



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 9
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-109094 No. Radicado Inicial: 1-2023-70467
No. Proceso: 2252167 Fecha: 2023-10-05 10:19
Tercero: CARLOS OCTAVIO OSSA OROZCO
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 05 de octubre de 2023

Radicado: 1-2023-70467

Asunto: Respuesta "CONCEPTO JURÍDICO para el predio denominado PLANTIVALLE, ubicado en la calle 21 Bis No. 37-25/37 Barrio ORTEZAL Localidad de Puente Aranda"

Respetados señores:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, donde "solicita nuevamente" concepto jurídico sobre la exoneración del aislamiento posterior para el predio de la calle 21 Bis No. 37-25 / 37 Barrio Ortezal de la Localidad de Puente Aranda, donde aluden a la solicitud radicada 1-2023-51498 del 22/06/2023 y la inquietud con la respuesta SDP 2-2023-95396 del 30/08/2023.

A continuación, se transcribe y resuelven sus inquietudes:

1. "Emitir CONCEPTO JURÍDICO, sobre LA EXONERACIÓN DEL AISLAMIENTO POSTERIOR para el predio de la referencia, y proceder a diligenciar una LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL, con base en la última Licencia de construcción obtenida, Licencia de construcción No. 1101-1-22-2765 expedida el 17 de agosto de 2.022 y ejecutoriada el 23 de agosto de 2.022 expedida por la curaduría urbana No. 1 con vigencia hasta el 23 de agosto de 2.024.

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.

2. En aras del principio de la seguridad jurídica, la norma que resulta aplicable en este caso es el Decreto No. 190 de 2004, toda vez que fue durante su vigencia que se produjo el último acto administrativo, Licencia de construcción No. 1101-1-22-2765 expedida el 17 de agosto de 2.022 y ejecutoriada el 23 de agosto de 2.022, teniendo en cuenta los ANTECEDENTES URBANOS y EL LICENCIAMIENTO EFECTUADO POR DICHA EMPRESA, dese el inicio de sus actividades (año 1.980), hasta la fecha (año 2.023)”.

En primer lugar, cabe precisar que se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 432 de 2022. Así mismo, se advierte que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, según el cual “Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

Partiendo de la afirmación de la petición que el predio en consulta tiene licencia de construcción No. 1101-1-22-2765 del 7 de agosto de 2022, expedida por la Curaduría Urbana No. 1, ejecutoriada el 23 de agosto de 2022 y vigente hasta el 23 de agosto de 2024, conviene recordar el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 del 2012 y a su vez por el artículo 35 de la Ley 1796 del 2016, dispone:

"1. (...)

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición." -subraya fuera de 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.

Coherente con lo anterior, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, establece:

“(…)

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismorresistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición (...).

-subraya fuera de texto-

En el marco normativo expuesto y teniendo presente la licencia vigente, las modificaciones que se pretendan adelantar según lo planteado en su radicado 1-2023-51498 del 22/06/2023, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Por su parte, el artículo 101 de la Ley 388 del 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 del 2003, concordante con el artículo 2.2.6.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015, establece:

“El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción”.

Añadiendo que el artículo 2.2.6.6.1.3 ídem dispone “El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones...”

Para la expedición del presente concepto se contó con el pronunciamiento de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, el cual mediante comunicación 3-2023-34143 informó:

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.

“(…) la Subdirección de Renovación urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, en el desarrollo de las funciones y competencias atribuidas en el Decreto Distrital 432 de 2022, se permite ampliar el concepto con número de radicación de salida 2-2023-95396, en los siguientes términos:

En primer lugar, conforme al Decreto Distrital 432 de 2022, “Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”, la Secretaría Distrital de Planeación tiene por objeto orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores; por tanto, no le corresponde la atribución de conceder aceptaciones previas sobre la aplicación de normas expresas a casos particulares.

Por su parte, según lo precisa el Decreto Nacional 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.6.1.4, circunscribe la facultad interpretativa de la Secretaría Distrital de Planeación a los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, eventos en los cuales se emitirá el respectivo concepto mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

En este orden de ideas, no es procedente que la Secretaría Distrital de Planeación, so pretexto de tal atribución se abrogara la facultad de conceder aceptaciones previas sobre la aplicación de normas expresas a casos particulares. Por tanto, para la definición de cada caso, son los Curadores Urbanos los encargados de verificar la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias, con las normas urbanísticas vigentes, según lo precisa el Decreto Nacional 1077 de 2015, así:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.”

Así mismo, el Decreto de orden nacional señalado estipula que:

“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 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. (...)”

