

Bogotá, D. C., 25 de abril de 2024

Radicado: 1-2024-15984

Asunto: Derechos adquiridos otorgados en el fallo del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 proferido dentro del expediente 25000232500020050066203, el Auto del 09 de agosto de 2016 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, a los barrios legalizados, en el marco del decreto 555 de 2021.

Respetados señores:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, donde plantea una serie de inquietudes sobre la aplicación del Fallo del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 y el Decreto Distrital 555 de 2021 en los barrios legalizados Las Violetas, Pardo Rubio, Villa Anita, Ciudad Londres y San Rafael.

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*

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.*

legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho de formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Aclarado lo anterior, se transcriben y resuelven sus inquietudes de la siguiente manera:

“1) ¿legal y normativamente a los asentamientos localizados al interior de la Franja de adecuación excluidos por la resolución 228 de 2015 y cobijados por el Fallo del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 proferido dentro del expediente 25000232500020050066203 del 5 de noviembre de 2013, el Auto del 09 de agosto de 2016 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, se les debe respetar los usos y pisos, otorgados a través de sus actos administrativos o el decreto 555 de 2021 tenían la facultad de desconocer dichos derechos adquiridos?”

Frente a su pregunta, la Subdirección de Mejoramiento Integral mediante el oficio No. 3-2024-13692 manifestó lo siguiente sobre la Resolución 228 de 2015:

“Así, la Resolución 0228 de 2015, “Por la cual se dilucidan unas imprecisiones cartográficas en los Mapas del Decreto Distrital 190 de 2004, se precisa el límite del Perímetro Urbano de Bogotá, D.C. y se dictan otras disposiciones”, procedió a dilucidar imprecisiones cartográficas en los mapas del Decreto Distrital 190 de 200[sic], respecto a los límites del perímetro urbano en la zona rural de los cerros orientales, para ajustar las áreas urbanas a los linderos de los planos aprobados través de actos administrativos de legalización urbanística de los desarrollos ubicados en la franja, pero no tiene ningún carácter normativo sobre estas áreas.”

Ahora bien, se recuerda que la inquietud planteada ya se encuentra resulta en el memorando 3-2022-13136, mencionado en su escrito, donde se manifiesta lo siguiente:

“Por su parte, el artículo 70 del Decreto Distrital 555 de 2021, sobre los derechos adquiridos en el Área de Ocupación Público Prioritaria y el Área de Consolidación del Borde Urbano de la Franja de Adecuación, estableció:

“Artículo 70. Derechos adquiridos en el Área de Ocupación Público Prioritaria y el Área de Consolidación del Borde Urbano de la Franja de Adecuación. Los predios localizados dentro del Área de Ocupación Pública Prioritaria, conforme al Mapa 1 “Ámbito de aplicación del Plan de Manejo del Área de Ocupación Pública Prioritaria” del Decreto Distrital 485 de 2015, sobre los que se demuestre y reconozca la existencia de derechos adquiridos entrarán a hacer parte del Área de consolidación del borde urbano, de conformidad con lo dispuesto en la orden 2.2. de la sentencia

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.

del Consejo de Estado del 05 de noviembre 2013 (Ref.: 250002325000200500662), en el auto proferido el 09 de agosto de 2016 por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca encargado del seguimiento al cumplimiento de la sentencia que aclara el alcance de la orden sobre derechos adquiridos, en el Decreto Distrital 485 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y según lo establecido en las respectivas licencias urbanísticas.

Los asentamientos informales reconocidos por la Sentencia del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 que surtan el trámite de legalización en debida forma, de conformidad con la orden 4.3, se incorporarán al perímetro urbano con el tratamiento de mejoramiento integral y les serán aplicables los programas y proyectos establecidos en el presente Plan.

Parágrafo 1. Si como resultado de los estudios de riesgo y de la ejecución de las obras pertinentes, se mitiga el riesgo en los asentamientos reconocidos por la sentencia de referencia, se podrá presentar nuevamente la solicitud de legalización para ser estudiada de conformidad con las normas vigentes en la materia.

