



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Señora
MARÍA EUGENIA VARGAS LÓPEZ

Bogotá D.C.

Radicado: 1-2019-27661.

Asunto: Respuesta derecho de petición. Solicitud de aclaración del concepto de norma para el predio ubicado en la Calle 21 Bis No. 39-25/37 Barrio Ortezal Industrial.

Respetada señora Vargas:

Esta Dirección recibió la radicación 1-2019-27661 del 29 de abril de 2019, mediante la cual realiza una consulta relacionada con el índice de ocupación aplicable para el predio ubicado en la Calle 21 Bis No. 39-25/37 Barrio Ortezal Industrial argumentando que *"(...) existe una inconsistencia entre la norma técnica (ÍNDICE DE OCUPACIÓN) y la Norma Procedimental (Derechos Adquiridos), evidenciándose que no hay concordancia entre la norma técnica y Jurídica (...)"*

RESPUESTA

Sobre el particular sea lo primero precisar que de conformidad con el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013¹, esta Dirección es competente para absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas en los asuntos de competencia de la Secretaría, por lo que se procederá a analizar su solicitud de manera general.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección pero cabe advertir 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"*.

Ahora bien, con el fin de atender su consulta, este Despacho solicitó apoyo a la Dirección de Norma Urbana a través de memorando 3-2019-10035 del 7 de mayo de 2019, de este modo, mediante memorando 3-2019-11076 se obtuvo el siguiente pronunciamiento, que dada su importancia para el caso se transcribe como sigue:

"(...) Al efecto, es necesario precisar la disposición a que se refiere la ciudadana indicando que el presente es complementario al memorando 3-2019-00721 en relación

¹ Decreto Distrital 016 de 2013 *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones"*.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SG-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

con las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de consulta y en ese orden de ideas, el índice de ocupación previsto en la UPZ 111-Puente Aranda- Decreto 317 de 2011, Subsector de Edificabilidad B del Sector Normativo 1 de la UPZ 111 Puente Aranda se encuentra en la ficha de 0.70 y aplica la Nota 5.

“NOTA 5: Se permite incrementar el índice de ocupación hasta un 0.80 por predio, cuando se desarrollen actividades netamente de producción o industriales. El resto de las condiciones serán las consignadas en la respectiva ficha normativa.”

En consecuencia, la disparidad observada por la peticionaria respecto del concepto de derechos adquiridos frente a las Licencias mencionadas 92769-008203 del 12 de mayo de 1980 y 95043-009775 del 6 de octubre de 1980 y al señalamiento de los índices básico y el incremento en el sector donde se ubica el predio y la actividad que desarrolle no se genera porque el derecho que le confieren las licencias se mantiene siempre que las construcciones existentes se mantengan o se modifiquen, en el evento en que se amplíen deberá ajustarse a la nueva disposición en cumplimiento de lo señalado por el artículo 32 del Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones” que señala:

“Artículo 32. Obras nuevas, adecuaciones, ampliaciones y modificaciones. Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a la adopción de los decretos reglamentarios de cada UPZ, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias. No obstante, sus titulares podrán acogerse a las disposiciones de las respectivas UPZ y del presente Decreto, para cuyo efecto, podrán solicitar una nueva licencia.

Una vez adoptado el decreto reglamentario de cada UPZ, las intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, con excepción de los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Conservación, quedan sujetas a las siguientes condiciones:

4. Ampliación.	Solo se permite ampliar edificaciones cuyos usos estén permitidos por las normas de la respectiva ficha reglamentaria. Las ampliaciones, que no impliquen aumento de altura, pueden mantener los aislamientos existentes, sin que puedan superar el índice de construcción permitido en la respectiva ficha reglamentaria, siempre y cuando conserven el índice de ocupación existente. Las ampliaciones de las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, destinadas única y exclusivamente a dotar de los medios de evacuación requeridos por las normas de Sismoresistencia, no estarán sujetas a los índices de ocupación y construcción ni implicarán incremento de áreas construidas para efectos del cálculo de estacionamientos y equipamiento comunal y podrán mantener la altura existente. En todos los demás casos, la edificación que sea objeto de ampliación, incluida el área ampliada, se rige íntegramente por las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, las contenidas en los decretos de cada UPZ y el presente Decreto. (negrilla fuera de texto)
-----------------------	--

Por lo expresado es importante resaltar que esa Dirección se ha pronunciado en repetidas ocasiones frente al tema de los derechos adquiridos, por lo cual se hace pertinente reiterar que los derechos derivados de licencias de construcción conferidas bajo el

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

amparo de un plan de ordenamiento territorial deben reconocerse con las condiciones señaladas en el art. 2º del Decreto 1203 de 2017 que establece:

"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 urbanísticas y sismo resistentes 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." (...) (negrilla fuera de texto)

Así las cosas, de acuerdo con los presupuestos planteados dentro de su escrito de consulta, la Licencia No. 92769-008203 del 12 de mayo de 1980 y Licencia No. 95043-009775 del 6 de octubre de 1980 se expidieron con la norma vigente en su momento y el índice de ocupación aprobado fue del 100%, en ese orden de ideas, no se observa inconsistencia porque el derecho que confieren las licencias se mantiene siempre que las construcciones existentes se mantengan o se modifiquen y en el evento de ampliarse, el Decreto Distrital 080 de 2016 es claro en señalar que se debe conservar el índice de ocupación existente.

Que el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016 en relación con la modificación de licencias vigentes señala que *"Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición"*.

Por su parte, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017, respecto de la modificación de licencias vigentes establece:

"Artículo 2.2.6.1.1 Licencia Urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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 urbanísticas y sismo resistentes 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. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

Parágrafo 1º. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. (...)” (Negrilla fuera del texto original)

En coherencia con las normas en mención, en concepto de esta Dirección es posible concluir que la modificación de una licencia vigente se resuelve con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

El presente concepto se emite en el marco del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, que señala: “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.” (Negrilla y subraya fuera de texto).

Cordial saludo,

MIGUEL HENAO HENAO

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Doris del Pilar Molina Romero – P.E. DACJ.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**