



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

CIRCULAR No. 003 07 MAR. 2005

LINEAMIENTOS DE ORIENTACIÓN EN LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS ALUSIVAS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LAS ZONAS DE RESERVA DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 445 DEL DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004.

El artículo 179 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), estableció:

“Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva (artículo 160 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 138 del Decreto 469 de 2003).

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar 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. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana.”

Como quiera que la norma precedente hace alusión a los “predios” y no a las “zonas de reserva”, se han suscitado algunas discrepancias entorno a si en estas últimas es posible autorizar obras de urbanización o construcción, o si deben permanecer libres de tales intervenciones.

Para efectos de dilucidar esta materia, es necesario, ante todo, precisar que existen diferencias radicales entre los conceptos “zona de reserva” y “afectación”, así como respecto de los efectos producidos por cada una de estas figuras.

En efecto, a la luz del artículo 445 del Decreto 190 de 2004 las zonas de reserva están constituidas por *“...las áreas del territorio distrital que de conformidad con este plan de ordenamiento o con cualquiera de los instrumentos que lo desarrollen, sean necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema 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”.*

Entre tanto, la afectación es la restricción, por motivo de una obra pública o por protección ambiental, impuesta por una entidad pública, que limita o impide la obtención de licencias de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

003 07 MAR. 2005

urbanización, parcelación y/o construcción (Artículo 37 de la ley 9ª de 1989). El artículo 447 del mismo decreto recoge esta definición .

En este orden de ideas, mientras la demarcación de las zonas de reserva está constituida por una definición cartográfica de las zonas que en el futuro pueden ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos, la afectación es una verdadera restricción a la propiedad privada, que limita o impide el uso y goce pleno de la propiedad.

Por lo mismo, los procedimientos utilizados para una y otra son diferentes, ya que mientras la demarcación de las zonas de reserva es el instrumento de medio para concretar una futura restricción, la afectación es la restricción misma, impuesta por la administración, con efectos sobre los derechos de dominio de los titulares de los inmuebles objeto de afectación, lo cual hace que éstos deban ser vinculados al proceso y se culmine con la inscripción del acto en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

De conformidad con estas disposiciones, el inciso 2º del párrafo 2 del artículo 178 del Decreto 190 mencionado, dispuso que "Las zonas de reserva no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la ley 9ª de 1989 y 122 de la ley 388 de 1997. Por lo tanto su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades." (sublineas fuera de texto)

Así las cosas, debemos concluir que a diferencia de las afectaciones, la delimitación de las zonas de reserva por sí sola, no limita o impide la obtención de las licencias de urbanismo y construcción.

Ahora bien, en lo que respecta a la aplicación de los artículos 179 del Decreto 190 de 2004 y 23 del Decreto 327 de 2004, es necesario efectuar las siguientes precisiones:

1. **ZONAS EN PROCESO DE DESARROLLO:** se deben considerar las siguientes situaciones en lo concerniente a intervenciones en las zonas de reserva:
 - 1.1. Las que se desarrollan a través de planes parciales quedan sometidas al reparto de cargas y beneficios que se defina en el correspondiente instrumento de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, dentro del cual es claro que se determinarán las pautas normativas para el manejo e intervención de las zonas de reserva;
 - 1.2. Las que deben adelantar proceso de urbanización directamente ante las curadurías urbanas, tendrían las alternativas definidas en los artículos 179 del Decreto 190 de 2004 y 23 del Decreto 327 de 2004.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

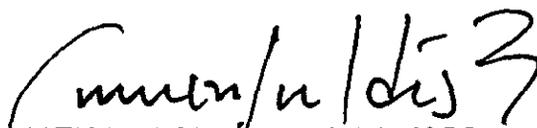
Departamento Administrativo de
PLANEACIÓN DISTRITAL

003 07 MAR. 2005

SECTORES DE CONSOLIDACIÓN aplica el artículo 179 del Decreto 190 de 2004, con la salvedad de que en las urbanizaciones con obras de urbanismo ejecutadas o con licencia de urbanismo vigente, en las que las zonas de reserva no fueron tomadas en cuenta para el cálculo de cesiones obligatorias ni fueron objeto de obras de infraestructura, deberán cumplir con tales exigencias, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes en cada caso.

Finalmente, consideramos conveniente que en los eventos en que se formulen solicitudes de licencia de urbanismo o construcción (no temporales) que comprometan las zonas de reserva para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria y para la ejecución de las demás obras públicas, los curadores urbanos deben informar acerca de tales solicitudes a las entidades encargadas de la ejecución de las obras, con el fin de que se hagan parte dentro de dicho proceso y, si es del caso, se proceda al perfeccionamiento del proceso de afectación de que tratan los artículos 447 y siguientes del Decreto 190 de 2004.

Dada en Bogotá, D.C. a los 07 MAR. 2005


CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE
Directora

Revisado por:

Nora Cortés de Parra - Asesora Dirección. 

Juan Carlos López López - Subdirector Jurídico. 

Mauricio Bustamante Pérez - Subdirector de Infraestructura y Espacio Público. 

Rosa Zenaida Sánchez Latorre - Gerente de Estudios Especiales. 