



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

El objetivo de la presente circular es aclarar y precisar la aplicación de algunas normas establecidas en el Decreto Distrital 333 de 2010, relacionadas con:

1. Aplicación del piso no habitable en edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto.
2. Proyectos que se planteen por manzanas completas.
3. Condiciones para la aplicación de la excepción de altura por colindancia predial.
4. Equiparación de altura y empates en el manejo de alturas de excepción por colindancia predial.
5. Alcance de las resoluciones de adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos en los englobes prediales.
6. Menor restricción normativa aplicable en englobes prediales realizados antes de la vigencia de la UPZ.
7. Aplicación del artículo 7 del Decreto Distrital 333 de 2010 con relación a la intervención de ampliación en predios con tratamiento de Mejoramiento Integral.
8. Reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital.

I. ANTECEDENTES

De conformidad con los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 76 del Decreto Nacional 1469 de 2010, la competencia exclusiva para interpretar las normas urbanísticas en los casos de ausencia de normas aplicables a una situación o de contradicción en las mismas, pertenece a la autoridad de planeación del municipio o distrito. En estos eventos, la autoridad de planeación emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Con la expedición del Decreto Distrital 333 de 2010 se precisaron y aclararon algunas disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 159 del 2004, sobre aspectos relativos a las normas generales aplicables a las Unidades de Planeamiento Zonal, con el fin de facilitar su aplicación y aprehensión por parte de la ciudadanía, y de homogeneizar el desarrollo constructivo de los predios a partir de los potenciales de norma.

Sin embargo, para la aplicación de los artículos 4 (numeral 2 literal b., numeral 4 literal b., numeral 6, numeral 7 literal a., y el párrafo 1), 5 (párrafo 3), y 7 del Decreto Distrital 333 de 2010, es necesario unificar las distintas interpretaciones que se puedan generar, en aras de alcanzar el objetivo previsto con la expedición del mismo.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CIRCULAR : 0 1 5 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

Adicionalmente, tras la expedición del Decreto Nacional 1469 de 2010, en el Decreto Distrital 333 de 2010 se establecieron las condiciones urbanísticas requeridas para el reconocimiento de las edificaciones existentes en el territorio del Distrito Capital. Al respecto, es importante armonizar la aplicación de tales condiciones urbanísticas a la luz del procedimiento previsto en el decreto nacional.

II. PRECISIONES Y ACLARACIONES DEL DECRETO DISTRITAL 333 DE 2010.

1. Aplicación del piso no habitable en edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto.

El artículo 4, numeral 2 (literal b.), del Decreto Distrital 333 de 2010 que subroga el artículo 12 del Decreto Distrital 159 de 2004, establece lo siguiente:

“b. El piso de la edificación que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área cubierta o construida con esta destinación, se considerará como piso no habitable y será incluido dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Sin embargo, no se contabilizará como piso, ni se contabilizará dentro del índice de construcción, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso. Cuando no se haga uso del 100% para estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, el área construida restante se podrá destinar, única y exclusivamente a puntos fijos, instalaciones mecánicas comunales, depósitos y equipamiento comunal privado. Cuando haya varias edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, esta disposición se aplicará por separado a cada edificación. El hecho de que varias edificaciones se adosen en un mismo proyecto no convierte el conjunto en una sola edificación.”

En caso de integraciones prediales esta posibilidad no aplica lote a lote sino a la edificación en su conjunto”. (Subrayado fuera de texto)

Las edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, a las que se refiere la norma anterior en la parte subrayada, son aquellas cuya volumetría es autónoma en cuanto a accesos y circulaciones horizontales y verticales para acceder a todos sus espacios. En tales eventos, el artículo 4, numeral 2 (literal b.) del Decreto Distrital 333 de 2010 debe entenderse y aplicarse en cada edificación de manera separada.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

2. Proyectos que se planteen por manzanas completas.

El artículo 4, numeral 4 (literal b.) del Decreto Distrital 333 de 2010 establece lo siguiente:

“b. Los proyectos que se planteen por manzanas completas, para usos dotacionales, comerciales, de servicios empresariales, de servicios personales y/o de servicios de alto impacto, todos ellos de escalas Metropolitana o Urbana, así como usos industriales y proyectos en Inmuebles de Interés Cultural, la altura total en metros será libre y sólo determinada por el número de pisos permitidos”

La citada disposición busca incentivar el desarrollo de edificaciones que se planteen en manzanas completas con las siguientes connotaciones:

- i) Usos dotacionales de escala urbana o metropolitana.
- ii) Usos comerciales de escala urbana o metropolitana.
- iii) Servicios empresariales de escala urbana o metropolitana.
- iv) Servicios personales de escala urbana o metropolitana.
- v) Servicios de alto impacto de escala urbana o metropolitana.
- vi) Usos industriales.
- vii) Proyectos en Inmuebles de interés cultural.