Parágrafo 2. La existencia de derechos adquiridos se determinará de acuerdo con las condiciones y trámites establecidos en la Sentencia del Consejo de Estado el 5 de noviembre de 2013 (Ref.: 250002325000200500662), el Auto del 09 de agosto de 2016 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca y demás providencias expedidas para su seguimiento, en concordancia con la orden 2.2. de la precitada sentencia.

Parágrafo 3. Cuando en cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en las decisiones judiciales señaladas en el presente artículo, se genere la necesidad de hacer ajustes en las áreas de ocupación público prioritaria y/o en las áreas de consolidación del borde urbano, la Secretaría Distrital de Planeación mediante acto administrativo adoptará la respectiva precisión cartográfica.

Parágrafo 4. La administración distrital con el apoyo de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, realizará la dilucidación de las imprecisiones cartográficas de los límites de los asentamientos humanos cuya legalización fue ordenada por la Sentencia del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013, cuando correspondan a ajustes por efecto de las escalas utilizadas en los diferentes instrumentos de planeación.” (Subrayado fuera del texto original)

Respecto de los actos administrativos de legalización urbanística, el artículo 334 del Decreto Distrital 555 de 2021, dispone:

“Artículo 334. Armonización con actos de legalización expedidos. Las resoluciones de legalización expedidas a la entrada en vigencia del presente Plan, harán las veces 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 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.

licencia de urbanización. Las licencias urbanísticas o actos de reconocimiento de edificaciones se someterán a las disposiciones establecidas en el presente Plan.”

(...)

Ahora bien, con la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021 se establece una armonización entre los actos de legalización urbanística y las disposiciones de éste para el licenciamiento de los predios objeto de dichas legalizaciones urbanísticas, sin que se planteen excepciones. Sin embargo, dada la naturaleza y antecedentes de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales dicha área se encuentra supeditada a lo dispuesto en el fallo del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 proferido dentro del expediente 25000232500020050066203, el Auto del 09 de agosto de 2016 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca y demás disposiciones del orden nacional y distrital.

Es importante anotar que el auto del 9 de agosto de 2016 emitido por la Subsección B de la Sección Segunda del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, respecto de los procesos de licenciamiento en la Franja de Adecuación, señaló que se deberá tener en cuenta, entre otros aspectos:

“(…) 7. Dentro de la franja de adecuación se pueden ejecutar actuaciones urbanísticas, relacionadas con la expedición de licencias de construcción en las modalidades de modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial y obra nueva para quienes tienen derechos adquiridos en los términos del fallo del 5 de noviembre de 2013 y siempre que se respeten y preserven los recursos hídricos y la biodiversidad existente objeto de protección. Igualmente, las construcciones adelantadas en esta zona hasta el año 2005, incluso, representan derechos adquiridos y por tanto, deberán ser objeto de reconocimiento, lo que conlleva la posibilidad de solicitar otros tipos de licenciamiento con las mismas precisiones indicadas anteriormente. (…).” (Subrayado fuera del texto original).

*Por otro lado, cabe señalar que el artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021 define la altura máxima y cesiones de espacio público en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral; sin embargo, en la Nota n.º 5 dispone que “En todos los casos, los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12% y aquellos que se localicen en **bordes urbanos** no podrán superar la altura de tres (3) pisos.” (Subrayado y negrilla fuera del texto original).*

Sobre los bordes urbanos, el artículo 339 ídem define que están conformados por las franjas de los barrios que colindan con el perímetro urbano de la ciudad y que presentan características diferentes a partir de su relación con la región y sus elementos de protección ambiental, de riesgo o de los vínculos urbano-rurales, dentro de los cuales se halla el borde

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.

oriental como el “Borde urbano que corresponde o colinda con los barrios localizados en la franja de adecuación de los Cerros Orientales.”.

En este sentido, para la definición de altura máxima dentro de las actuaciones urbanísticas señaladas líneas arriba en el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral se deberá aplicar la condición de no superar los tres pisos en concordancia con el precitado artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021.” (Énfasis fuera del texto original).