Lo anterior por cuanto, la Secretaría Distrital de Planeación conoce de las actuaciones de los Curadores Urbanos únicamente cuando contra las mismas se interponen los recursos e la vía

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

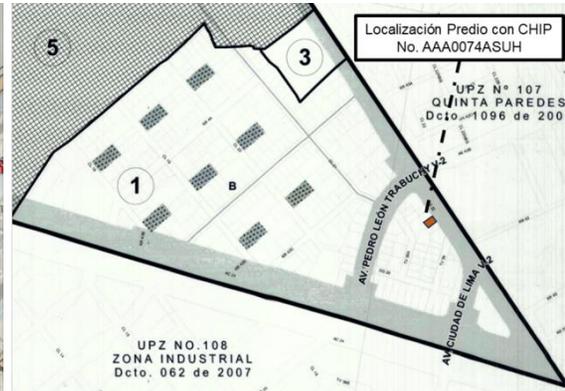
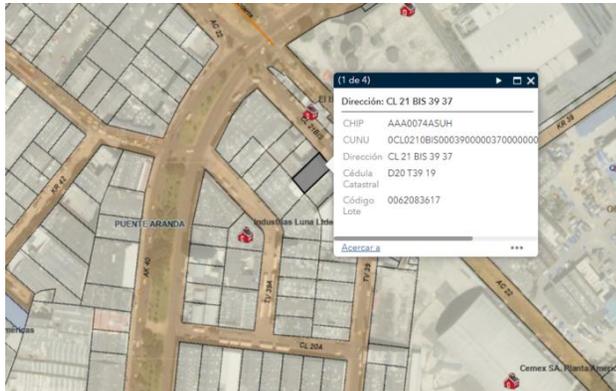
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

gubernativa¹ y para resolver solicitudes de revocatoria directa² de dichas actuaciones. Aclarado lo anterior y de acuerdo con su solicitud de informar la norma de aislamiento posterior conforme a la norma contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004, antiguo POT, hoy derogado por el Decreto Distrital 555 de 2021, y sus decretos reglamentarios, se conceptúa lo siguiente:

- El predio objeto de la consulta se encuentra identificado con los siguientes criterios normativos:



UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL – UPZ No. 111 – PUENTE ARANDA		
TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	MODALIDAD: DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	
ÁREA DE ACTIVIDAD: INDUSTRIAL	ZONA: INDUSTRIAL	
Sector Normativo 1	Subsector de Uso II	Subsector de Edificabilidad B
Clasificación de usos Decreto 190 de 2004 – POT	REGLAMENTACIÓN Decreto Distrital 317 de 2011 y Decreto Distrital 497 de 2012	

¹ Decreto Nacional 2150 de 1995 - Artículo 59.- Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias de urbanismo o de construcción procederán los recursos de reposición y apelación. Este último se interpondrá para ante la oficina de planeación o en su defecto para ante el alcalde distrital o municipal y deberá resolverse de plano.

² Decreto Distrital 191 de 2006 “Por medio del cual se asigna la función de conocer, tramitar y resolver, de oficio o a solicitud de parte, las revocatorias directas de los actos administrativos mediante los cuales los curadores urbanos de Bogotá D. C., otorgan o niegan licencias urbanísticas”.

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.

- A continuación, se relaciona el Cuadro de Edificabilidad Permitida para el Sector Normativo 1, Subsector de edificabilidad B de la UPZ - 111 Puente Aranda, correspondientes entonces para el predio en cuestión:

	SECTOR 1 CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES			SECTOR 2 CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B	SUBSECTOR C	SUBSECTOR UNICO Nota 6
INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.5	0.70 Nota 5	0.70 Nota 5	0.70
INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	1.00	3.50	4.20	2.80
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	4 pisos Nota 4	5 pisos Nota 2	6 pisos Nota 2	4 pisos
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada Nota 3	Continua Nota 3	Continua Nota 3	Continua
VOLADIZOS	Se permiten	Se permiten	Se permiten	Se permiten
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No se exige Nota 1	No se exige Nota 1	No se exige Nota 1	No se exige Nota 1
SEMISÓTANOS	No se permiten	No se permiten	No se permiten	No se permiten
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA: 1500 m2 FRENTÉ MÍNIMO: 30m		ÁREA MÍNIMA: 600 m2 FRENTÉ MÍNIMO: 15 m	ÁREA: 120 m2 FRENTÉ: 6 mts

- Adicionalmente, las notas específicas que estipula el cuadro anterior se encuentran en la Plancha de la UPZ -111 Puente Aranda, la cual puede ser consultada en el siguiente enlace: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/edificabilidadpermitida_52.pdf

“NOTAS GENERALES:

A. PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE CAMBIO DE PATRÓN, TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES, Y TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD REACTIVACIÓN: Las normas de edificabilidad no contempladas en la presentes fichas normativas para estos tratamientos, corresponden a las disposiciones generales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), y específicas de los Decretos Distritales 159 de 2004 y 333 de 2010 y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.” (Negrilla y subrayado fuera de texto).

