



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-03572 No. Radicado Inicial: 3-2020-01742
No. Proceso: 1556810 Fecha: 2020-02-14 14:51
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

MEMORANDO

Para: GLENDA AMPARO LUNA SALADEN
Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios

De: ERIKA LUCÍA TORRES ROA
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Fecha: 13 de febrero de 2020

Radicado: 1-2020-01742

Asunto: Concepto relacionado con la altura máxima aplicable a predios localizados en tratamiento de mejoramiento integral.
Solicitud expedición de circular.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto mediante la cual solicita apoyo con el fin de dar respuesta a la Curaduría Urbana N°. 3, la cual mediante radicado 1-2019-61050 solicitó aclaración *"respecto a la altura máxima en metros permitidos para el tratamiento de mejoramiento integral lo anterior teniendo en cuenta que el Decreto 080 en el artículo 12 numeral 1 establece la fórmula para determinar la Altura (sic.) máxima de la edificación en metros, para los predios zonificados en los tratamiento (sic.) de consolidación (cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana, sin embargo (sic.) revisar en el Capítulo V, "Normas para el tratamiento de mejoramiento integral" este no establece cual es la fórmula para determinar la Altura (sic.) máxima de la edificación en metros,(...) "*

Conforme con lo expresado en su comunicación, eleva consulta para definir la viabilidad de homologar y acogerse a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 12 del Decreto Distrital 080 de 2016 para predios en tratamiento de mejoramiento integral, así mismo se emita concepto frente a la solicitud de la Curaduría Urbana 3 con oficio 1-2020-00638 que indica: *"... estimamos que lo procedente es expedir una Circular como así lo prevé el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto 1077 de 2015 (...)"*

Al respecto, el Decreto Distrital 080 de 2016 actualizó y unificó las normas comunes a la reglamentación de las unidades de planeamiento zonal, el cual además de establecer unas disposiciones generales y normas sobre usos; señala normas específicas para los tratamientos de consolidación (cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (reactivación); para el tratamiento de consolidación, modalidad urbanística, y para el tratamiento de mejoramiento integral.

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
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*

En relación con las normas aplicables para los tratamientos de consolidación (cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (reactivación), el artículo 12 del citado decreto establece las disposiciones sobre alturas que rigen para todo tipo de terreno y en el numeral 1¹ ídem determina la aplicación de una fórmula a efectos de establecer la altura máxima permitida de las edificaciones.

En cuanto a las normas aplicables para el tratamiento de mejoramiento integral, el artículo 18 del Decreto Distrital 080 de 2016, prevé, en materia de alturas, los criterios a considerar teniendo en cuenta como parámetros los anchos de vía y área del lote, y dispone que las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector en los siguientes términos:

“Artículo 18. Modalidad complementaria del tratamiento de mejoramiento integral.

(...)

3. Alturas. Las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, con base en las condiciones geomorfológicas de los suelos, la prevención de riesgos y los siguientes parámetros:

ANCHO DE VIA (Nota 3)	AREA DEL LOTE (Nota 2)		
	Menor a 120 m ²	Igual o mayor a 120m ² y menor a 240 m ²	Mayor a 240m ²
1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1 y 4)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos
Nota 1. Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 178 y 179 del Decreto Distrital 190 de 2004.			

¹ **Artículo 12. Alturas.** Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

1. **Altura máxima de las edificaciones.** (Ver Anexo 4)

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:

Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4,20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.
(...)"

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
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Nota 2. La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.

Nota 3. Cuando un predio tenga frente a dos vías con dimensiones distintas, se deberá generar un retroceso de mínimo 5 mts desde el punto más alto de la fachada de menor altura hacia el interior del predio generando un escalonamiento, entre ambas alturas permitidas.

Nota 4. El índice de ocupación para las edificaciones en predios que superen 240 m2, puede ser máximo de 0.70 sobre área del lote.