3. Condiciones para la aplicación de la excepción de altura por colindancia predial.

El artículo 4° numeral 6° del Decreto Distrital 333 de 2010 establece las excepciones de altura por colindancia predial únicamente para el caso en que *“todas las edificaciones permanentes colindantes lateralmente con un predio superan la altura permitida en la ficha reglamentaria”*.

Se debe entender, de conformidad con la norma transcrita, que para la aplicación de las excepciones de que trata la misma, se debe cumplir con las siguientes condiciones:

- i) El predio objeto de la aplicación de las excepciones de altura por colindancia predial, debe colindar por todos sus linderos laterales con edificaciones permanentes.





CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

- ii) Las edificaciones permanentes de las que trata el literal anterior, deben superar la altura permitida en la ficha reglamentaria.

4. Equiparación de altura y empates en el manejo de alturas de excepción por colindancia predial.

El artículo 4, numeral 7, del Decreto Distrital 333 de 2010 establece las *“Reglas para el manejo de las alturas de excepción por colindancia predial”*, previendo en el literal a) que *“La equiparación de altura y empates, debe realizarse de manera estricta, tanto en número de pisos como en metros, y tanto en planta como en alzado”*.

El término *“de manera estricta”* contenido en el citado literal, implica que la edificación que se empata no debe en ningún caso exceder los límites volumétricos de la edificación existente.

5. Alcance de las resoluciones de adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos en los englobes prediales.

El artículo 5, numeral 2 (literal d.) del Decreto Distrital 333 de 2010 establece que *“En sectores con tipología edificatoria aislada, los englobes prediales estarán sujetos a las disposiciones sobre adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos, establecidas en las respectivas resoluciones.”*

En materia de englobes prediales, por regla general, y con el fin de promover tales proyectos, se permite de conformidad con el artículo 5, numeral 2, (literal a.), del Decreto Distrital 333 de 2010 suprimir los *“aislamientos entre los lotes englobados, con excepción de los englobes que comprendan lotes medianeros opuestos o posteriores, cuyos aislamientos posteriores deben mantenerse”*.

Por otra parte, es importante precisar que el objeto y propósito de las resoluciones que reglamentan el adosamiento de edificaciones y el pareamiento de sus aislamientos laterales, es equilibrar las posibilidades de desarrollo de predios que tienen un frente inferior a 18 metros, y que en consecuencia, por la debida aplicación de los aislamientos laterales, no se pueden edificar. En este sentido, la resolución establece las condiciones en que la edificación se puede empatar por un costado lateral con la edificación vecina,



CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

y la manera como debe mantener aislado el otro costado, lo anterior para darle posibilidades de desarrollo al predio.

De conformidad con lo expuesto previamente, y de la aplicación armónica e integral del artículo 5, numeral 2, del Decreto Distrital en mención, la sujeción de los englobes prediales en sectores con tipología aislada a las disposiciones sobre adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos, se refiere a mantener las posibilidades establecidas en tales resoluciones para permitir el adecuado desarrollo de los predios inferiores a 18 metros, colindantes al englobe. En los demás aspectos sobre aislamientos, aplican los literales a, b y c del numeral 2 del citado artículo, para los predios que conforman el englobe.

6. Menor restricción normativa aplicable en englobes prediales realizados antes de la vigencia de la UPZ.

Con el fin de ajustar la reglamentación con mecanismos que resuelvan la situación normativa de los predios englobados antes de la vigencia de la ficha reglamentaria respectiva, el parágrafo 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 333 de 2010 dispone que:

“Parágrafo 3. Los englobes prediales realizados antes de la vigencia de la ficha reglamentaria respectiva, e inscritos en la respectiva oficina de notariado y registro de instrumentos públicos, mantendrán su condición de englobe, aun cuando la norma urbanística los subdivida, y se acogerán íntegramente al sector normativo o subsector de menor restricción normativa en el que se localicen. No obstante, en todos los casos se deberán prever empates con la altura permitida en los predios colindantes”.

