



Bogotá, D. C., 01 de marzo de 2024

**Radicado:** 1-2024-04740  
**Asunto:** Respuesta concepto Resolución 1126 de 1996 Desarrollo La Merced Sur – Decreto Distrital 555 de 2021.

Respetados señores:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, donde plantea inquietudes en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021 con sustento en la respuesta de la SDP 2-2018-47939 del 13 de agosto de 2018 y la aplicación de la Resolución 1126 de 1996 de 2021, así:

*“Consulta puntual*

- 1) *Los propietarios de predios mayores de 2000 m2 localizados en el desarrollo La Merced Sur que cuentan con el plano RU5/4-01, que quieran demostrar la existencia de construcciones en sus inmuebles antes de la expedición de la resolución 1126 de 1996 con el objetivo que les aplique el tratamiento de actualización en los términos del Decreto 735 de 1993 basándose en el artículo 4 de dicha resolución y de esta forma el acto administrativo haga (sic) las veces de licencia de urbanismo y por ende les correspondan el tratamiento de mejoramiento integral y no desarrollo ¿En criterio de su despacho, Legal y normativamente, En (sic) el marco del decreto 555 de 2021, se debe seguir respetando dicho derecho?”-énfasis propio del texto.-*
- 2) *Si en la respuesta anterior se concluye que dicho derecho se debe respetar en el marco del decreto 555 de 2021 ¿las pruebas de las existencias de construcciones de los predios mayores de 2000 m2 se deben presentar ante la curaduría urbana para su validación, y posteriormente sometimiento del inmueble a la licencia de construcción en el marco de tratamiento de Mejoramiento Integral que le designo el decreto 555 de 2021, con sus respectivas cargas urbanísticas?” -énfasis propio del texto. –*

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

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 respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”*

Así mismo, mediante comunicación 2-2024-09194 del 19 de febrero de 2024 la SDP aclaró a la peticionaria que el término de respuesta a lo requerido se ajustó a lo preceptuado en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, en el sentido que las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.

Aclarado lo anterior, se recuerda que la respuesta de la SDP 2-2018-47939 del 13 de agosto de 2018 se expidió en atención a la petición de la señora Beiba Castro Castro, quien consultó sobre la aplicación del artículo 4 de la Resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996 por medio de la cual se legalizaron desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del perímetro urbano del Distrito Capital de Bogotá, entre los que se encontraba La Merced Sur, donde esta Secretaría manifestó lo siguiente:

*“(…)los planos de legalización representan la situación de hecho reflejada en terreno al momento del levantamiento del plano de loteo. Es decir, el plano refleja el estado de cosas de las construcciones del barrio al momento del levantamiento del plano de loteo.*

(…)

*Efectivamente en el plano RU5/4-01 no se identifican los predios que contaban o no con construcciones o se les da el tratamiento de áreas libres, por lo cual dicha situación deberá ser probada ante curador urbano al momento de la solicitud de la correspondiente licencia urbanística.*

*De la lectura del artículo 4 de la Resolución 1126 de 1996 se puede concluir que a los predios que presentaban construcciones al momento de la legalización les aplica el tratamiento de actualización en los términos del Decreto 735 de 1993. No obstante, el curador urbano dentro del trámite de licencia urbanística deberá verificar la norma aplicable al predio objeto de licenciamiento.*

(…)

*De conformidad con todo lo anterior, si bien dentro de los requisitos legales para la solicitud de una licencia de construcción no está expresamente consagrado un documento de prueba para el caso de licencias de construcción derivadas de procesos de legalización, el curador urbano al*

**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.

*adelantar el análisis deberá definir la norma urbanística aplicable, evento en el cual podrá recurrir a cualquier medio de prueba para determinar si se trataba de un predio que contaba con construcciones con anterioridad a la expedición de la Resolución 1126 de 1996 o si por el contrario se le da la aplicación de libre o no desarrollado.”*

En línea con las anteriores consideraciones, el artículo 4 de la Resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996 dispuso el régimen de usos y normas urbanísticas a los desarrollos, asentamientos o barrios legalizados, de modo que establece una condición específica para los predios libres o no desarrollados localizados al interior de los barrios legalizados, señalando que aquellos “con áreas mayores a 2000 metros deberán acogerse a las normas de asignación de tratamiento de Desarrollo establecidas en los Decretos 734 y 737 de 1993. A las demás zonas objeto de legalización, se les asigna el tratamiento de Actualización previsto en el decreto 735, ...”.

