casos	60%			

Tabla No 5. Aplicación de los Índices de Ocupación

Nota: De acuerdo con el Plano No. 5 del PBOT vigente, correspondiente a Áreas de Actividad, a los sectores CU-1 y 3 del tratamiento de Consolidación Urbanística⁴, se les asignó área integral de comercio y servicios; lo anterior, pese se trata de un sector residencial y al serle asignado el tratamiento de Consolidación se le reconoció, por vía de PBOT dicha condición, por ende el área de actividad señalada no resulta aplicable para dichos sectores.

⁴ Definidos en el Plano de Tratamientos Urbanísticos (No. 4 del PBOT)

9

Ahora bien, estos sectores están inmersos en un Área de Actividad Industrial (AIS-1), respecto de la cual es aplicable densidad media. Sin embargo, el desarrollo predio a predio de dichos sectores conllevó a que presenten déficit de espacio público tanto en parques como en vías, lo que sumado a la existencia de uso residencial y no industrial, conlleva la necesidad de precisar mediante la presente Circular que la altura máxima permitida en dichos sectores es densidad baja, esto es, de 1 a 3 pisos. Con base en lo cual las curadurías urbanas deberán tener en cuenta dicha altura máxima para la expedición de licencias urbanísticas y actos de reconocimiento en los sectores indicados.

2. Alturas en pisos:

Se precisan las siguientes condiciones en relación con alturas permitidas:

- De acuerdo con el análisis realizado, la altura máxima permitida en los sectores cobijados por la presente Circular corresponde a la establecida en la respectiva UBP.
- El área proyectada bajo cubierta de una construcción como altillo, ático o buhardilla no podrá superar el 50% del área construida del último piso o nivel inmediatamente inferior y tener acceso y relación espacial e integrada a este. Podrá ventilarse e iluminarse desde cubierta a través de mansardas.

Adicionalmente deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- Las instalaciones como tanques localizados en el último piso deberán retroceder del paramento de fachada mínimo 3 metros, (en concordancia con el estándar del asilamiento posterior), con el fin de propiciar un plano de fachada limpio. Queda expresamente prohibido que estos espacios sean utilizados como bodega, lavandería, habitación, etc.⁵

3. Altura entre placas

Las alturas mínimas entre placas deberán desarrollarse bajo condiciones de habitabilidad referidas a las características de calidad de sus diferentes espacios, para lo cual se define mediante la presente Circular una altura mínima de 2.20 metros para el uso residencial y 2.50 metros para el uso comercial como se detalla en la tabla a continuación:

ALTURA ENTRE PLACAS		
USO	ALTURA MÁXIMA	ALTURA MÍNIMA
RESIDENCIAL	2,50 MTS	2,20 MTS
COMERCIO	3.00 MTS	2,50 MTS

Tabla No 6. Aplicación de las Alturas mínimas entre placas

Toda fracción que supere las alturas máximas aquí indicadas se contabilizarán como piso adicional y por ende hará parte del índice de construcción.

4. Aislamientos

Las normas aplicables a aislamientos y patios son las contenidas en el artículo 66 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, bajo los siguientes lineamientos:

• Definiciones:

Aislamiento posterior: Área libre obligatoria de propiedad privada; calculada como la distancia horizontal entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio, desarrollada en la totalidad del plano de fachada posterior, conformando el patio de manzana.

Patio: Área libre obligatoria de una edificación, delimitada por sus fachadas internas o muros medianeros propios de la edificación o entre predios vecinos, que garantiza iluminación y ventilación

⁵ Lo anterior de conformidad con el artículo 66, literal D, numerales 8 del Decreto 182 de 2014 "El punto fijo, tanques de agua e instalaciones especiales se consideran como remate del edificio, con altura máxima de 5.00 metros a partir del último piso, dimensión no contabilizable para el cómputo de aislamientos".

natural a los espacios habitables de varias unidades de vivienda, conformando patios por grupos de viviendas.

Pozo de luz: Área libre obligatoria, cuya función es la de dotar a los ambientes circundantes de iluminación y ventilación natural, conformado al interior del predio para garantizar iluminación y ventilación (Habitabilidad).

- Son aplicables las previsiones del párrafo 3 artículo 66 del Decreto General Reglamentario que establece: *"El predio producto de englobe puede eliminar el aislamiento entre ellos; sin embargo, se debe empatar con los aislamientos previstos por los inmuebles de carácter permanente vecinos colindantes"*, y se debe garantizar la conformación del patio de manzana.

Adicionalmente deberá dar cumplimiento a las siguientes previsiones:

- La condición de estos aislamientos es generar un patio de manzana que posibilite a todos y cada uno de los predios que la componen, una integridad en habitabilidad (Ventilación-iluminación directa).
- Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento posterior o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del patio de manzana.
- En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- Los aislamientos posteriores, patios y pozos de luz se exigen desde el nivel terreno o del nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. (Habitabilidad).
- En ningún caso se permite aislamientos escalonado sobre ninguna de las fachadas.
- En predios irregulares deberá garantizar la habitabilidad mediante un aislamiento de 9 m² mínimo y/o patios internos no menores a 9 m², según corresponda.
- Cuando por efecto de englobes prediales se puedan suprimir los aislamientos posteriores, se debe generar patios no menores a 9 m² que garanticen la conformación del patio común de la manzana.
- En los predios de dos frentes costados de manzana, el patio deberá ser localizado en la colindancia con el predio vecino, de manera que la edificación cierre el patio de manzana generado. De ninguna manera se podrá plantear el patio sobre las fachadas.

SUBCAPÍTULO 2 NORMAS GENERALES

1. Voladizos

Para el desarrollo de los voladizos se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

- Definición: El voladizo es un elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción, con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza siempre en el índice de construcción y se excluye del índice de ocupación.
- Se permite voladizo sobre antejardines de 0.60 mts
- Sobre vías peatonales no se permite voladizo.
- En los denominados caminos de acceso o servidumbres no se permiten voladizos.
- No se permite en ningún caso voladizo escalonado en ninguna de sus fachadas, este se planteará exclusivamente a partir del segundo piso.

2. Empates

Para el desarrollo de los empates se debe aplicar lo indicado en el artículo 66 -B del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, que señala *"empates estrictos de los planos de fachada o paramentos de construcción con edificación de 3 pisos considerada como permanente y, en la correcta aplicación de las normas vigentes; en ningún caso para empates con construcciones vecinas se permite superar la altura reglamentaria"*.

3. Antejardines

Para la aplicación de los antejardines se debe atender lo señalado en el articulado del PBOT 2013.

4. Subdivisiones

En los procesos y actuaciones de subdivisión son de obligatorio cumplimiento en primer lugar las normas nacionales que establece en el parágrafo 2° del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que, **NO** es viable conceder licencia de subdivisión en suelo urbano a predios que no cuenten con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y en ningún caso podrá accederse por zonas verdes y/o comunales, siendo además obligatorio sujetarse al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes.

Igualmente deben aplicarse las previsiones del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, que establece en el artículo 2.2.6.1.1.6. lo siguiente:

“Parágrafo 3°. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

Parágrafo 4°. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

De otro lado, son de obligatorio cumplimiento las normas del PBOT vigente en el municipio y el artículo 68 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, conforme a las cuales:

“Las subdivisiones prediales permitidas serán hasta de 4 lotes, de 5 lotes en adelante, el interesado deberá tramitar la correspondiente licencia de urbanización la cual deberá cumplir con los parámetros establecidos en el Acuerdo 032 de 2013 y demás decretos reglamentarios.

