

Bogotá, D. C., 26 de septiembre de 2024

Arquitecta
JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.
Correo electrónico: correspondencia@curaduria3bogota.com

Radicado: SDP 1-2024-45923.

Asunto: Consulta sobre alcance de la modificación de los planos urbanísticos.

Respetada Curadora,

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, donde presenta una serie de inquietudes sobre alcance de la modificación de los planos urbanísticos.

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”*.

Aclarado lo anterior se transcriben y resuelven sus inquietudes en los siguientes términos:

“1. ¿El trazado vial, afectaciones, reservas, sobreposición con espacio público o con áreas útiles, que se determinen con posterioridad al vencimiento de la licencia y que afecten las áreas aprobadas en la licencia, pueden considerarse una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito que permitan la modificación del plano urbanístico, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos?”

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.

Sea lo primero aclarar que la norma fundamental que reglamenta la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos es el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Dicha norma indica lo siguiente en su artículo 2.2.6.1.3.1 en cuanto al caso fortuito o fuerza mayor.

“Artículo 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones. Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes: (...)

8. *Modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos* o *asentamientos*

Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.

Habrà lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:

(...)

e) *Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación.*

Conforme a lo anterior, la fuerza mayor o caso fortuito constituyen casuales que plenamente acreditadas o probadas pueden justificar la modificación de un plano urbanístico, de legalización y demás que trata la norma citada.

Ahora, frente a su pregunta concreta, es importante señalar que al respecto, debe tenerse en cuenta una norma especial que complementa el literal e de la norma indicada arriba desarrollando el tema en el caso del Distrito, siendo ésta tal como lo señala en su oficio, el artículo 144 del Decreto Distrital 555 de 2021 que establece que “se considera como circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito las incongruencias de las áreas públicas y privadas identificadas en los planos con las determinadas en la base cartográfica oficial, razón por la cual se requiere la modificación de planos y cuadros de áreas de urbanizaciones (...).”.

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.

Así mismo, el artículo 63 del Decreto Distrital 072 de 2023 que desarrolla la anterior disposición dispone que *“cuando existan incongruencias entre las áreas públicas y privadas identificadas en la base cartográfica oficial y las determinadas en los planos de urbanizaciones aprobadas, cuya licencia esté vencida o que hubieran sido objeto de actos de legalización y/o demás actos que aprobaron asentamientos en el Distrito Capital antes de la entrada en vigencia del citado decreto, estas incongruencias se considerarán circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito para solicitar la modificación de los planos urbanísticos (...).”*

Sobre lo anterior, debe decirse que, si bien no existe una definición de áreas públicas, el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece lo siguiente sobre las áreas de cesión pública:

“Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.”

Por lo tanto, se puede entender como áreas públicas las áreas de terreno con destino a la construcción de redes de servicios públicos, vías, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se plantean en el proyecto urbanístico.

En este sentido, el artículo 5 de la Ley 9ª de 1997, señala lo siguiente sobre el espacio público y los elementos que lo componen:

“Artículo 5. Entiendese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los

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.

elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo." (Énfasis fuera del texto original).

Por otro lado, en cuanto a las áreas privadas, si bien tampoco existe una definición normativa de las mismas, éstas podrían entenderse como aquellas extensiones superficiares cubiertas, semicubiertas o descubiertas de dominio particular definidas en el proyecto urbanístico. Lo anterior, teniendo en cuenta las definiciones de área privada construida y área privada libre del artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

Sobre el particular, se recuerda la definición de área útil contenida en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así:

“Área útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.”

Así las cosas, a juicio de esta Dirección, cuando existan incongruencias entre las áreas públicas -entendidas estas como la presencia de vías, equipamientos colectivos y espacio público en general- y privadas -entendidas estas como las extensiones superficiares cubiertas, semicubiertas o descubiertas de dominio particular y que hacen parte del área útil del proyecto urbanístico- determinadas en los planos de urbanizaciones aprobadas, cuya licencia esté vencida o que hubieran sido objeto de actos de legalización y/o demás actos que aprobaron asentamientos en el Distrito Capital antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, frente a las áreas identificadas en la base cartográfica oficial; estas incongruencias se considerarán circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito para solicitar la modificación de los planos urbanísticos, según lo dispuesto en el literal e) del numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Por otra parte, frente a las reservas y afectaciones, y para responder a su pregunta, es pertinente analizar su definición y naturaleza:

En efecto, en cuanto a la definición de reserva, el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, señala lo siguiente:

“Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales. Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del

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.

sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.” (Énfasis fuera del texto original).

Ahora bien, frente al concepto de afectación el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, dispone:

“Artículo 37.-Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La 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. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una 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.” (Énfasis fuera del texto original).