- De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta que el Decreto Distrital 159 de 2004 y Decreto Distrital 333 de 2010 fueron derogados por el Artículo 37 del Decreto Distrital 080 de 2016, las normas de edificabilidad no contempladas en la ficha normativa de la UPZ - 111 Puente Aranda para estos tratamientos, corresponden las disposiciones generales contenidas en el Capítulo III del Decreto 080 de 2016, artículos 13 y 17, la cual puede ser consultada en el siguiente enlace: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=65160>

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.

Así las cosas, la norma sobre Aislamientos Posteriores, se precisa lo establecido en el Decreto 080 de 2016 “Por medio de la cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones” Artículo Artículo 13, Numeral 2, de la siguiente manera:

Artículo 13. Aislamientos.

(...)

2. Aislamiento posterior:

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 5.00 metros De 7 a 9 pisos: 6.50 metros De 10 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 a 15 pisos: 11.50 metros De 16 a 18 pisos: 14.00 metros De 19 o más pisos: 16.00 metros
Nota 1. Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.		

(...).

- Adicional a lo anterior, le informamos que posterior a la reglamentación del Decreto Distrital 317 de 2011, el Decreto Distrital 497 de 2012, “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal ÜPZ No. 108- Zona Industrial y No. 111- Puente Aranda”, le asignó al sector donde se ubica el predio objeto de la consulta el “Tratamiento de Renovación Urbana modalidad redesarrollo” como se identifica en la siguiente imagen:

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.

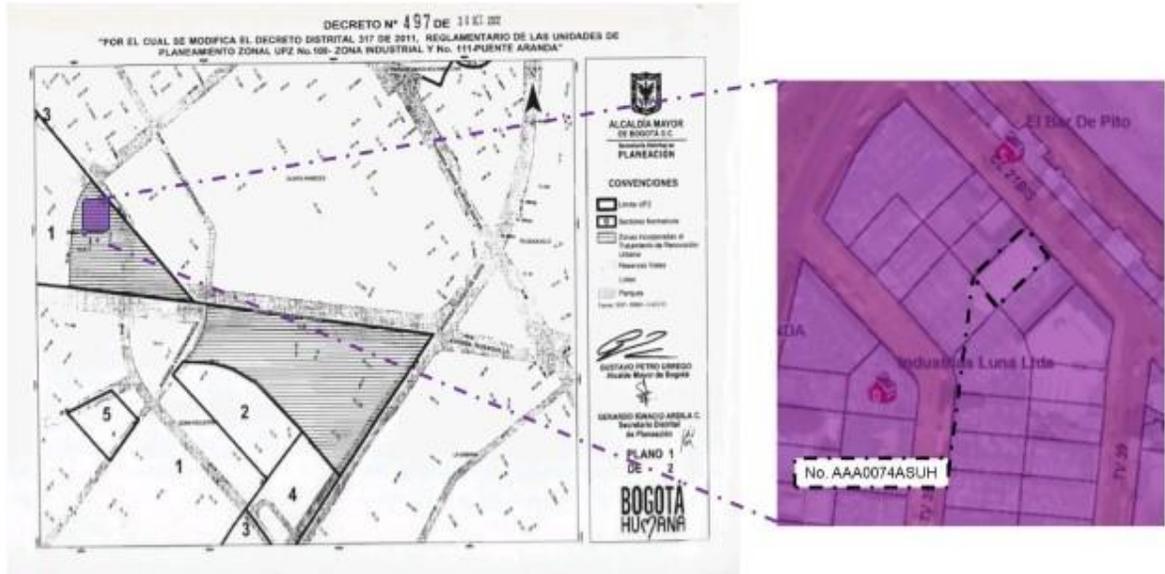
Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

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.



- No obstante lo anterior, el parágrafo del Artículo No. 4 del Decreto Distrital 497 de 2012, indica que “Los predios que conforman las zonas identificadas en los artículos 3 y 4 del presente decreto podrán mantener las condiciones normativas establecidas para el correspondiente sector normativo en las fichas reglamentarias del Decreto 317 de 2011. La definición de nuevos parámetros normativos será reglamentada por el plan parcial respectivo”, refiriéndose en este caso a los numerales que modificaron el tratamiento urbanístico al predio en cuestión.

En este sentido, es aplicable para la definición del cumplimiento del Aislamiento Posterior en consulta las normas aplicables al Sector No.1 – Subsector B del Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, (informado en la parte inicial del presente oficio) puesto que a la fecha el predio en mención no se encuentra inmerso en la delimitación de ningún ámbito de un plan parcial de renovación urbana.”

En los anteriores términos se da respuesta a su petición.

Cordial saludo,

Deisi Lorena Pardo Pena
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.

Proyectó: Ma. Concepción Osuna P.E. DACJ

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co 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.