Parágrafo 4. Los predios que hayan sido objeto de subdivisión predial no podrán realizar nuevas subdivisiones antes de tres años y solo podrán ser objeto de subdivisión por el sistema de desarrollo por Urbanización. Esta actuación se oficializará ante la Oficina de registro de instrumentos públicos dentro de los treinta días siguientes a la expedición del acto de aprobación de la subdivisión por parte del municipio”.

5. Áreas y frentes mínimos.

Se subsana la contradicción identificada, aplicando el principio de jerarquía de los actos administrativos frente a la contradicción, precisando que son aplicables las siguientes condiciones:

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA Y MEJORAMIENTO INTEGRAL		
TIPOLOGÍA	LOTE	
Unifamiliar	6	60
Bifamiliar	10	100
Multifamiliar (Incluye trifamiliar)	12	150

Tabla No. 7 Aplicación División predial

Por su parte, los curadores urbanos, en ejercicio de sus funciones, deberán aplicar lo definido por el Parágrafo 1. Artículo 68 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, el cual establece que “La Secretaría de Planeación y ordenamiento territorial, queda facultada para otorgar la viabilidad de proyectos arquitectónicos en aquellos casos en los que, por configuración predial, no se cumpla con el frente mínimo requerido, pero si con el área mínima estipulada; siempre y cuando la distribución

arquitectónica propuesta cumpla con los parámetros de habitabilidad mínimos." (Subrayado fuera de texto).

En esa medida las curadurías deberán elevar consulta ante la Secretaría de Planeación con el fin de definir la propuesta respecto al cumplimiento de habitabilidad, cuando resulte pertinente.

Adicionalmente deben aplicarse las previsiones del Parágrafo 4° del artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto 1077 de 2015 en relación con las subdivisiones realizadas mediante escritura pública debidamente inscrita, con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003.

6. Cubiertas, culatas y fachadas

Se deberán aplicar las exigencias contenidas en el artículo 29° del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, conforme al cual:

"Normas para el tratamiento de fachadas, culatas y cubiertas de las edificaciones. "Las normas para este tipo de espacio público son las siguientes:

- *Se deberán eliminar de las fachadas, culatas y cubiertas, las estructuras y demás instalaciones obsoletas y que no se encuentren en operación, tales como soportes de avisos, antenas fuera de uso y otros similares. Será competencia de la Administración Municipal velar por el cumplimiento de esta norma.*
- *Cuando por la construcción de vías, se generen culatas sobre ellas, se podrán habilitar las fachadas con frente a la vía, debiéndose obtener licencia de modificación.*
- *Sobre zonas verdes y/o parques recreativos no se permiten la apertura de fachadas, de puertas de acceso y/o ventanas, estas deberán ser ciegas y con acabado en pañete pintado..*
- *Es obligación de los propietarios mantener las culatas de construcciones, pañetadas y pintadas; y en ningún caso se permite la apertura de vanos para ventanas y/o puertas".*

Adicionalmente, se aclara mediante la presente Circular que:

- Cuando la cubierta se maneje con placa plana queda expresamente prohibido la construcción de cualquier elemento distinto a la base para tanques y la cubierta de remate de escalera; se permite la construcción de muro cortafuego con altura mínima 1.20 mts.

7. Retrocesos

El Decreto General Reglamentario señala:

Subcapítulo 2 Espacios peatonales, numeral 4, artículo 17 Componentes. *Los espacios peatonales estructurantes son: (...) Las zonas de control ambiental, los separadores, los retrocesos y otros tipos de franjas de terreno entre las edificaciones y las vías.*

El literal D, numeral 10 del artículo 66: *En los aislamientos contra predios vecinos, entre edificaciones y posterior, se permiten avances de 1.00 metro, siempre y cuando se compense por retroceso en igual área y profundidad, presente tramos no mayores a 10,00 metros y en ningún caso, el aislamiento puede ser inferior a 3.00 metros.*

Adicionalmente se deben acoger los lineamientos definidos en el Capítulo II de servidumbres de la presente Circular.

8. Estacionamientos.

Para los predios con áreas inferiores a las establecidas en el numeral 5. Capítulo I. *Áreas y frentes mínimos* de la presente Circular y que, cuenten con único acceso sobre servidumbres o **perfiles de MENOR JERARQUÍA** definidos en el numeral 5 del Capítulo II de la presente Circular, no se exigirá cuota de estacionamientos, siempre y cuando la tipología de vivienda sea UNIFAMILIAR o BIFAMILIAR, las demás tipologías deberán cumplir con la cuota de estacionamientos exigidas en el Acuerdo 032 de 2013 y sus Decretos reglamentarios.

9. Vallados

En lo que respecta con el sistema de vallados, el Acuerdo 032 de 2013 define lo siguiente:

1. "(...) Artículo 82: "Las áreas de protección también la componen los vallados del municipio de Mosquera, estos, forman parte del área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra



inundaciones, para el caso de Mosquera algunos de estos vallados quedaron inmersos en el área urbana, producto de su desarrollo (subrayado fuera de texto original).

2. Parágrafo 2 del Artículo 82: *“Por lo anterior, es necesario considerar en esta revisión del PBOT, y según acuerdo 16 de 1998, en donde se declara un área de protección de canales principales de por lo menos 15 metros a lado y lado y para canales secundarios de por lo menos 7 metros al lado y lado, para el caso de los Vallados cuya área de protección esté edificada a la entrada en vigencia del presente acuerdo, o cuenten con algún tipo de permiso, autorización y/o licencia urbanística previamente otorgados por las entidades competentes y que ya se encuentran inmersos en el suelo urbano del municipio de Mosquera, no es posible aplicar este determinante⁶; para aquellos cuya área de protección no se encuentre edificada, ni cuenten con ningún tipo de permiso, autorización y/o licencias urbanísticas otorgados por las entidades competentes, se les aplicará la correspondiente área de protección la cual estará entre 3.00 y 7.00 metros, dependiendo el ancho del respectivo vallado (subrayado fuera de texto original). (...)”*

A su vez, el Decreto General Reglamentario 182 de 2014 estableció que estas estructuras hacen parte de la malla verde ambiental, cuyas áreas de ronda hacen parte de las zonas de preservación del sistema hídrico, definiéndose que la ronda de los vallados urbanos: *“corresponde a una distancia entre 3 mts y 7 mts de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del **Artículo 82 del Acuerdo 032 de 2013**”* (Numeral 2, literal B del Artículo 84 del Decreto 182 de 2014). (Énfasis fuera de texto).

El mismo Decreto General Reglamentario definió el siguiente tratamiento para las rondas, dado su carácter de área protegida y de reserva ecológica como espacio público que pertenece al sistema hídrico (Numeral 3 Artículo 84):

“(…)

- a) Zona no edificable, ni urbanizable, ni susceptible de ser rellenada, excepto como zona verde de cesión gratuita, adicional a la obligatoria.
- b) Zona que no podrá ser subdividida, ni segregada del inmueble al cual pertenece, salvo para efectos de ser transferida al municipio como espacio público
- c) Zona verde arborizada con especies nativas o vegetación adecuada para la zona de amortiguación
- d) Zona empedrada o engramada como área libre para zona de protección como control y mantenimiento de bordes.
- e) **Se prohíbe cualquier uso diferente al uso forestal protector (...)** Énfasis fuera de texto.