Al respecto, se debe entender como “menor restricción normativa”, a la facultad que tiene el desarrollador para acogerse a la norma urbanística establecida en uno u otro subsector donde se localicen los predios englobados, que considere más conveniente para el proyecto constructivo que pretenda ejecutar.

7. Aplicación del artículo 7 del Decreto Distrital 333 de 2010 con relación a la intervención de ampliación en predios con Tratamiento de Mejoramiento Integral.

El artículo 7 del Decreto Distrital 333 de 2010, con relación a las intervenciones de obra, establece las distintas condiciones para cada una de las modalidades, las cuales se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

aplican en cualquiera de los tratamientos y áreas de la ciudad. En la modalidad de ampliación específicamente establece las siguientes condiciones:

“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 el Código 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 POT, las contenidas en los decretos de cada UPZ, el Decreto Distrital 159 de 2004 y el presente Decreto”.

El espíritu del artículo es permitir ciertas condiciones volumétricas bajo la respectiva licencia de construcción y/o acto de reconocimiento, en las que se pretenda realizar una ampliación, siempre y cuando se mantenga la altura, el índice de ocupación, y no se supere el índice de construcción permitido.

Para la aplicación en el Tratamiento de Mejoramiento Integral de la intervención de obra en la modalidad de ampliación, teniendo en cuenta que en el mencionado tratamiento no se exigen los aislamientos de que trata la citada disposición, se debe entender que el patio descubierto, pozo de luz, o jardín interior, es el elemento que análogamente hace sus veces.

8. Reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital.

a. Vigencia de la Resolución 205 del 14 de marzo de 2007.

El artículo 10 del Decreto Distrital 333 de 2010 establece que para reconocer la existencia de edificaciones en el Distrito Capital se requiere cumplir con “las normas de volumetría, edificabilidad y usos establecidas en las unidades de planeamiento zonal o los otros instrumentos que las establezcan”. Entre los “otros instrumentos” que establecen las normas de volumetría, edificabilidad y usos, además de las Unidades de Planeamiento Zonal, de que trata el artículo previamente citado, está la Resolución 205 del 14 de marzo de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación “por la cual se expiden las normas específicas para el reconocimiento de la existencia de viviendas en Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Mejoramiento Integral o en predios con tratamiento de Mejoramiento Integral”.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

En efecto, la Resolución 205 de 2007 establece las normas urbanísticas de uso y edificabilidad que deben cumplir las edificaciones que se enmarquen dentro de las condiciones previstas en el artículo primero del citado instrumento, para ser reconocidas.

Teniendo en cuenta lo anterior, se aclara que la Resolución 205 del 14 de marzo de 2007 se encuentra vigente y es la norma específica a la cual debe sujetarse el reconocimiento de la existencia de edificaciones en el marco del programa de mejoramiento de vivienda, para viviendas de mejoramiento integral o en predios con tratamiento de mejoramiento integral.

b. Aplicación del artículo 10 del Decreto Distrital 333 de 2010 a la luz del procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 para el reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital.

El artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2010, establece sobre el reconocimiento de edificaciones existentes lo siguiente:

“El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen 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.

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente –NSR– 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya”.

En el Distrito Capital, el artículo 10 del Decreto Distrital 333 de 2010, establece que:





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

“El reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital, ubicadas en suelo urbano o rural, deberá cumplir con las normas de volumetría, edificabilidad y usos establecidas en las unidades de planeamiento zonal o los otros instrumentos que las establezcan”.

Con base en las normas anteriormente citadas, para el reconocimiento de las edificaciones existentes en el Distrito Capital, se debe cumplir con:

- i. El uso previsto por las normas urbanísticas vigentes;
- ii. Las normas de volumetría y edificabilidad vigentes;
- iii. Que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, excepto en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa; y
- iv. Si es del caso, con las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente --NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En relación con el procedimiento para el reconocimiento, específicamente la parte referida al cumplimiento de las normas urbanísticas exigidas para tal efecto, el Decreto Nacional 1469 de 2010 dispuso en su artículo 71 que *“La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.*

Parágrafo 1º. Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de los planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, de que trata el Decreto 2190 de 2009 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

Parágrafo 2º. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute las obras de reforzamiento. Este mismo término se aplicará al acto que resuelva conjuntamente las solicitudes de reconocimiento y de licencia de construcción (...). (Subrayado fuera de texto)

De la lectura del texto subrayado, se deduce que con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas tanto en el decreto nacional como en el distrital, se puede resolver la solicitud de reconocimiento en conjunto con la licencia de construcción respectiva, para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas urbanísticas exigidas, la cual tiene un término improrrogable para su ejecución de máximo





CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Una vez vencido el término, sin haberse dado cumplimiento al acto que resuelva conjuntamente la solicitud de reconocimiento y la licencia de construcción correspondiente, el acto administrativo dejará de producir sus efectos legales y perderá vigencia.

