



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos: No
No. Radicación: 2-2024-32220 No. Radicado Inicial: 1-2024-24575
No. Proceso: 2359794 Fecha: 2024-05-27 13:34
Tercero: David Garzon Gomez
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 27 de mayo de 2024

Radicado: 1-2024-24575

Asunto: Solicitud de licencia urbanística en predios ubicados en zona de reserva o afectados por la ejecución de obras públicas.

Reciba un Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, donde solicita concepto sobre la solicitud de licencia urbanística en predios ubicados en zona de reserva o afectados por la ejecución de obras públicas en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021.

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

Ahora bien, antes de resolver sus preguntas, es importante tener en cuenta que la demarcación de zonas de reserva se fundamenta en una definición cartográfica de áreas que podrán ser afectadas o adquiridas en el futuro para la ejecución de obras o programas públicos, lo cual no impide el desarrollo del predio.

Por otro lado, la afectación por causa de obra pública, según el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, tiene una finalidad específica y, por ende, requiere del pronunciamiento expreso de la entidad pública interesada, la cual impedirá el desarrollo de dicho predio mediante procesos de licenciamiento urbanístico. La afectación es una verdadera restricción a la propiedad privada, que limita o impide el uso y goce pleno de la propiedad, entendiendo que no pueden tramitarse licencias sobre el predio en cuestión.

Así las cosas, mientras que la demarcación de una zona de reserva es el medio para establecer una futura restricción, la afectación es la restricción misma, impuesta por la

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.*

administración y con efectos sobre los derechos de dominio de los propietarios de los inmuebles afectados.

Aclarado lo anterior, se informa que mediante el memorando 3-2024-17696, la Subsecretaría de Planeación Territorial resolvió cada una de sus inquietudes en los siguientes términos:

“1. En el supuesto que un predio ubicado en la ciudad de Bogotá se encuentre inmerso en una zona de reserva, en los términos del artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021:

a. ¿Se puede tramitar sobre ese inmueble una licencia urbanística, conforme a lo expresado en el artículo 379 del Decreto Distrital 555 de 2021?”

Sí, se puede tramitar una licencia urbanística en el supuesto que un predio ubicado en la ciudad de Bogotá se encuentre inmerso en una zona de reserva, teniendo en cuenta lo estipulado por el artículo 379 “Licenciamiento urbanístico en zonas de reserva”.

“Artículo 379.Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva. 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. (...)” (subrayado fuera del texto)

b. “En caso afirmativo, ¿Cuál sería la norma urbanística conforme lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, que debe aplicar el Curador Urbano que conozca la solicitud?”

Teniendo en cuenta que el Decreto Distrital 555 de 2021 se ampara en lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y el Decreto Distrital 016 de 2013 hoy derogado por el art. 53, Decreto Distrital 432 de 2022., para su seguimiento y evaluación, diagnóstico y formulación, la norma urbanística aplicable al supuesto predio será definida por su tratamiento urbanístico y su área de actividad determinadas en el POT, libro III, componente urbano, capítulo 5, normas urbanísticas, adicionalmente bajo las restricciones mencionadas en el artículo 379 del presente Decreto.

“Artículo 379.Licenciamientos urbanísticos en zonas de reserva. 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

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.

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.

Parágrafo 1. En las zonas de reserva no se podrán localizar áreas para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP y cesiones urbanísticas de un sistema distinto al que pertenece la zona de reserva, salvo que haga parte de un proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible.

Parágrafo 2. 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.” (subrayado fuera del texto)

“2. En el supuesto que un predio ubicado en la ciudad de Bogotá se encuentre afectado para la ejecución de obras públicas, en los términos del artículo 553 del Decreto 555 de 2021:

a. ¿Se puede tramitar sobre ese inmueble una licencia urbanística?”

No, como se menciona anteriormente, la afectación por causa de obra pública, según el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, tiene una finalidad específica y, por ende, requiere del pronunciamiento expreso de la entidad pública interesada, la cual impedirá el desarrollo de dicho predio mediante procesos de licenciamiento urbanístico. La afectación es una verdadera restricción a la propiedad privada, que limita o impide el uso y goce pleno de la propiedad, bajo el entendido que no pueden tramitarse licencias sobre el predio en cuestión, tal como se menciona en el artículo 553.