A partir de lo anterior, se tiene que las rondas de los vallados hacen parte del sistema verde ambiental en su calidad de zonas de protección y, por ende, conforman los corredores de protección de cauces del municipio, bien sea como zonas verdes o como secciones para el control y mantenimiento de bordes. A su vez, al hacer parte de las zonas de protección urbana, son susceptibles de generar afectación con destino al servicio urbano de espacio público del sistema verde ambiental e hídrico.

En consideración a las funciones de conservación y preservación que cumplen las áreas de ronda, la normatividad vigente establece limitaciones en lo concerniente al atributo de uso sobre los predios de titularidad privada o pública que hagan parte del sistema hídrico de vallados urbanos total o parcialmente y, en consecuencia, se precisa que no procede autorizar el desarrollo de construcciones sobre estas áreas.

10. Reservas viales.

La zona de reserva es la demarcación cartográfica indicativa de aquellas áreas, que se consideran necesarias para la localización, ampliación y/o futura construcción de obras, proyectos o infraestructura de soporte de las estructuras del territorio.

Sobre el particular el Capítulo I del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, incluye dentro de su articulado las siguientes disposiciones de obligatorio cumplimiento:

“Artículo 100º. Zonas de reserva para la imposición de futuras afectaciones. Las zonas de reserva a que se refiere esta disposición, son las áreas del Municipio que de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema

⁶ Tal es el caso del proyecto urbanístico denominado Urbanización Reserva de Alcalá, entre otros.

vial principal de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

Artículo 101º. *Determinación de las áreas de reserva. La determinación y delimitación de las áreas de reserva a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante resoluciones de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, igualmente corresponde a la Secretaría de Planeación el levantamiento y modificación de las citadas zonas.*

Artículo 102º. *Definición de afectación. La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo X de la ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección o ambiental.*

Artículo 103º. *Entidades que pueden imponer las afectaciones. Las afectaciones podrán ser impuestas por el Municipio de Mosquera, cuando sea éste el que deba adquirir los inmuebles afectados, o por cualquier otra entidad del orden Municipal en cuyo favor deban establecerse según la finalidad de la misma.*

Artículo 104º. *Procedimiento para la imposición de afectaciones. En lo no previsto expresamente en el presente Plan, el proceso de imposición de afectaciones se regirá por las disposiciones pertinentes que regulan los procedimientos administrativos de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.*

La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la entidad competente, una vez adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa o el proyecto que la justifique”.

Adicionalmente, en predios localizados sobre zonas delimitadas con reservas viales, solo se podrá tramitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales, se aumente la edificabilidad (número de pisos o áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias).

En esta área queda expresamente prohibida la localización VIS/VIP y/o cesiones en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lineamiento que deberá ser aplicado por loas curadurías urbanas en el trámite de licencias urbanísticas.

10.1 Carrera 28

Respecto a lo concerniente a la Carrera 28 de la nomenclatura urbana del municipio de Mosquera, colindante con el municipio de Madrid por un costado y con los sectores de El Charquito 1 y 2 por el otro costado, este despacho efectúa las siguientes consideraciones:

- El artículo 401 del Acuerdo 032 de 2013, establece los límites municipales a partir de los cuales se evidencia que el límite municipal se extiende hasta paramento de los predios de los sectores el Charquito 1 y 2, lo que deja la totalidad del perfil vial fuera de la jurisdicción del municipio de Mosquera.
- Así mismo el plano correspondiente a los límites municipales establecidos por la autoridad catastral, esto es, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), refleja que existen serias imprecisiones que impiden tomar dicho plano como oficial.
- Por otro lado, en el marco de la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial que adelanta el municipio de Mosquera, se ha tenido acceso a varios mapas y shapes del vecino municipio de Madrid, encontrando que el límite municipal, si bien resulta ser más congruente en algunos puntos, también presenta inconsistencias.
- Se ha considerado la realidad urbana de la zona, que establece por un lado a los 2 sectores del Charquito como un área ocupada, con un tratamiento MI-C Mejoramiento Integral Complementario y por otro lado a las grandes superficies de terreno del lado del vecino municipio de Madrid, clasificadas como áreas de expansión y predios industriales en desarrollo.





- Dentro del actual Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Mosquera (Acuerdo 032 de 2013), en el parágrafo del artículo 170 se establece que la vía carrera 28 hace parte de la Red Vial Regional.
- De igual manera, el Acuerdo 032 de 2013 en el artículo 428 y 433, se especifica que "Dentro del Sistema de movilidad urbana el PBOT establece cinco (5) componentes fundamentales para la conformación eficaz del sistema de movilidad urbana, ellas son: a. Red Vial Regional, b. Plan Vial Urbano, c. Perfiles Urbanos, d. Plan Vial Urbano por Unidad Básica de Planeamiento, e. Tren de ligero". Pese a ello, y entendiendo que la red vial regional y la red vial municipal identificada como plan vial urbano corresponden a dos caracterizaciones totalmente diferentes, el PBOT hace una clasificación de la vía Carrera 28 de la nomenclatura urbana del municipio de Mosquera, catalogándola como una vía de la malla vial arterial municipal, de carácter V1, con un perfil vial total de 25 metros. (Subrayado fuera de texto).
- No obstante, según el Decreto 171 del 26 de junio de 2003, el cual es citado por el Acuerdo 032 de 2013, se fija y organiza la red vial de segundo orden a cargo del Departamento de Cundinamarca y se dictan otras disposiciones, y en su artículo segundo establece dos tipos de categorías para estas vías así:

"Artículo Segundo. - Clasificar la Red Departamental de Carreteras de segundo orden en dos categorías: Red de Troncales y Red Colectora.

- a. Se denomina Red de Troncales a la red conformada por un conjunto de tramos viales contiguos que dan movilidad regional y de gran importancia para el desarrollo del departamento, que une centros de producción entre sí y con centros de consumo, comunicando las provincias con las cabeceras municipales y la Red Vial Nacional.*
- b. Se denomina Red Colectora a los tramos de carretera que conforman la red vial de enlace entre la Red Nacional y/o la Red Troncal Departamental, con las diferentes localidades y regiones del Departamento" (subrayado fuera de texto original)*

Por lo que anterior, a la luz del Decreto 171 de 2003, la denominada vía Carrera 28 de la nomenclatura urbana del municipio de Mosquera, se encuentra catalogada como una vía Colectora a la cual le pertenece el código 21-04-04, correspondiente al tramo denominado "La Virgen - Madrid" con una longitud de 3.4 kilómetros, clasificándola efectivamente como una vía de carácter regional.

Así las cosas, atendiendo la contradicción que existe dentro del mencionado Acuerdo 032 de 2013 sobre la clasificación y el carácter de la mencionada vía Carrera 28, y entendiendo la importancia regional que posee y que no puede desconocerse, mediante el presente instrumento se reafirma el carácter regional de la misma acogiéndose en su totalidad a las disposiciones impartidas por el Decreto Departamental 171 de 2003.

