



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2024-17681 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2364265 Fecha: 2024-05-17 15:08
Tercero: SECRETARIA DE GOBIERNO - CDI RADICADOR 9
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

CIRCULAR No. 016 (17 de Mayo de 2024)

PARA: Secretarios de Despacho, Directores(as) de Departamento, Directores(as) y Gerentes de Establecimientos Públicos, Unidades Administrativas, Empresas Industriales y Comerciales del Estado, Empresas Oficiales y Mixtas de Servicios Públicos Domiciliarios, Sociedades de Economía Mixta, Alcaldías Locales, Curadores Urbanos, promotores y desarrolladores inmobiliarios, Entes Universitarios Autónomos y Órganos de Control y ciudadanía general

DE: Secretaría Distrital de Planeación- SDP

ASUNTO: Interpretación de norma urbanística sobre altura máxima permitida en los inmuebles señalados como equipamientos sin condición de permanencia dentro de la cartografía del POT.

1. OBJETO

La presente circular tiene como objeto aclarar la aplicación e interpretación de las normas sobre la altura máxima permitida en los polígonos localizados en tratamiento de consolidación que cuentan con la convención de equipamientos sin condición de permanencia dentro de la cartografía oficial del Decreto Distrital 555 de 2021 - POT.

2. COMPETENCIA

En materia de interpretación de las normas, el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 dispuso:

“Artículo 102º.- 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.” (Énfasis fuera del texto).

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*



De igual forma, el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 sobre esta materia indica lo siguiente:

“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 cuales 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.

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”. (Énfasis fuera del texto).

En línea con lo anterior, desde el ámbito distrital, el artículo 572 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que:

“En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, éstas se resolverán con base en los documentos que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo uso de la facultad de interpretación que le corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.

Finalmente, frente a las facultades de interpretación de la norma urbanística, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la Circular 2018EE0082968 del 16 de octubre de 2018, señaló:

“En este orden de ideas, en el escenario en que los curadores urbanos, en ejercicio de sus funciones, se vean enfrentados a las hipótesis de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación o de contradicción de la NORMA URBANÍSTICA, las autoridades de planeación del municipio o distrito estarán facultadas para emitir conceptos mediante circulares con el fin de configurar una interpretación doctrinaria de dichas normas urbanísticas, siempre bajo la imperativa premisa de considerar la CLARA evidencia del supuesto que origina su potestad interpretativa. (...)

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

De igual manera, de las disposiciones citadas es importante destacar que la interpretación emitida por las autoridades de planeación mediante circulares, son de carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento cuando se elabore en el marco de expedición de una licencia urbanística, con el fin de darle seguridad a dicho trámite, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4. del decreto compilatorio y derogatorio número 1077 de 2015.”

3. ANÁLISIS DE LA EXISTENCIA DE VACÍO NORMATIVO

3.1. Marco Normativo

El artículo 260 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece:

“Artículo 260. Altura máxima de las edificaciones. La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

Los criterios específicos para la determinación de la altura de las edificaciones y del cumplimiento de las normas sobre altura máxima en los tratamientos urbanísticos se desarrollan en el Manual de Normas Comunes a los tratamientos.

Se determinan las siguientes condiciones de altura máxima de las edificaciones dependiendo de los tratamientos urbanísticos:

- 1. Para los tratamientos de conservación, consolidación, mejoramiento integral y tratamiento de desarrollo en los rangos 4A y 4B, la altura máxima se determina en número de pisos.*
- 2. Para los tratamientos de desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D y renovación urbana, la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico respectivo”. (Negrilla fuera del texto)*

De la norma transcrita se observa que, para los tratamientos de conservación, consolidación, mejoramiento integral y desarrollo (rangos 4A y 4B) **la altura máxima de las edificaciones se determina en número de pisos**. Lo anterior, es reiterado por el literal b) de la Sección 1.2.1 del Anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del POT, actualizado, complementado y precisado por el Decreto Distrital 603 de 2022.

Por otro lado, los Mapas CU-5.4.2. a CU-5.4.33 del Decreto Distrital 555 de 2021 desarrollan el contenido normativo de las Unidades de Planeamiento Local - UPL. Además, señalan las áreas sujetas a los tratamientos de conservación, consolidación y mejoramiento integral, así

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



como la correspondiente altura máxima en pisos, y en determinados casos, alturas adicionales sujetas a condiciones específicas.

Lo anterior, sin perjuicio de las limitantes técnicas de alturas que se generan por el funcionamiento de infraestructuras de sistemas generales de la ciudad, tales como sistemas de transporte público, los sistemas de servicios públicos o las limitantes generales de altura en metros determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - UAEAC.