III. CONCLUSIONES

1. Las edificaciones aisladas o adosadas en un mismo proyecto, son aquellas cuya volumetría es autónoma en cuanto a accesos y circulaciones horizontales y verticales para acceder a todos sus espacios. En tales eventos, el artículo 4 numeral 2 (literal b) del Decreto Distrital 333 de 2010 se aplica en cada edificación de manera separada.
2. El artículo 4, numeral 4 (literal b.), del Decreto Distrital 333 de 2010 aplica a los siguientes proyectos que se planteen en manzanas completas: i) usos dotacionales de escala urbana o metropolitana, ii) usos comerciales de escala urbana o metropolitana, iii) servicios empresariales de escala urbana o metropolitana, iv) servicios personales de escala urbana o metropolitana, v) servicios de alto impacto de escala urbana o metropolitana, vi) usos industriales, y vii) inmuebles de interés cultural.
3. Para la aplicación de las excepciones de altura por colindancia predial, el predio objeto de tales excepciones, debe colindar por todos los linderos laterales con edificaciones permanentes, las cuales deben tener una altura superior a la establecida en la ficha reglamentaria.
4. El empate estricto de que trata el artículo 4, numeral 7, del Decreto Distrital 333 de 2010 implica que el empate no debe en ningún caso exceder los límites impuestos por la edificación existente a la cual se pretenda empatar.
5. La sujeción de los englobes prediales en sectores con tipología aislada a las disposiciones sobre adosamiento de edificaciones y pareamiento de aislamientos, se refiere a mantener las posibilidades establecidas en tales resoluciones para permitir el adecuado desarrollo de los predios inferiores a 18 metros, colindantes al englobe. En los demás aspectos sobre aislamientos, aplican los literales a, b y c del numeral 2 del artículo 5 del Decreto Distrital 333 de 2010, para los predios que conforman el englobe.
6. La *“menor restricción normativa”* de que trata el párrafo 3° del artículo 5 del Decreto Distrital 333 de 2010, hace referencia a la norma urbanística establecida en uno u otro



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

CIRCULAR 015 DE 13 MAY 2011
()

“Por la cual se aclaran algunos aspectos del Decreto Distrital 333 de 2010”

subsector donde se localicen los predios englobados, que el desarrollador considere más conveniente para el proyecto constructivo que pretenda ejecutar en la integración predial, y cuya aplicación debe realizarse de manera integral.

7. En las intervenciones de obra en la modalidad de ampliación, en los predios con Tratamiento de Mejoramiento Integral, se permite mantener el patio descubierto, pozo de luz, o jardín interior aprobado en la licencia de construcción o acto de reconocimiento que ampare la edificación existente objeto de la intervención.

8. La Resolución 205 del 14 de marzo de 2007 se encuentra vigente.

9. Con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas tanto en el Decreto Nacional 1469 de 2010 como en el Decreto Distrital 333 de 2010 respecto al reconocimiento de edificaciones existentes, se puede resolver la solicitud de reconocimiento en conjunto con la licencia de construcción respectiva para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes exigidas. El acto administrativo que resuelva la solicitud, tiene un término improrrogable para su ejecución de máximo veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Una vez vencido el término, sin haberse cumplido el acto administrativo, éste dejará de producir sus efectos legales y perderá vigencia.

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica

Proyectó:

Revisión Jurídica

CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO Subsecretaria de Planeación Territorial

NATALIA HERNÁNDEZ HIDALGO. Directora de Norma Urbana

ARMANDO LOZANO REYES. Arquitecto Dirección de Norma Urbana.

HEYBY POVEDA FERRO Subsecretaria Jurídica

KARIME AMPARO ESCOBAR FORERO. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

NUBIA STELLA TAPIAS GALVIS. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

FLAVIO MAURICIO MARINO MOLINA. Abogado Dir. de Análisis y Conceptos Jurídicos.