Por otro lado, y una vez consultado al Departamento, se obtuvo respuesta mediante radicado ICCU 2023002484, en la cual si bien no se estipula un perfil vial sobre el tramo por considerarlo competencia del Ministerio de Transporte, se esboza una aproximación a un perfil vial de una iniciativa privada denominada "Perimetral de la Sabana", presentado por la sociedad ODINSA S.A, en donde estipula dos carriles de 3.65 metros cada uno con amplias bermas laterales, cuyo trazado fue compartido en vigencias anteriores a la Secretaría de Planeación municipal y, de acuerdo con la información suministrada, no se contempla la afectación de ninguna de las zonas residenciales denominadas Charquito I y Charquito II.

No obstante, este proyecto no es un hecho y aún se encuentra en análisis por parte del ICCU como autoridad vial y el Departamento de Cundinamarca, por lo que no se toma como hecho cierto.

Aunado a ello y teniendo en cuenta la discrepancia existente entre los diferentes límites municipales, la realidad física del sector y la categorización de esta vía como una vía de orden Departamental, según lo estipulado en el mencionado Decreto 171 de 2003, se concluye que el municipio no tiene competencia para definir el perfil vial, dado que es del resorte del Departamento de Cundinamarca al tratarse de una vía regional; por lo anterior, mediante la presente Circular se precisa que, para efecto de trámites de licencias urbanísticas, no es exigible faja de retiro para los predios colindantes con respecto a la citada vía, hasta tanto el Departamento, autoridad que está a cargo de la misma, no imparta un lineamiento al respecto o dé a conocer un trazado aprobado para algún proyecto vial a desarrollarse sobre el tramo.



En cuanto al perfil vial existente, su sección se aproxima a los 7 metros de longitud y los andenes a plantearse sobre esa zona deben seguir con el paramento del predio vecino, deberán ser continuos y a nivel y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. Su diseño y ejecución deberá garantizar el desplazamiento de personas con alguna limitación y en ningún caso la medida de estos podrá ser inferior a lo estipulado en el artículo 19 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014: "...Para sectores con tratamiento de consolidación y/o mejoramiento integral, los andenes no podrán tener una longitud inferior de 1.00 metro...", asegurando un perfil continuo, sin obstrucciones.

En el evento de desarrollarse un proyecto vial de carácter regional sobre el tramo, se deberán analizar por parte del Departamento las afectaciones y reservas a las que haya lugar, en concordancia con el artículo 4 del Decreto 2976 de 2010 de pasos urbanos, y estas deberán ser acogidas por el ente territorial, por lo que, en todo caso, la afectación de la que habla la Ley 1228 de 2008 sólo podrá imponerla el Departamento de Cundinamarca como entidad a cargo de estos tramos viales.

Igualmente, se podrá definir según el proyecto a desarrollarse sobre el tramo vial, la categoría de **vía de servicio** como lo habla el Decreto 2976 de 2010, para este tipo de pasos urbanos, lo cual estará bajo potestad de la respectiva autoridad vial.

CAPÍTULO II SERVIDUMBRES

En este capítulo se definen lineamientos sobre la norma aplicable a los Sectores de Mejoramiento Integral MI-C 1,2,3, 6 ,8 ,9 MI-R 1, 2,4,6, (Se excluye zonas industriales) y la Consolidación Urbanística CU-1, 3 Ver Plano 01 de polígonos y categorización de servidumbres) desarrollado predio a predio en suelo urbano.

1. Marco General

Dentro de lo planteado en el actual PBOT se define el tratamiento de Mejoramiento Integral en el artículo 504, indicando que existe un claro y marcado desarrollo urbanístico incompleto el cual requiere ser complementado y reorganizado, mediante diferentes soportes en servicios, entre ellos los de carácter vial, por lo que se desde la presente Circular se definen lineamientos para la adecuada articulación y caracterización de las **servidumbres y/o caminos de acceso existentes**, que no forman parte del inventario de bienes de uso público.

2. Delimitación de aplicabilidad:

Se establece una delimitación general, la cual depende del nivel y potencial de desarrollo y la consolidación que tengan estas zonas. Por lo que se definen los sectores: **MI-C 1,2 y 3**, correspondientes a los desarrollos denominados como Charquito 1 y 2; **MI-C 6** únicamente en lo que corresponde al barrio denominado la Cumbre II; **MI-R 1** solamente en el sector que de La Cumbre desemboca en el sector de Montana; **MI-R 2**, correspondiente al sector denominado Siete Trojes-sector Cajamarca; **MI-R 4 y 6** correspondiente a los barrios consolidados de La Cumbre y El Rubí; y por último en los sectores marcados como Consolidación Urbanística **CU-1** correspondiente únicamente a la zona denominada como sector Siete Trojes- sector Sopó y **CU-3**, correspondiente únicamente a la zona denominada como sector Siete Trojes, según se evidencian en el Plano 01 de polígonos y categorización de servidumbres, que forma parte integrante de la presente Circular.

3. Definiciones

Teniendo en cuenta las características de los sectores delimitados, y que algunos de ellos presentan condiciones urbanísticas de gran potencial y mayor desarrollo, se recogen y adoptan las siguientes definiciones, establecidas por el Decreto 1077 de 2015, compilatorio del Decreto 3050 de 2013 y modificado entre otros por el Decreto 1783 de 2021, y la Ley 57 de 1887 correspondiente al Código Civil colombiano.

Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios 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.

Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) 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; (iv) los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 2.2.6.1.1.4. del presente decreto."

Concepto de servidumbre. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravámen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

Derecho a servidumbre de tránsito. Si un predio se halla destituido de comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio.

4. Naturaleza de las servidumbres

En algunos sectores del municipio de Mosquera, que tienen asignados los Tratamientos de Mejoramiento Integral en sus dos categorías y Consolidación urbanística, se generaron desarrollos urbanísticos predio a predio, que NO fueron resultado de un proyecto de urbanismo, consecuencia de lo cual se accede a los predios mediante caminos de acceso o servidumbres que, dentro de la jurisdicción del municipio de Mosquera, se pueden clasificar así, en atención a su origen:

- a) **SERVIDUMBRES DE HECHO:** Estas se refieren a aquellos caminos de paso o acceso comunal que se generaron como resultado de la división material de predios y son áreas remanentes de un predio de mayor extensión; en la mayoría de los casos estas servidumbres o caminos de acceso, no se encuentran identificados ni se tiene certeza frente a su condición catastral o jurídica.
- b) **SERVIDUMBRES PRODUCTO DE DIVISIONES EFECTUADAS MEDIANTE ESCRITURAS PÚBLICAS:** son aquellos caminos de acceso, producto de la subdivisión de predios efectuada mediante escritura pública protocolizada en notaría, los cuales poseen identificación y jurídicamente corresponden a áreas derivadas de la segregación de un predio de mayor extensión.
- c) **SERVIDUMBRES PRODUCTO DE LICENCIAS DE SUBDIVISIÓN:** se refiere a aquellas subdivisiones aprobadas por la Secretaría de Planeación del municipio de Mosquera o la oficina que hiciera sus veces, como resultado de las cuales se generaron servidumbres de paso o acceso comunal hacia los predios resultantes, respecto de las cuales tienen una certeza en su condición jurídica y catastral.