3.2 Análisis de predios en tratamiento de consolidación

Realizado el análisis cartográfico de la información correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial contenida en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP, se concluyó que no se encuentra la definición de la altura máxima en pisos sobre los siguientes polígonos del tratamiento urbanístico de consolidación:

Table with 5 columns: Situación, No. Polígonos, Área en m2, Área en has., Diagnóstico. Row 1: Polígonos señalados en el tratamiento de Consolidación (C), señalados con convención de equipamientos, sin definición de altura máxima en pisos (mapas CU-5.4.2. a CU-5.4.33). 550, 16.187.062, 1.618,7, Vacío normativo, por cuanto no se establece altura máxima en pisos, según el artículo 260 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Según el cuadro anterior, los polígonos indicados se ubican en tratamiento de consolidación y poseen la convención de equipamientos, pero no hay definición de altura máxima en pisos.

Cabe anotar que, para los usos dotacionales en estos predios, las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y su anexo "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" (Decreto Distrital 603 de 2022, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya) definen los lineamientos para su desarrollo. Dentro de las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 se debe resaltar las contenidas en el artículo 175, en las que se establecen las condiciones para que se configure la permanencia del uso dotacional.

Sin embargo, en los casos en que no se configura la permanencia del uso dotacional por aplicación del artículo 175 ibídem y se pretenda el desarrollo de otros usos permitidos en

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

estos polígonos, se presenta un vacío normativo, pues no está establecida la altura máxima permitida en pisos, conforme lo define el precitado artículo 260.

De otra parte, para la presente circular es importante tener en cuenta que, a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial y su documentación técnica de soporte, el tratamiento de consolidación orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad. En virtud de ello, las normas aplicables a las edificaciones en estos sectores tienen la intención de mantener las características urbanísticas existentes.

Sobre el particular, el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, en su numeral 10.7 del Libro 2 “*Componente Urbano*”, estableció lineamientos generales para la definición de las alturas máximas en pisos en el tratamiento de consolidación.

En concordancia con lo expuesto, el POT también incluye regulación de la altura máxima posible de las edificaciones en los sectores sujetos al tratamiento de consolidación, indicando, bajo determinadas condiciones, alturas máximas posibles de hasta doce (12) pisos. En efecto, el párrafo 2 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece: “*Para los predios sometidos al tratamiento de consolidación cuyo ámbito de proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y además se localice en área de actividad de proximidad, el número máximo de pisos será dos veces el permitido en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, sin superar la altura de doce (12) pisos*”.

La anterior disposición constituye un referente normativo que permite su aplicabilidad en casos similares, ubicados en el mismo tratamiento urbanístico, como el que nos ocupa en esta circular.

4. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto se concluye que para los predios dotacionales localizados en el tratamiento de consolidación (C) según los Mapas CU-5.4.2. a CU-5.4.33. del POT, **en los cuales no se encuentre definida la norma de altura máxima o adicional en pisos**, se deberá aplicar la norma de altura, conforme a lo que se indica a continuación:

En los predios señalados con uso dotacional existente, sin condición de permanencia, en los cuales se pretenda reemplazar este uso por otros usos permitidos, se admite su desarrollo constructivo, y la altura máxima será definida en armonía con los lineamientos generales contemplados en el Documento Técnico de Soporte, Libro 2 Componente Urbano del POT,

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



capítulo 10.7., sin superar los doce (12) pisos. Los lineamientos aplicados en esta materia son los siguientes:

Table with 2 columns: Tipo and Lineamientos. It details height regulations for grouped plots and individual plots, including specific instructions for UPZ classification and maximum floor counts.

Las anteriores disposiciones complementan, mas no derogan o reemplazan, las previstas en el Decreto Distrital 555 de 2021, sus instrumentos y demás normas reglamentarias.

Handwritten signature of Miguel Andres Silva Moyano

Miguel Andres Silva Moyano
Despacho Secretaría

Aprobó:
Deisi Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica
Ursula Ablanque Mejía - Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisión jurídica:
Deisi Lorena Pardo Peña - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)
Wilson Andrés Aguirre – Abogado Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2024-17681 **No. Radicado Inicial:**
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 2364265 **Fecha:** 2024-05-17 15:08
Tercero: SECRETARIA DE GOBIERNO - CDI RADICADOR 9
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional
Clase Doc: Interno **Tipo Doc:** Oficio de salida **Consec:**

Javier Felipe Cabrera López - Abogado Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial
Giovanni Perdomo Sanabria - Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial

Revisión técnica:

Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo

Alonso Cárdenas Spittia - Asesor Subsecretaría de Planeación Territorial

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*