



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 12  
Anexos: No  
No. Radicación: 3-2023-40051 No. Radicado Inicial:  
XXXXXXXXXX  
No. Proceso: 2278658 Fecha: 2023-11-20 11:03  
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional  
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

## CIRCULAR No. 048

(20 de Noviembre de 2023)

**PARA:** Subsecretarios(as) 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, Entes Universitarios Autónomos, Órganos de Control y Ciudadanía en general.

**DE:** Secretaría Distrital de Planeación SDP

**ASUNTO:** Lineamientos de aplicación de las normas para reconocimiento de la existencia de edificaciones

**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.”*

De igual forma, el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto Nacional 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.”*

**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](http://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](http://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.*

*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”.*

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. (...)*

*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.”*

**ALCANCE:** En la presente Circular se efectúan algunas aclaraciones respecto de la interpretación del Decreto Distrital 555 de 2021 en lo relacionado con el **reconocimiento de la existencia de edificaciones**, teniendo en cuenta las preguntas elevadas por los operadores de la norma, especialmente las Curadurías Urbanas y la ciudadanía.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Es de anotar que, en virtud de las competencias de la Secretaría Distrital de Planeación, el contenido del presente documento **no incluye interpretación de las normas nacionales en esta materia**, cuya competencia radica en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

## CONTENIDO TEMÁTICO:

1. Marco normativo aplicable .....	3
2. Aplicación de condiciones del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 en el reconocimiento de la existencia de edificaciones.....	5
3. Reconocimiento en áreas de Actuaciones Estratégicas.....	7
4. Reconocimiento en zonas de reserva .....	7
5. Reconocimiento en áreas de antejardín .....	9
6. Reconocimiento de la existencia de edificaciones en predios urbanizables no urbanizados.....	10

### 1. Marco normativo aplicable

El objetivo de la norma de reconocimiento de la existencia de edificaciones, se establece en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, que indica:

**“ARTÍCULO 6°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones.** *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 la respectiva licencia, 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, al momento de la entrada en vigencia de la presente ley. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.”* (Negrilla y subraya fuera de texto)

Así mismo, el Decreto Nacional 1333 de 2020, modificatorio del Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.4.1.1., señala:

*(...) El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia. (...)*

*El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido*

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. (...)

**Parágrafo 1.** En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se 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". (Negrilla y subraya fuera de texto)

De acuerdo con lo dispuesto por el legislador, el reconocimiento de la existencia de edificaciones procede sobre los desarrollos arquitectónicos ejecutados sin la respectiva licencia, fijando como requisitos para su procedencia que la edificación cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes del respectivo municipio o distrito y que se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes a la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017, cuya fecha de expedición fue el 18 de julio de 2017.

Desde el ámbito distrital, el Plan de Ordenamiento Territorial estableció 4 usos para el territorio urbano: Residencial, Dotacional, Comercial y de Servicios, e Industrial. Estos usos se permiten en función de las Áreas de Actividad, y presentan clasificaciones relativas al área del establecimiento, o las actividades específicas. Así mismo, los usos cuentan con algunas subcategorías, y la implantación de los mismos está sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones de localización, así como de acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales, señalados en el mismo POT (Decreto Distrital 555 de 2021).

De otra parte, el artículo 263 del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT) indica que a los actos de reconocimiento de edificaciones se aplican las disposiciones de los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020, normas arriba citadas.

Así mismo, el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, cuya revisión se adoptó mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, en su numeral 1.11. indica que, en las actuaciones de reconocimiento de edificaciones, "(...) solo se permite reconocer edificaciones cuyos usos estén permitidos, bajo las condiciones de área y localización, en el DD 555/21 (Art. 243)"

De las normas aquí descritas se observa que, los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones, se han previsto por el legislador para los desarrollos arquitectónicos con las siguientes características:

- Que hayan sido ejecutados sin la respectiva licencia.
- Que cumplan con el uso del suelo previsto por las normas vigentes.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

- Que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.

Del marco expuesto se presentan los siguientes análisis:

## 2. Aplicación de condiciones del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 en el reconocimiento de la existencia de edificaciones

Entre las inquietudes señaladas por los Curadores Urbanos se cuestiona si para el trámite de reconocimiento de la existencia de edificaciones es de obligatorio cumplimiento la aplicación de la condición No. 1 establecida para el uso residencial en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021. Se presenta un análisis de esta temática en los siguientes términos:

La **condición 1**, prevista para el uso residencial multifamiliar, vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, en las tres áreas de actividad previstas por el POT, expresa: *“Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores incompatibles con el uso residencial””*.