La presente categorización tiene como finalidad exclusiva la de establecer criterios para el trámite de licencias urbanísticas y condiciones ante eventuales procesos de cesión gratuita en favor del municipio, contribuyendo a aportar a la materialización del plan vial. En ningún caso conlleva pronunciamiento alguno sobre el derecho de propiedad de las áreas incluidas en el plano que forma parte integrante de la presente Circular.

5. Categorización de las servidumbres

Las servidumbres existentes permiten el acceso a predios y algunas tienen vocación para articularse con el plan vial del municipio, atendiendo a su perfil y localización, frente a lo cual resulta aplicable la previsión del párrafo 4 del artículo 56 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, que en armonía con el PBOT vigente establece lo siguiente:

“Parágrafo 4. Mediante el Acuerdo 032 de 2013, se adoptó el Plan Vial contenido en los Planos Oficiales Nos. 6 y 6A. Atendiendo a estos requerimientos la Administración municipal de Mosquera, a partir de los estudios técnicos correspondientes, queda facultada para establecer, ajustar y declarar los trazos, afectaciones y las acciones pertinentes para la gestión y la ejecución de las obras tendientes a la Malla Vial Principal, Secundaria y Local del Municipio de Mosquera. “

Por su parte, la Ley 2044 de 2020⁷ establece la posibilidad de que los municipios y distritos procedan a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin, a partir de lo cual el acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente, disposición que puede aplicarse en relación con varias de las áreas actualmente previstas como servidumbres.

A partir de lo anterior, a continuación se efectúa una jerarquización de las servidumbres, en función de su potencial, la cual debe ser tenida en cuenta en el momento del análisis de cada caso concreto, debido a que algunas servidumbres tienen una vocación vial más clara y definida respecto al plan vial existente, por lo que podrán ser consideradas de mayor jerarquía, con el propósito de estructurar y conectar al sistema vial local, más eficiente y robusto en los sectores objeto de la presente Capítulo:

- **MAYOR JERARQUÍA:** Se definen como tales aquellas servidumbres o caminos de acceso existentes, que cumplen con alguno de los perfiles viales vehiculares planteados por el artículo 435 del Acuerdo 032 de 2013, es decir, que desde el V5c con una sección de 7 metros, y que tienen oportunidad de desarrollo, por medio de su prolongación y los cuales pueden articularse a la malla vial del plan vial existente. Se caracterizan además por su colindancia con predios urbanizables no urbanizados y consolidación incompleta de los predios colindantes.
- **MEDIANA JERARQUÍA:** Son aquellas servidumbres que cumplen con alguno de los perfiles mínimos peatonales o vehiculares estipulados en el artículo 56 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, con secciones desde los 3 metros para vías peatonales y a partir de 7 metros para vías vehiculares, pero que en su gran mayoría no poseen una oportunidad de desarrollo. Se caracterizan por estar en zonas consolidadas donde por la trama urbana y el desarrollo definido no pueden ser prolongables. No obstante, existen algunas servidumbres de esta categoría localizadas en zonas menos consolidadas con oportunidad de desarrollo.
- **MENOR JERARQUÍA:** Son aquellas servidumbres o caminos de acceso que no cumplen con ninguno de los perfiles mínimos planteados en el PBOT o pese a cumplirlo no son continuas y tiene tramos menores a 3 metros; pueden ser o no prolongables, y algunos de ellos se conectan con vías de mayor jerarquía o planteadas en el plan vial, no obstante, no están llamados a hacer parte de la malla vial local urbana por su configuración y localización.

Teniendo en cuenta, la jerarquía establecida, hace parte integral de la presente Circular el plano anexo denominado “Plano 01 de polígonos y categorización de servidumbres” en el cual se identifican las servidumbres existentes en cada uno de los sectores demarcados dentro del ámbito de aplicación.

En el evento en que alguna servidumbre existente no se encuentre incluida dentro del plano citado, los interesados podrán solicitar su inclusión, para lo cual deberán demostrar su existencia previa a la publicación de la presente Circular (con recursos como imágenes aéreas, escrituras, folios de matrícula inmobiliaria, planos o resoluciones de subdivisión aprobadas, entre otros) y su jerarquía dependerá:

1. Del perfil vial que ostente
2. De las oportunidades de conexión con la malla vial del plan vial del PBOT o prolongación
3. De su localización y las zonas de colindancia (zonas consolidadas o predios urbanizables no urbanizados)

6. Lineamientos normativos

Acorde con la categorización impartida y teniendo en cuenta las previsiones contenidas dentro del parágrafo 1, del artículo 56 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014, conforme al cual “...la administración Municipal en coordinación con los propietarios de los predios afectados, tenderá por

⁷ Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones

su legalización, ampliación y ajuste a los perfiles contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial”, este despacho a través de la presente Circular establece los siguientes lineamientos:

6.1 Servidumbres de mayor jerarquía

• Perfiles viales

Para estas servidumbres o caminos de acceso, en su mayoría localizadas en zonas determinadas con un mayor potencial de planeación y desarrollo (Siete trojes, El Charquito y La Cumbre), se podrán plantear perfiles viales vehiculares de la malla vial local partiendo del perfil V5 con un ancho de 13 metros, hasta el perfil denominado como V5b, el cual será el mínimo exigible, con un ancho de 8 metros, teniendo en cuenta así mismo el ancho mínimo de andén para estas zonas, estipulado en el artículo 19 del Decreto General Reglamentario 182 de 2014.

• Retrocesos

Sobre las franjas determinadas como de mayor jerarquía en los sectores específicos descritos anteriormente, se deberán plantear retrocesos en los predios colindantes con la vía de acceso o servidumbre, que aseguren un perfil vial vehicular continuo, descritos anteriormente, para esto se tendrán en cuenta las siguientes determinantes:

1. Las necesidades y porcentaje de desarrollo de la zona en la que se encuentre.
2. La realidad jurídica de cada uno de los predios
3. El proyecto de implantación de cada predio en los procesos de licenciamiento que se pretendan adelantar.

En todo caso, será deber de la curaduría urbana, determinar el retroceso requerido según las determinantes anteriormente descritas. En caso de existir duda en cuanto a la determinación de retrocesos se deberá remitir toda la información del predio y los documentos que reflejen la realidad jurídica y de tradición del inmueble, a la Secretaría de Planeación, quien luego del estudio específico del caso será quien determine el respectivo retroceso.

• Voladizos

Sobre estas servidumbres se podrán proponer voladizos de hasta 0.60 metros, siempre y cuando estén dentro del paramento del predio, para el reconocimiento se cumplirá con la reglamentación específica sobre voladizos vigente.

6.2 Servidumbres de mediana jerarquía

• Perfiles Viales

Para estas servidumbres se acogen los perfiles vehiculares de la malla vial local V5, V5a, V5b y V5c y como mínimo exigible el perfil peatonal de 3.00 metros que se estipula en el Decreto General Reglamentario 182 de 2014, teniendo en cuenta así mismo el ancho mínimo de andén para estas zonas, señalado en el artículo 19 del mismo Decreto.

Así mismo se deberá asegurar en todo caso la regularización de los paramentos de los predios construidos a lo largo de los costados de manzana con el fin de constituir un perfil continuo, evitando las morfologías asimétricas, que impidan u obstaculicen el tránsito libre y adecuado de vehículos o peatones.