Es así que, frente a su pregunta, es importante tener en cuenta que las reservas son demarcaciones cartográficas de zonas para establecer una futura restricción en razón de las obras o programas públicos que se pretenden ejecutar, mientras que las afectaciones son la restricción en sí misma, impuesta por la administración y que limitan o impiden el uso y goce pleno de la propiedad de los inmuebles afectados, en virtud de la obra pública que requiere realizarse para satisfacer las necesidades urbanas colectivas.

Así las cosas, afectaciones y reservas no encajan de forma exacta dentro de la definición de áreas públicas o privadas anteriormente vista, por lo cual para responder a su pregunta es preciso tener en cuenta la noción, diferencias y requisitos de configuración del caso fortuito y la fuerza mayor.

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.

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia SU-449 de 2006 (M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub) ha señalado lo siguiente frente a las diferencias entre ambas figuras jurídicas:

*“La jurisprudencia del Consejo de Estado ha diferenciado la fuerza mayor del caso fortuito, en tanto **la fuerza mayor es causa extraña y externa al hecho demandado**; se trata de un hecho conocido, irresistible e imprevisible, que es ajeno y exterior a la actividad o al servicio que causó el daño. El caso fortuito, **por el contrario, proviene de la estructura de la actividad de aquél**, y puede ser desconocido permanecer oculto, y en la forma que ha sido definido, no constituye una verdadera causa extraña, con virtualidad para suprimir la imputabilidad del daño .”.* Negrita fuera del texto original.

Como se evidencia de lo anterior fuerza mayor y caso fortuito son causales eximentes de responsabilidad. Mientras la primera es una causa externa al hecho evaluado, el caso fortuito proviene de aquel, por lo que no es una causa extraña como en el primer caso.

A su vez, en la Sentencia del 26 de febrero de 2004, Exp 13833, C.P. German Rodríguez Villamizar, la Sección tercera del Consejo de Estado precisó frente a los sucesos constitutivos de fuerza mayor lo siguiente:

“Para efectos de la distinción, y de acuerdo con la doctrina se entiende que la fuerza mayor debe ser: 1) Exterior: esto es que “está dotado de una fuerza destructora abstracta, cuya realización no es determinada, ni aun indirectamente por la actividad del ofensor”. 2) Irresistible: esto es que ocurrido el hecho el ofensor se encuentra en tal situación que no puede actuar sino del modo que lo ha hecho” 3) imprevisible: cuando el suceso escapa a las previsiones normales, esto es, que ante la conducta prudente adoptada por quien lo alega, era imposible pronosticarlo o predecirlo . A su vez, el caso fortuito debe ser interior, no porque nazca del fuero interno de la persona, sino porque proviene de la propia estructura de la actividad riesgosa, puede ser desconocido y permanecer oculto, En tales condiciones, según la doctrina se confunde con el riesgo profesional y por tanto no constituye una causa de exención de responsabilidad.”

Con base en lo anterior, puede concluirse que la jurisprudencia del Consejo de Estado ha diferenciado la fuerza mayor del caso fortuito, en tanto la fuerza mayor es una causa extraña y externa al hecho demandado, es un hecho irresistible e imprevisible que es ajeno y exterior a la actividad o al servicio que causó el daño. Por el contrario, el caso fortuito, siendo irresistible e imprevisto proviene de la estructura de la actividad de aquél, y puede ser desconocido permanecer oculto, y en la forma que ha sido definido, no constituye una verdadera causa extraña, con virtualidad para suprimir la imputabilidad del daño.

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.

De lo anterior y del literal e del numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 se colige para el caso concreto, que la fuerza mayor y caso fortuito actúan como justa causa para que el curador urbano o funcionario competente modifique un plano urbanístico o de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos sin justificarse en alguna de las causales señaladas por los literales a al d del numeral 8 de la citada norma nacional o que las normas territoriales especiales hayan señalado que fungen como tal, como se observó que ocurre en el caso de los Decretos Distritales 555 de 2021 y 072 de 2023.

De acuerdo con lo anotado, dado que las normas que regulan la materia específica de modificación de planos urbanísticos no definen si las afectaciones o reservas pueden entenderse como caso fortuito o fuerza mayor para modificar planos, corresponde al curador urbano, en ejercicio de la autonomía y responsabilidad -que le señala el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015-, analizar si de acuerdo con las razones y soportes expuestos resulta viable la modificación de planos urbanísticos por reservas y/o afectaciones, evaluando si eventos de esa naturaleza cuentan con los elementos de la fuerza mayor, de manera que, para la situación que se analiza resulten exteriores, irresistibles e imprevisibles o, en su defecto, del caso fortuito en la medida en que no constituyen una causa extraña sino interna de la situación analizada.