Sobre este punto, cabe señalar que si bien el acto de reconocimiento de la existencia de edificaciones versa sobre edificaciones previamente ejecutadas, las normas citadas, nacionales y distritales, solo hacen referencia al cumplimiento del uso previsto en la normativa urbanística vigente, más no a la obligación de adecuación al uso permitido, o a la inclusión de usos adicionales al permitido en la edificación objeto de reconocimiento.

De otra parte, la normativa nacional que regula la materia, si hace alusión a la autorización de reforzamiento estructural de la edificación, en caso de que ésta resulte necesaria, (Parágrafo 2 del artículo 2.2.6.4.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020), así como a las compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación. (Artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020 y artículo 263 del Decreto Distrital 555 de 2021).

Por otra parte, las condiciones de área del establecimiento, localización e implantación de los usos del suelo, contenidas en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales señaladas en el mismo Decreto, se prevén para el desarrollo de **proyectos arquitectónicos nuevos**, así como para proyectos de **ampliaciones, modificaciones o adecuaciones**. La aplicación de cada uno

***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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

de los aspectos normativos en función de las actuaciones en las edificaciones, se ha descrito en el numeral 1.11. del Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, ya citado.

En virtud de lo anterior, consideramos que el cumplimiento del uso del suelo para el reconocimiento de la existencia de edificaciones, hace referencia al uso permitido en las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, de acuerdo con el **Área de Actividad** (Proximidad, Estructurante o Grandes Servicios Metropolitanos), el **área del uso** en metros cuadrados por predio (tipo 1, tipo 2 o tipo 3), y las **condiciones de localización** (malla vial arterial, malla vial intermedia, en manzanas comerciales de las urbanizaciones, actuaciones de manzana, plan vecinos). Por tanto, no es dable establecer exigencia relativa a la localización de usos adicionales al existente en la edificación objeto de reconocimiento, razón por la cual se considera que **no resulta exigible el cumplimiento de la condición 1** antes señalada en los actos de reconocimiento de edificaciones con uso residencial.

Por las mismas razones aquí expuestas, para los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones con uso residencial **tampoco resulta exigible el cumplimiento de la condición 2<sup>1</sup>** del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Bajo el mismo marco de interpretación, para el reconocimiento de la existencia de edificaciones con uso residencial, previsto en la **condición 25<sup>2</sup>** del artículo 243, en predios localizados en la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, tampoco es exigido el cumplimiento de las condiciones 1 y 2 citadas.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 239 del Decreto Distrital 555 de 2021, en cuyo contenido se indica que: *“En caso que en la auto declaración el tipo de industria sea **mediana y pesada**, se deberá obtener concepto previo de las entidades sanitarias y ambientales y **cumplir con las acciones de mitigación, reglamentadas en el presente plan**”.* (Negrilla fuera de texto). De allí que, para el reconocimiento de edificaciones destinadas a la **industria mediana o pesada**, adicional a los requisitos contemplados en la normativa nacional, **se exigirán las acciones de**

<sup>1</sup> DD 555/21, art. 243, condición 2: *“El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, (...)”*

<sup>2</sup> DD 555/21, art. 243, condición 25: *“En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil (...)”*

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**mitigación** de impactos establecidas en el POT. Ahora bien, la anterior exigencia no resultará aplicable para la industria liviana.

Finalmente, es pertinente informar que, para los usos **industriales** y de **comercio y servicios**, de manera previa a los actos de reconocimiento, deberá mediar la auto declaración del uso, a efectos de identificar la actividad a desarrollarse. (Ver artículos 239 y 246 del Decreto Distrital 555 de 2021 y 2-2022-38367 – Documento compilatorio de preguntas frecuentes sobre el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus documentos anexos).

### 3. Reconocimiento en áreas de Actuaciones Estratégicas

Entre las inquietudes planteadas por los Curadores Urbanos se requiere aclarar la prevalencia de normas en los casos en que se solicita el reconocimiento de la existencia de edificaciones en predios localizados en el ámbito de delimitación de Actuaciones Estratégicas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021. Esta norma, expresa: “*Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas **podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo “priorización para actuaciones estratégicas” los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen***”. (Negrilla fuera de texto)

Bajo el marco conceptual señalado en el numeral 1 de este documento, se considera que, para los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones, por cuanto corresponden a desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, no figuran disposiciones que delimiten la altura de las edificaciones, o los índices de construcción u ocupación previstos en las normas urbanísticas.