• Retrocesos

No se harán exigibles retrocesos sobre estas servidumbres o caminos de acceso, siempre y cuando el perfil de la misma sea continuo y no presente irregularidades. En el caso que el perfil cuente con una morfología irregular se exigirán retrocesos en concordancia con la dimensión predominante de antejardín o retrocesos, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística o no.

- **Voladizos**

En vías pertenecientes a esta categoría, en las que el perfil sea menor al mínimo vehicular V5c de 7 metros, quedan expresamente prohibidos los voladizos, y cualquier elemento que sobre salga de plano de fachada, así como la instalación de avisos, pendones, vallas y antenas individuales.

6.3 Servidumbres de menor jerarquía

Esta categoría solo será aplicable a las servidumbres existentes a la entrada en vigencia de la presente Circular, no podrán ser objeto de transferencia al municipio servidumbres diferentes a las indicadas en el plano que forma parte integral de esta Circular y se propenderá en todo caso por la regularización de los perfiles viales de las mismas, evitando este tipo de perfiles de menor jerarquía.

- **Perfiles viales**

Las servidumbres de menor jerarquía se reconocerán como tal, sin embargo, su perfil no podrá ser inferior a 1 metro ni superior a 3 metros.

Así mismo se deberá asegurar en todo caso la regularización de los paramentos de los predios construidos a lo largo de la misma, con el fin de constituir un perfil continuo, evitando las morfologías asimétricas, que impidan u obstaculicen el tránsito libre y adecuado de los peatones.

- **Retrocesos**

No se harán exigibles retrocesos sobre estas servidumbres o caminos de acceso, siempre y cuando el perfil de la misma sea continuo y no presente irregularidades. En el caso que el perfil cuente con una morfología irregular se exigirán retrocesos en concordancia con la dimensión predominante de antejardín o retrocesos, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística o no.

- **Voladizos**

Sobre servidumbres categorizadas como de menor jerarquía, quedan expresamente prohibidos los voladizos, y cualquier elemento que sobre salga de plano de fachada, así como la instalación de avisos, pendones, vallas y antenas individuales.

NOTA: Los lineamientos normativos y urbanísticos a aplicar para el trámite de licencias urbanísticas, sobre aspectos diferentes a los indicados el presente capítulo, corresponden a las disposiciones generales que establece el presente instrumento en el Capítulo I.

7. Lineamientos comunes a todas las servidumbres:

- a) Sobre las fachadas de predios ubicadas en servidumbres con un perfil menor al V5c de 7 metros, quedan expresamente prohibidos los voladizos, y cualquier elemento que sobresalga del plano de fachada, así como la instalación de avisos, pendones, vallas y antenas individuales.
- b) Queda expresamente prohibido la localización de cualquier elemento que interrumpa el paso sobre el área cedida al municipio, así como usar dicha área como estacionamiento vehicular o de otro tipo de automotores.
- c) Respecto de las alturas entre placas, se acogerá lo señalado en el capítulo de alturas de esta Circular.
- d) Para el mantenimiento e intervención de servidumbres o caminos de acceso, deberán ser el o los titulares de las mismas quienes propendan por su cuidado, no obstante, las vías de acceso de uso público, podrán ser objeto de intervenciones futuras en el marco de lo estipulado en la Ley 2140 de 2021.
- e) Sobre las servidumbres o caminos de acceso en cualquiera de sus categorías, los usos serán los definidos por la UBP respectiva.
- f) En caso de dudas en relación con perfiles viales y determinación del retroceso requerido según los lineamientos incluidos en esta Circular, las curadurías urbanas deberán remitir toda la información del predio y los documentos que reflejen la realidad jurídica y de tradición



del inmueble, a la Secretaría de Planeación, quien luego del estudio específico del caso determinará el respectivo perfil y/o retroceso.

8. Entrega al municipio de servidumbres, para incorporación al inventario inmobiliario municipal:

El Decreto General Reglamentario 182 de 2014, establece en el capítulo II, subcapítulo I, las definiciones y las condiciones para el saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria, sin embargo, estos caminos de acceso o servidumbres no podrán ser considerados como bienes de la propiedad pública, porque aunque sirvan a un interés común y se destinen al uso público, pueden tener titulares de derecho de dominio privados o en su defecto, no se encuentra determinada su condición jurídica de propiedad.

La propiedad pública de un inmueble se define a partir de condiciones específicas, de conformidad con los artículos 63 de la Constitución Política de Colombia , 674 del Código Civil y lo señalado por el Consejo de Estado en fallo 11978 de 2013 en que esa Corporación precisó:

"...Sobre la determinación de un inmueble como de uso público, ha sostenido: "(i) que se caracterice por su afectación a una finalidad pública o, en otros términos, porque su uso y goce pertenecen a la comunidad, por motivos de interés general que deben prevalecer respecto de intereses individuales; (ii) cuya titularidad corresponde a la Nación, la cual se sirve, para gestionarlos, de las entidades estatales competentes que ejercen -respecto de tales bienes- facultades especiales de administración, regulación, vigilancia y control, que no pueden equipararse conceptualmente a los elementos que integran la noción de propiedad privada, como quiera que la naturaleza de tales bienes excluye la configuración, el reconocimiento o la atribución, respecto de ellos, de derechos exclusivos, reales, plenos y absolutos en favor de persona alguna; (iii) cuyo régimen jurídico se encuentre desarrollado, con carácter general, por la Constitución o por la ley, las cuales les atribuyen (iv) una serie de privilegios y garantías orientadas a materializar su vocación de destino al uso común, tales como la inalienabilidad, la inembargabilidad, la imprescriptibilidad y la imposibilidad jurídica de desafectarlos sin la observancia plena y previa de los procedimientos y de los requisitos exigidos en la ley"

Así las cosas, resulta claro que estas servidumbres o caminos de paso, dispuestos dentro de estos tratamientos de mejoramiento integral, no ostentan las tres condiciones subrayadas, por lo que no se definen como de propiedad pública ni hacen parte del inventario de bienes de uso público municipal.

Sin embargo, pueden llegar a ser parte de dicho inventario, previo el procedimiento respectivo, por lo que en lo concerniente a la entrega o transferencia de titularidad al dominio público, se establecen unos lineamientos específicos soportados en diferentes solicitudes que se han venido presentando por parte de los propietarios de los predios de mayor extensión o de los predios colindantes con la servidumbre o camino de acceso, en el sentido de hacer cesión gratuita de dichas áreas en favor del municipio, con el propósito de no continuar asumiendo el pago de impuesto predial sobre las mismas y/o que el municipio realice inversiones para su mantenimiento, dado que no existen disposiciones específicas que regulen la materia, es decir, se presenta un vacío normativo.

Adicional a ello, y como se mencionó, algunas de dichas servidumbres tienen potencial para articularse con el plan vial municipal, contribuyendo la movilidad, la optimización del suelo y aportan al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, por lo que resulta pertinente definir lineamientos que faciliten los procesos de saneamiento y declaratorias de espacio público, cuando a ello haya lugar.