“Artículo 553. Afectaciones para la ejecución de obras públicas. Es un mecanismo mediante el cual se limita la obtención de licencias urbanísticas de que trata el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que haga sus veces por causa de la ampliación o construcción de una obra pública o por razones de protección ambiental.” (subrayado fuera del texto)

b. “En caso afirmativo, ¿Cuál sería la norma urbanística conforme lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, que debe aplicar el Curador Urbano que conozca la solicitud?”

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.

No habría aplicación de norma urbanística, al no permitirse un desarrollo urbanístico diferente al definido por la entidad pública interesada en la afectación por causa de obra pública.

“3. En el supuesto que un predio ubicado en la ciudad de Bogotá que se encontraba en zona de reserva, le fue levantada dicha reserva, en los términos del parágrafo 2 del artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021:

a. ¿Se puede tramitar sobre ese inmueble una licencia urbanística?”

Sí, como se advirtió se pueden adelantar licencias urbanísticas sobre zonas de reserva con las restricciones definidas en las disposiciones citadas, luego si se elimina la reserva igualmente serán viables la expedición de licencias urbanísticas, pero sin las citadas restricciones.

Es importante aclarar que la Secretaría Distrital de Planeación podrá adoptar e incorporar o levantar zonas de reserva de acuerdo con estudios técnicos y análisis específicos desarrollados por la entidad o con participación de otras entidades del Distrito.

Adicionalmente, la adopción de una reserva no será requisito previo para la imposición de una futura afectación, ni es un requisito para adelantar los procesos de adquisición predial, de declaratoria de utilidad pública, declaratoria de condiciones de urgencia, anuncio de proyecto o de cualquier otro instrumento de planeamiento y/o gestión de suelo.

b. “En caso afirmativo, ¿Cuál sería la norma urbanística conforme lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, que debe aplicar el Curador Urbano que conozca la solicitud?”

Teniendo en cuenta que el Decreto Distrital 555 de 2021 se ampara en lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y el Decreto Distrital 016 de 2013 hoy derogado por el art. 53, Decreto Distrital 432 de 2022, para su seguimiento y evaluación, diagnóstico y formulación, la norma urbanística aplicable al supuesto predio será definida por su tratamiento urbanístico y su área de actividad determinadas en el POT, libro III, componente urbano, capítulo 5, normas urbanísticas.

“4. En el supuesto que un predio ubicado en la ciudad de Bogotá que se encontraba bajo afectación para la ejecución de obras públicas, le fue levantada dicha afectación, en los términos del parágrafo 3 del artículo 553 del Decreto Distrital 555 de 2021:

a. ¿Se puede tramitar sobre ese inmueble una licencia urbanística?”

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.

Sí, se puede tramitar una licencia urbanística en el supuesto que un predio ubicado en la ciudad de Bogotá se encuentre inmerso en una zona donde se haya levantado su designio de afectación, dado que se da por terminada la afectación impuesta por alguna entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública o por protección ambiental, sin desconocer la posibilidad de que se siga manteniendo como un área de reserva.

Cabe mencionar que en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 se menciona que toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de 3 años renovables, hasta un máximo de 6 años. En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de 9 años y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Esta afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.

Adicionalmente, como se menciona en el parágrafo 3 del artículo 553, se podrá levantar la afectación cuando se determine que el predio no es necesario para la ejecución del proyecto.

*“(…) **Parágrafo 3.** Sin perjuicio de la compensación que pudiere existir, las afectaciones podrán ser levantadas cuando se determine que la zona, inmueble o parte del mismo objeto de la restricción no es necesaria para la ejecución del proyecto, o la obra, programa o proyecto no se vaya a realizar.”*

b. “En caso afirmativo, ¿Cuál sería la norma urbanística conforme lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, que debe aplicar el Curador Urbano que conozca la solicitud?”

Teniendo en cuenta que el Decreto Distrital 555 de 2021 se ampara en lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y el Decreto Distrital 016 de 2013 hoy derogado por el art. 53, Decreto Distrital 432 de 2022, para su seguimiento y evaluación, diagnóstico y formulación, la norma urbanística aplicable al supuesto predio será definida por su tratamiento urbanístico y su área de actividad determinadas en el POT, libro III, componente urbano, capítulo 5, normas urbanísticas.”

En los anteriores términos damos respuesta a su petición.

Cordial saludo,

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.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos: No
No. Radicación: 2-2024-32220 No. Radicado Inicial: 1-2024-24575
No. Proceso: 2359794 Fecha: 2024-05-27 13:34
Tercero: David Garzon Gomez
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Deisi Lorena Pardo Pena
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Elaboró: Javier Cabrera – Abogado contratista DACJ

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.*