Por tanto, para los predios localizados en las Actuaciones Estratégicas previstas por el POT, aplican las normas de reconocimiento de la existencia de edificaciones en los términos legales previstos, **sin condiciones adicionales** respecto de la altura, volumetría, índices de construcción, o la aplicación de obligaciones distintas a las compensaciones descritas por la norma.

Complementariamente, se precisa que una vez obtenido el reconocimiento de la existencia de la edificación, y siempre que la misma haya cumplido con sus obligaciones de reforzamiento estructural, cuando éste haya sido necesario; se podrá solicitar la licencia de construcción en la modalidad de ampliación, de conformidad con el párrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021 arriba transcrito, para que la edificación alcance el índice de construcción base del respectivo tratamiento urbanístico, hasta que se adopte la respectiva Actuación Estratégica.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

#### 4. Reconocimiento en zonas de reserva

Se cuestiona por parte de los Curadores Urbanos cuál de las normas del Decreto Distrital 555 de 2021 prevalece, entre los artículos 263, referido al reconocimiento de la existencia de edificaciones, y 378, relacionado con las zonas de reserva. Se analizan las citadas normas así:

A la luz de las normas vigentes, la reglamentación de las áreas de reserva para infraestructura vial y de transporte, para espacio público, equipamientos, y redes primarias de servicios públicos domiciliarios, entre otras, hacen parte del contenido estructural del Componente General del Plan de Ordenamiento Territorial, y se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y solo pueden modificarse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que dicha modificación se hace necesaria (ver artículo 2.2.2.1.2.1.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1232 de 2020).

Por otra parte, el contenido del artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021, hace referencia a las Zonas de Reserva como la demarcación cartográfica indicativa de áreas necesarias para la localización, ampliación o construcción de obras, proyectos o infraestructura de soporte de las estructuras del territorio. Se observa que el texto no hace referencia exclusiva a las zonas de reserva vial.

El artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021 indica: *“Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo.”*

Así mismo, respecto de las zonas de reserva, el párrafo 2 del citado artículo indica: *“Se podrán solicitar licencias de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y restauración para la intervención de edificaciones existentes sin que se incluyan nuevos usos residenciales y se aumente el número de pisos y áreas construidas de las edificaciones objeto de licencias”.*

De las normas transcritas se observa que en las zonas de reserva es viable el licenciamiento urbanístico en diferentes modalidades con especial restricción respecto del desarrollo de

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

nuevos usos residenciales. Así mismo, la norma permite hasta un (1) piso en edificaciones que se pretendan desarrollar en las zonas de reserva.

No obstante, el reconocimiento de la existencia de edificaciones, sin ser una modalidad de licencia urbanística, aplica para los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre que se cumpla con el uso del suelo, sin requisitos adicionales respecto de la altura o volumetría. En consecuencia, el uso del suelo, como se ha expuesto, se permite en función del Área de Actividad, del área del uso en metros cuadrados por predio y de las condiciones de localización.

Por lo tanto, debe aclararse que **en las zonas de reserva aplican las normas de reconocimiento de la existencia de edificaciones en los términos legales previstos**, sin condiciones adicionales respecto de la altura o volumetría, o la aplicación de obligaciones distintas a las compensaciones descritas por la norma.

## 5. Reconocimiento en áreas de antejardín

Entre las preguntas elevadas por los Curadores Urbanos, se presentan las relacionadas con la viabilidad de aprobar el reconocimiento de la existencia de edificaciones, en las que se cumpla con la totalidad de las condiciones señaladas en el artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021, y que estén construidas en áreas de antejardín.

En este punto, es pertinente establecer el alcance de dos disposiciones urbanísticas diferentes:

En primer término, el artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021, hace referencia a la **regularización de la ocupación de antejardines** en las zonas sujetas al **tratamiento de Consolidación**. La citada norma establece cuatro (4) condiciones<sup>3</sup> para su aplicación, cumplidas las cuales, proceden los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones u otras modalidades de licencias urbanísticas, para ocupar los antejardines originales o reconocer las ocupaciones existentes.

De otra parte, las normas relativas al **reconocimiento de la existencia de edificaciones** son las contenidas en la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Nacional 1333 de 2020, modificatorio

<sup>3</sup> DD 555 de 2021, art. 315, Condiciones para la regularización de la ocupación de antejardines: "1. Que se establezca que la longitud de frente de la manzana cuenta con una ocupación de antejardines de más del 70%, cinco años antes de la fecha de expedición del presente plan.