9. Condiciones y requisitos para el recibo

CONDICIONES: la porción de terreno que se pretende entregar o ceder en forma gratuita al municipio, deberá cumplir obligatoriamente con la totalidad de las condiciones indicadas a continuación, garantizando unas cualidades y calidades mínimas:

1. La servidumbre o camino de acceso solo debe servir de paso a predios exclusivamente con uso residencial, o residencial con comercio y servicios, según lo establecido dentro de las fichas UBP, para cada una de estas zonas.
2. En el caso en que el predio no cuente con identificación o cedula catastral, se tendrá que tener claridad por parte de los solicitantes del origen jurídico y catastral de la servidumbre y

esta situación deberá ser demostrable mediante los documentos a que haya lugar, con base en los cuales la administración municipal hará el respectivo análisis.

3. En caso de tener dos o más propietarios, la totalidad de dichos propietarios debe estar de acuerdo en la cesión gratuita de esta porción de terreno al municipio de Mosquera.
4. El área correspondiente a la servidumbre que se pretende entregar en calidad de cesión gratuita debe estar en alguna de las jerarquías establecidas dentro de la presente Circular.
5. Solo será viable la aceptación de la solicitud de cesión gratuita voluntaria en favor del municipio cuando el perfil y/o ancho mínimo de las servidumbres a entregar tenga un perfil vial continuo, evitando las morfologías asimétricas o discontinuas, que impidan u obstaculicen el tránsito libre y adecuado.
6. Sobre las servidumbres cuya cesión gratuita se proponga al municipio, no deben existir cerramientos, cubiertas y/o construcciones como escaleras, bolardos, cambios de nivel, etc.
7. Solamente en los casos en los cuales sea procedente la cesión y se incorpore el área al inventario de bienes de uso público, la servidumbre pasará a ser considerada como vía pública.
8. En caso de que sea requerida la entrega y una vez sea protocolizada y registrada la respectiva escritura pública, se deberá proceder a hacer entrega material del área, la cual entrará a formar parte del inventario de bienes públicos del municipio y la Secretaría de Planeación informará de tal situación al IGAC y a la Secretaría de Hacienda para lo pertinente.

REQUISITOS: serán exigibles los siguientes requisitos para el proceso de cesión gratuita o transferencia jurídica de titular de dominio.

1. En los casos que sea procedente la cesión debe existir común acuerdo entre la totalidad de propietarios de predios que acceden a través del área de servidumbre, acreditada mediante documento firmado acompañado de copia del documento de identidad, certificado de tradición con fecha de expedición no superior a 30 días anteriores a la radicación de la petición ante la Secretaría de Planeación Municipal.
2. De tener identificación catastral, se deberá anexar copia del impuesto predial del año inmediatamente anterior al de la solicitud.
3. Se deberá entregar copia del estudio de tradición y/o títulos correspondientes en donde se indique de manera expresa el origen jurídico y catastral de la servidumbre o camino de acceso.
4. En los casos en que sea viable la cesión gratuita voluntaria en favor del municipio, la Secretaría de Planeación, previo análisis de la solicitud, informará de tal situación a los solicitantes y procederá a elaborar la minuta de escritura pública correspondiente, para lo cual el (los) interesado (s) deberá aportar la documentación que le sea solicitada en los términos que se le indiquen, entre ellos:
 - a. Presentar un plano con el deslinde de la servidumbre (área a ceder), en donde se especifique de manera gráfica y escrita de que folios y predios se derivó el área.
 - b. Presentar un plano topográfico de la servidumbre debidamente alinderado, amojonado, georreferenciado y ligado a las coordenadas magna sirgas.
 - c. En el caso de contar con una identificación catastral se deberá acreditar el pago de la totalidad de impuestos prediales incluida la vigencia en la cual se suscriba la respectiva escritura pública, así como todos los demás pagos generados por concepto de notariado y registro
5. Se deberá protocolizar la escritura pública, pagar los derechos de registro y hacer entrega de los respectivos folios de matrícula inmobiliaria a nombre del Municipio de Mosquera por parte de los solicitantes.

6. Se deberá proceder a hacer entrega material del área libre de cualquier tipo de ocupación, en diligencia que deberá coordinar con la Secretaría de Planeación y de la cual se levantará un acta.

7. En caso que el municipio acepte la cesión gratuita obligatoria del área prevista como servidumbre como consecuencia de las licencias otorgadas con antelación, los predios a los cuales se accede a través de dicha área se obligan dentro del año siguiente a la incorporación del área en el inventario de bienes públicos del municipio, a tramitar en legal y debida forma licencia de construcción en la modalidad correspondiente y/o acto de reconocimiento ante la entidad competente para tal fin, de acuerdo con la normatividad aplicable.

CAPÍTULO III

ACTOS DE RECONOCIMIENTO EN TRATAMIENTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL, CATEGORÍAS COMPLEMENTARIA Y REESTRUCTURANTE Y, CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA, CONSERVACIÓN URBANÍSTICA DEL CENTRO HISTÓRICO Y EN LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN CENTROS POBLADOS

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se aplicará a los predios localizados en tratamientos de MEJORAMIENTO INTEGRAL, CATEGORÍAS COMPLEMENTARIA Y REESTRUCTURANTE, CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA, y CONSERVACIÓN URBANÍSTICA DEL CENTRO HISTÓRICO, en suelo urbano, así como edificaciones localizadas en y CENTROS POBLADOS definidos en el Acuerdo 032 de 2013, siempre que:

- a) En los actos de reconocimiento de edificaciones se aplicará las disposiciones de los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020.
- b) En los actos de reconocimientos de edificaciones se deben cumplir con las normas de edificabilidad y volumetría contenidas en el Acuerdo 032 de 2013 y sus Decretos reglamentarios, así como a lo establecido en las respectivas UBP.
- c) Los actos de reconocimiento establecerán, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- d) De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para la expedición de actos de reconocimiento se exigirá por parte de los curadores urbanos la compensación por concepto de espacio público y equipamientos, conforme con los mecanismos establecidos para compensaciones definidas por el Acuerdo 032 de 2013.

Estacionamientos: Las edificaciones objeto de reconocimiento debe cumplir con las previsiones establecidas en el PBOT vigente.

NOTA.1: Toda edificación a ser reconocida debe contar con acceso desde vía pública, privada o servidumbre. Las edificaciones que cumplan con lo estipulado mediante la presente Circular y por lo tanto, sean aptas para reconocimiento, podrán estar localizadas sobre vías existentes (peatonales, vehiculares, públicas o privadas) que contemplen cualquier sección vial.

NOTA.2: Las edificaciones que superen la altura determinada en esta Circular, deberán ajustarse a las normas de edificabilidad y volumetría contenidas en el Acuerdo 032 de 2013 y sus Decretos reglamentarios para su reconocimiento, lo cual deriva aplicación de varias modalidades de licencia urbanística al momento del estudio y posterior viabilidad por parte del curador urbano.

V. DISPOSICIONES FINALES

A las áreas constituidas como suelos de protección ambiental les asisten, entre otras, funciones de conservación y preservación, de tal manera que, tienen implícitos criterios de uso de superior jerarquía normativa acordes con sus funciones naturales que no pueden desconocerse en el ámbito del ordenamiento territorial y por ende, deberán respetarse las restricciones y prohibiciones de uso de suelo (Acuerdo CAR No. 16 de 1998 – Acuerdo 032 de 2013), y es improcedente la expedición de licencias urbanísticas sobre estas áreas.



VI. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN

En los términos del artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la presente Circular tiene el carácter de doctrina y es de obligatorio cumplimiento por parte de los curadores urbanos y los solicitantes de licencias urbanísticas, y aplica a las solicitudes de licencia que sean radicadas a partir de su entrada en vigencia.