Por último, se recuerda que el Fallo del 5 de noviembre de 2013 proferido por el Consejo de Estado, no otorgó derechos adquiridos de manera absoluta e incondicional a los desarrollos efectuados en los predios ubicados en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora; sino que por el contrario, fijó determinados requisitos ligados al registro de la afectación de la mencionada reserva y al conocimiento que pudieron haber tenido los propietarios sobre la existencia de la misma, tal como se cita a continuación:

*“(…)Respetar los derechos adquiridos, en la forma como ha quedado definido en la parte considerativa, a quienes obtuvieron licencias de construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la “zona de recuperación ambiental”, ubicada dentro de la reserva forestal protectora, **antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.***

No obstante lo anterior, no se reconocerán los derechos adquiridos si se demuestra que, a pesar de no existir una anotación registral dentro de la historia traditicia del inmueble que lo afectara a la reserva forestal protectora, por actuaciones se deduzca inequívocamente que el propietario, poseedor o tenedor del inmueble conocía la afectación que pesaba sobre el inmueble en cuanto a la existencia de la reserva(…)” (Énfasis fuera del texto original).

“2) La Nota N° 5 del artículo 338 del decreto 555 de 2021 que dispone que “En todos los casos, los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12% y aquellos que se localicen en bordes urbanos no podrán superar la altura de tres (3) pisos, ¿legal y normativamente aplica a los barrios legalizados cobijados por el fallo del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 proferido dentro del expediente 25000232500020050066203, el Auto del 09 de agosto de 2016 del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, desconociendo los derechos adquiridos de sus actos administrativos?”

Al respecto, la Subdirección de Mejoramiento Integral mediante el mismo oficio No. 3-2024-13692, señaló:

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.

“Sobre este asunto se debe reiterar lo expuesto en el punto anterior, en el sentido que las determinaciones normativas contenidas en la Resolución 463 de 2005 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la cual delimitó la Franja de Adecuación, territorio en donde se ubican los 26 desarrollos objeto de legalización urbanística según la orden del Concejo de Estado de noviembre de 5/2013 proferido dentro del expediente 25000232500020050066203 y, las normas sobre limitación de alturas para las edificaciones ubicadas en terrenos inclinados con pendiente superior al 12% y en los bordes urbanos (Cerros Orientales), contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, son directrices urbanísticas y ambientales de obligatorio cumplimiento, salvo para las construcciones individuales que se hayan ejecutado al amparo de licencias de construcción producto de las resoluciones de legalización, las cuales hacen las veces de licencias de urbanismo y, que se deben armonizar con las citadas normas de mayor jerarquía.” (Énfasis fuera del texto original).

“3) Legalmente a los asentamientos legalizados, las violetas, pardo rubio, villa Anita, Ciudad Londres, San Rafael cobijados por la UPL 6, que no se les expidió el plano CU-5.4.6. Edificabilidad UPL, en la cartografía oficial del Decreto 555 de 2021, ¿legalmente con base en que soporte se les puede restringir la edificabilidad otorgada en su respectivo acto administrativo de legalización?”

Sobre este punto, la Subdirección de Mejoramiento Integral mediante el memorando 3-2024-13692, manifestó lo siguiente:

“Se debe aclarar que el Decreto Distrital 573 de noviembre 29/2023, “Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local -UPL Sumapaz, Cuenca del Tunjuelo y Cerros Orientales que conforman el sector Rural, y se dictan otras disposiciones”, incluida la UPL 6 - Cerros Orientales, se refiere a áreas rurales, quedando reglamentada la edificabilidad en actuaciones urbanísticas de obra nueva o ampliación en el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral de los asentamientos humanos legalizados en la franja de adecuación de los cerros orientales, por las normas contenidas en la Nota 5 del artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, que estipula: : [sic]

“Nota 5. En todos los casos, los predios en terreno inclinado con pendiente superior a 12% y aquellos que se localicen en bordes urbanos no podrán superar la altura de tres (3).”

Cordial saludo,

Deisi Lorena Pardo Pena
Subsecretaría Jurídica

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.**