2. Que las áreas de antejardín estén ocupadas por edificaciones de dos o más pisos.

3. Que la dimensión del antejardín existente sea igual o inferior a 3.5 metros.

4. Que las edificaciones tengan frente sobre perfiles viales diferentes de L9 y L10".

**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](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

del Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.4.1.1. Tal como se ha descrito en este documento, este trámite aplica para los **desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia**, los cuales se hayan concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017 y que cumplan con el uso por las normas urbanísticas vigentes. El legislador no previó disposiciones adicionales relativas al reconocimiento de la existencia de edificaciones. Lo aquí expuesto es concordante con el concepto 2023EE0053166 de 09/06/2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Adicionalmente, las citadas normas han previsto, entre las situaciones en las que no procede el reconocimiento, las edificaciones o parte de las mismas que se localicen en zonas de protección ambiental o Suelo de Protección definido en la Ley 388 de 1997 y en el POT, así como las zonas de alto riesgo no mitigable y las descritas en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Por lo expuesto se concluye:

- El reconocimiento de la existencia de edificaciones es viable, incluidas las edificaciones existentes en áreas de antejardín, bajo el cumplimiento de las condiciones señaladas en la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Nacional 1333 de 2020, modificadorio del Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.4.1.1., o normas que la complementen o sustituyan.
- La regularización de la ocupación de antejardines en el tratamiento de Consolidación es procedente bajo el cumplimiento de las 4 condiciones definidas en el artículo 315 del Decreto Distrital 555 de 2021. Esta norma aplica de manera independiente de la existencia o no de licencias de construcción previas, o del uso permitido.
- En ambas situaciones, las normas han previsto el pago de compensaciones.

## 6. Reconocimiento de la existencia de edificaciones en predios urbanizables no urbanizados

Según se establece en el artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021, los predios urbanizables no urbanizados localizados en Suelo Urbano son sujetos a la aplicación del tratamiento de Desarrollo.

De otra parte, tal como se ha indicado en este escrito, el Decreto Nacional 1333 de 2020, modificadorio del Decreto Nacional 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.4.1.1. estableció, en materia de reconocimiento de edificaciones, lo siguiente:

*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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



**“Parágrafo 1.** En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se 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”.

Bajo este contexto, en el Decreto Distrital 506 de 2023 *“Por medio del cual se reglamenta el Decreto Distrital 555 de 2021 en lo relacionado con la compensación en dinero por concepto de espacio público y equipamientos en las solicitudes de reconocimiento de edificaciones y licencias de construcción en la modalidad de ampliación, así como el pago compensatorio en dinero por la regularización de la ocupación de antejardines y se dictan otras disposiciones”*, como parte del desarrollo de los instrumentos del POT, definió, entre otras disposiciones, las relativas a la liquidación y pago de compensaciones en dinero por concepto de espacio público y equipamientos, para la expedición de actos de reconocimiento de edificaciones, excluyendo del mismo a las zonas sujetas al tratamiento de Desarrollo.

En su parte considerativa, el citado Decreto Distrital 506 de 2023 indicó: *“Que el artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto ibídem (se refiere al Decreto Nacional, 1077 de 2015) prevé que el reconocimiento de edificaciones “(...) por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia”. Por lo cual, dichos desarrollos podrán estar ubicados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral, pero en ningún caso en el tratamiento de desarrollo, esto último según lo contenido en el artículo 273 del Decreto Distrital 555 del 2021”*.

En consecuencia, a la luz del POT y sus instrumentos reglamentarios, el reconocimiento de la existencia de edificaciones no procederá en predios urbanizables no urbanizados ubicados en el tratamiento de desarrollo.

**Felipe Edgardo Jimenez Angel**  
Despacho Secretaría

Aprobó:  
Germán Aranguren Amaya - Subsecretario Jurídico

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 12  
Anexos: No  
No. Radicación: 3-2023-40051 No. Radicado Inicial:  
XXXXXXXXXX  
No. Proceso: 2278658 Fecha: 2023-11-20 11:03  
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional  
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

Margarita Rosa Caicedo Velásquez - Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisión jurídica:

Deisy Lorena Pardo Peña – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Javier Felipe Cabrera López – Abogado contratista de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisión técnica:

Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo

Lidis Ivonne Bohórquez Rojas - Subdirectora de Consolidación

Jimmy Guzmán Benito - Dirección de Desarrollo del Suelo

Elaboración:

Francisco Javier Neira Valero - Profesional Especializado Subdirección de Consolidación

**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](http://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](http://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.*