Ahora bien, cabe señalar que cuando se trata de la desafectación de áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por las autoridades dentro de los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 9a de 1989, se deberá emplear la causal contenida en el literal a) del numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Finalmente, y no obstante lo anterior, se recuerda que corresponde al curador urbano, en virtud de su autonomía y responsabilidad -tal como lo señala el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015-, determinar la existencia de las incongruencias de las áreas públicas y/o privadas entre los planos de urbanización y la base cartográfica oficial, así como la validación de los eventos previstos en el numeral 8 del 2.2.6.1.3.1 del Decreto idem, para proceder con la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos.

2. ¿Para la aprobación modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos, deberá verificarse el cumplimiento de la norma urbanística en las condiciones de la urbanización? En caso afirmativo, ¿la norma urbanística corresponde a la norma vigente al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de modificación

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.

de plano urbanístico o las normas urbanísticas con las que se expidió la respectiva licencia?

Frente a su inquietud, se recuerda que el artículo 87 de la Ley 1955 de 2019 sobre la seguridad jurídica en el ordenamiento territorial, estableció siguiente:

“ARTÍCULO 87°. SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El principio de seguridad jurídica deberá estar inmerso en las acciones y actuaciones urbanísticas, a fin de propender por la inversión y estabilidad a mediano y largo plazo del sector edificador.

El otorgamiento de una licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades crea derechos y obligaciones de carácter particular para el titular de la licencia, y de carácter colectivo para la comunidad en general y las entidades territoriales correspondientes.

Para los titulares de las licencias urbanísticas, el otorgamiento de una licencia reconoce derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma; y, genera para su titular una serie de deberes en los términos y condiciones autorizados en el acto administrativo que la adopta. (...). (Énfasis fuera de texto)

Por su parte, el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, modificatorio del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, fijó que los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares, correspondiéndole a los municipios y distritos respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos. La norma señalada prevé:

“ARTÍCULO 28. ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 36. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.

Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y, los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o

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.

distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.” (Énfasis fuera de texto).

De acuerdo con las citadas disposiciones, frente a las licencias urbanísticas y demás actos administrativos de carácter particular y concreto, como podría ser el caso de las otras actuaciones, las autoridades distritales tienen el deber de respetar dichos derechos, así como procurar y propender por la estabilidad de los mismos.

En este sentido, cabe destacar lo dispuesto en el inciso final del numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“El ajuste se realizará sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias de cesiones urbanísticas por concepto de zonas verdes, vías y equipamientos contempladas en la norma original.” (Énfasis fuera de texto).

Por su parte, y teniendo en cuenta las disposiciones normativas previamente citadas, el artículo 593 del Decreto Distrital 555 de 2021, dispuso:

“Artículo 593. Situaciones jurídicas consolidadas. Los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. Las normas urbanísticas definidas en el presente Plan respetarán situaciones jurídicas consolidadas de contenido particular y concreto, y se aplicarán sin perjuicio de los derechos de construcción y desarrollo autorizados en las licencias urbanísticas y actos administrativos de legalización urbanística debidamente expedidos y ejecutados, atendiendo a la Constitución y la Ley.”. (Énfasis fuera de texto)

Por lo tanto, las autoridades distritales deberán respetar los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas expedidas de manera previa a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021. Lo anterior, en virtud del principio de seguridad jurídica y la configuración de situaciones jurídicas consolidadas derivadas de esta.

Es así que, a juicio de esta Dirección, la modificación de los planos urbanísticos se deberá aprobar bajo las mismas condiciones de la norma urbanística con la que se expidió 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.

respectiva licencia, esto es, bajo el cumplimiento de la norma urbanística original con la cual fue aprobada la urbanización.

3. Si para la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos, no debe verificarse el cumplimiento de la norma urbanística, sino que se trata de la actualización del cuadro de áreas y ajuste de los planos, ¿podrá realizar la modificación o disminución de las áreas de cesión al Distrito?”

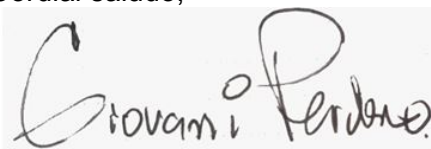
Al respecto, se recuerda lo previsto en el inciso segundo del numeral 63.3 del artículo 63 del Decreto Distrital 072 de 2023:

“Para que la solicitud de modificación del plano urbanístico pueda obtener la anuencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, el espacio público de toda la urbanización registrado en el plano modificadorio deberá ser igual o mayor al espacio público total aprobado inicialmente en los planos urbanísticos.” (Énfasis fuera de texto).

En consecuencia, si bien mediante la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos, se permite ajustar las incongruencias evidencias en las áreas públicas y privadas del proyecto urbanístico, en ningún caso esto implica la disminución de las condiciones de cantidad y calidad del espacio público respecto de las inicialmente aprobados en la correspondiente licencia.

En los anteriores términos se da respuesta a su solicitud.

Cordial saludo,



Giovanni Perdomo Sanabria
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.*