Es así que, este precepto estableció una diferenciación con base en el área de terreno, estado de desarrollo y análisis de la situación de hecho contenida en la Resolución 1126 de 1996. Esto significa que, las áreas mayores a 2.000 metros quedaron sometidas a reglas específicas de tratamiento de desarrollo urbano en armonía con los Decretos 734 y 737 de 1993, al margen de las demás zonas que se supeditan de manera determinante al tratamiento de actualización del Decreto Distrital 735 de 1993.

Cabe destacar que el acto de legalización contiene las reglas urbanísticas aplicables a los predios legalizados, lo que derivó del examen de la situación de hecho y el contexto de las normas urbanísticas comprendidas en su análisis.

Ahora bien, la Subdirección de Mejoramiento Integral de la SDP mediante comunicación 3-2024-07074 manifestó:

*“Los predios mayores a 2.000 m2 que hacen parte de actos administrativos particulares de legalización, como el caso de la Resolución 1126 de 1996, por medio de la cual se legalizó entre otros el desarrollo LA MERCED SUR de la Localidad de Rafael Uribe, son sujetos del tratamiento de desarrollo por las respectivas normas urbanísticas vigentes, para el caso el Decreto Distrital 555 de 2021 y demás reglamentarias, debiéndose someter a las disposiciones contenidas en las mismas.*

*Es relevante considerar que para el desarrollo LA MERCED SUR, que su plano aprobado No.RU5/401 fue presentado por la comunidad y cursó el debido proceso sin que se hubieran presentado solicitudes para su modificación dentro del trámite, ni interpuesto los respectivos recursos legales al acto administrativo de legalización; así, la Resolución 1126 de diciembre 18 de 1996, “Por la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del Perímetro Urbano del Distrito Capital”, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, establece en el párrafo segundo del artículo 4 que,*

**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.

*“Los predios libres o no desarrollados localizados al interior de los barrios objeto del presente reconocimiento con áreas mayores a 2000 metros deberán acogerse a las normas de asignación de tratamiento de Desarrollo establecidas en los Decretos 734 y 737 de 1993.”*

*Por tanto, los predios mayores a 2000 m<sup>2</sup> incluidos en los planos aprobados por dicha resolución son considerados como inmuebles urbanizables no urbanizados y deben cumplir con dicha disposición, considerando que la aludida cartografía aprobada refleja la situación de hecho existente en el momento de su levantamiento.*

*Sobre los predios considerados urbanizables no urbanizados, como el caso de los mayores a 2.000 M<sup>2</sup> en la Resolución 1126 de 1996, el numeral 3 del “Artículo 274. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo” del Decreto Distrital 555 de 2021, señala:*

*2. Predios urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al de desarrollo en la cartografía del presente Plan”*

*No obstante, es relevante considerar lo consignado en el oficio SDP 2-2018-47939, emanado de la Dirección de Análisis y Conceptos de la SDP:*

*“ (...)*

*De conformidad con todo lo anterior, si bien dentro de los requisitos legales para la solicitud de una licencia de construcción no está expresamente consagrado un documento de prueba para el caso de licencias de construcción derivadas de procesos de legalización, el curador urbano al adelantar el análisis deberá definir la norma urbanística aplicable, evento en el cual podrá recurrir a cualquier medio de prueba para determinar si se trataba de un predio que contaba con construcciones con anterioridad a la expedición de la Resolución 1126 de 1996 o si por el contrario se le da la condición de libre o no desarrollado. (...)”*

Así mismo, en cuanto a la inquietud relacionada con el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” y la referida Resolución de legalización, la Subdirección de Mejoramiento Integral mediante comunicación 3-2024-07074 señaló:

*“Los curadores urbanos son los idóneos para expedir las licencias urbanísticas en sus diversas modalidades basadas en la normatividad vigente para los inmuebles objeto de sus solicitudes; por tanto, para los lotes privados que hacen parte del desarrollo LA MERCED SUR, habilitados para adelantar usos urbanos, como el de vivienda y complementarios, la normatividad en vigor es la consignada en la Resolución 1126 de 1996, el Decreto Distrital 555 de 2021, revisión general del POT, y demás normas reglamentarias.*

*Finalmente, como lo incluye el oficio SDP 2-2018-47939, son los curadores urbanos los responsables de interpretar y determinar la norma a aplicar de conformidad con sus funciones, por lo cual se debe tener en cuenta que son éstos los calificados para definir los requisitos y*

**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.

demandas del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional Único 1077 de 2015 que define la licencia de urbanización como:

(...)

*“La autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacio públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. (...) Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización...”*

A su turno, el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto Nacional 1077/2015 dispone a los mismos la competencia para “(...) el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura (...)”

Por su parte, el artículo 2.2.6.6.1.2 del citado decreto nacional consagra que, “el curador urbano ejerce una fusión pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.”

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](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.