Los titulares de solicitudes de licencias urbanísticas que se encuentren en curso a la fecha de expedición de la presente Circular y que no cuenten aún con acto administrativo que desista, conceda o niegue la licencia, pueden acogerse a las disposiciones previstas en la misma, para lo cual deberán presentar solicitud expresa en tal sentido para ser incorporada dentro del trámite y presentar los ajustes documentales y en la planimetría a que haya lugar.



Arq. YOAGEN DÍAZ FONTECHA
Secretario de Planeación

Proyectó: Arq. Nelly V. Quintana P. Profesional Especializado SP *NV*
Arq. Maria Alejandra Campos- Profesional SP *AC*
Abog. Gloria Roballo O- Asesora Jurídica Externa SP *gr*

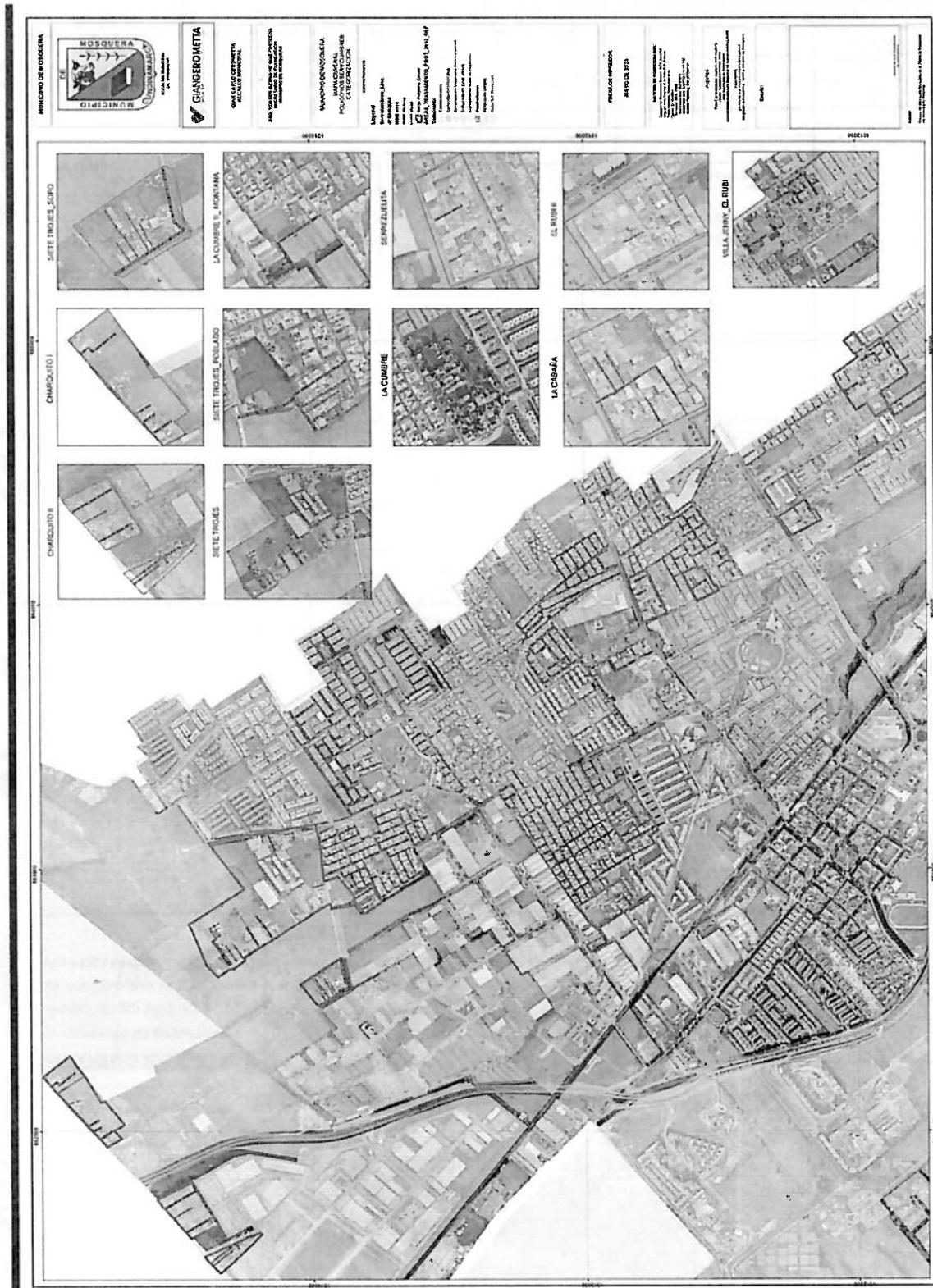
Colaboradores. Arq.: Laura Linares Contratista SP *LL*
Ing.: David Ortegón Profesional SP *DO*

Reviso: Arq. Julián David Villamil / Director Gestión Territorial y Vivienda *JDV*

ANEXO 1

Acuerdo 032 de 2013		Densidad Habitacional / Uni. por Has			Observaciones
Artículo	Tema	Alta	Media	Baja	
256	Densidades	120-200	40-120	20-40	
261	Alturas	6 - 8 Pisos	4 - 5 Pisos	1 - 3 Pisos	
243	I.O	Para Urbanización			
	Base de Calculo	Máximo/Sobre el ANU del predio			
	Residencial	Alta	Media	Baja	
	Vivienda Unifamiliar predio a predio	75%	75%	75%	
	Vivienda Bifamiliar	25% predios mayores a 1 Ha	20% predios mayores a 1 Ha	20% vivienda aislada	
	Vivienda Multifamiliar	30% predios mayores a 1 Ha	30% predios mayores a 1 Ha	20% proyectos agrupados	
	COMERCIO				
	Regional	45%			
	Municipal	50%			
	Zonal	70%			
	INDUSTRIAL				
En todos los casos					
DOTACIONAL	50%				
					1. Si el comercio es sólo en un primer piso, se podrá ocupar en un 100% el área útil del predio. El porcentaje de esta tabla se aplicará desde el segundo piso
262	I.O	Predios urbanizados			Observaciones
	Base de Calculo	Máximo/Sobre el ANU del predio			
	Residencial	Alta	Media	Baja	
	Vivienda Unifamiliar predio a predio	75%	75%	75%	
	Vivienda Bifamiliar	65% predios menores a 1 Ha	60% predios menores a 1 Ha	50 % vivienda aislada	
	Vivienda Multifamiliar	70 % predios menores a 1 Ha	70 % predios menores a 1 Ha	50% vivienda aislada	
	COMERCIO				
	Regional	45%			
	Municipal	50%			
	Zonal	70%			
	INDUSTRIAL				
En todos los casos	60%				
					1. Si el comercio es sólo en un primer piso, se podrá ocupar en un 100% el área útil del predio. El porcentaje de esta tabla se aplicará desde el segundo piso

Anexo 1 Tabla resumen Índices de Ocupación PBOT 2013



Plano No 001 - Identificación de servidumbres



CO-BO-CE-1231124

Secretaría de Planeación
Mosquera - Cundinamarca
Calle 1 N°. 2 - 58
Tel: 8276022 / 478 / 666 Ext: 123
Código Postal: Urbano-250040 // Rural-250047