En ese orden de ideas, a efectos de determinar la altura máxima de las edificaciones en Tratamiento de Mejoramiento Integral, el Decreto Distrital 080 de 2016 dispone que deberán revisarse las fichas reglamentarias que establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector, tomando como referencia las condiciones geomorfológicas de los suelos y la prevención de riesgos y teniendo como parámetros el ancho de vía y área del lote.

Por lo expuesto, es claro que existe norma aplicable para determinar la altura máxima de las edificaciones en el tratamiento de mejoramiento integral por lo cual no se comparte lo señalado por esa Dirección frente al tema.

En ese sentido, frente a su solicitud de definir la viabilidad de homologar y acogerse a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 12 del Decreto Distrital 080 de 2016 para predios en tratamiento de mejoramiento integral, sea lo primero señalar que homologar definido como “(...) 1. tr. Equiparar, poner en relación de igualdad dos cosas. (...)”² no corresponde a una interpretación jurídica, y su petición se enmarcaría en la aplicación analógica de la ley, en los términos del artículo 8³ de la Ley 153 de 1887.

Al efecto, el Consejo de Estado en su Sala de Consulta Civil ha señalado en relación con la aplicación analógica, que “(...) la aplicación analógica de la ley se encuentra prevista en el artículo 8º de la Ley 153 de 1887 (...). La analogía supone entonces (i) un asunto o conflicto que debe resolverse; (ii) la inexistencia de una ley exactamente aplicable a ese asunto; y (iii) una ley que regula casos o materias semejantes (no iguales) que comparten la misma razón jurídica y, por tanto, admiten la misma solución en derecho. Si se dan estas condiciones, se permite aplicar la ley análoga o semejante.

² <https://dle.rae.es/?w=homologar>

³ Art. 8o.- Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.

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.

(...)

Esta disposición, (artículo 8 de la Ley 153 de 1887) que forma parte de un conjunto de reglas generales orientadas a solucionar vacíos legislativos, incongruencia en las leyes, oposición entre ley anterior y ley posterior (...), fue declarada exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-083 de 1995, en la cual se indicó que la analogía es la aplicación de la ley a situaciones no contempladas expresamente en ella, “pero que sólo difieren de las que sí lo están en aspectos jurídicamente irrelevantes, es decir, ajenos a aquéllos que explican y fundamentan la ratio juris o razón de ser de la norma. Si se dan estas condiciones, se permite aplicar la ley análoga o semejante: “

(...) De esta manera, en el proceso de integración normativa, la analogía surge como un mecanismo de expansión del derecho frente a aquellos casos en los que no existe regulación alguna. (...)”⁴. (Subrayado fuera de texto)

En conclusión, como quiera que existe norma aplicable a la determinación de la altura máxima en el tratamiento de mejoramiento integral, no se dan los presupuestos previstos para la aplicación analógica de numeral 1 del artículo 12 del Decreto Distrital 080 de 2016 al tratamiento de mejoramiento integral.

Adicional a lo anterior, dispone el artículo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016 respecto del ámbito de aplicación del citado decreto lo siguiente:

“Artículo 1°. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente Decreto se aplicarán a los diferentes sectores normativos de las Unidades de Planeamiento Zonal y constituyen las normas urbanísticas comunes para la aplicación de sus fichas reglamentarias. En los casos en que los decretos reglamentarios de las UPZ contengan disposiciones en la respectiva materia que le sean contrarias a lo definido en el presente decreto, prevalecen las disposiciones contenidas en este decreto. Para tal efecto, **se tendrá en cuenta el siguiente ámbito de aplicación:**

(...)

6. Los sectores regulados por el tratamiento de mejoramiento integral, así como los desarrollos de vivienda no legalizados, podrán ser objeto de los procesos de legalización y de regularización, bajo las disposiciones y condiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en los instrumentos que los desarrollen. Las fichas reglamentarias que se adopten con base en este tratamiento desarrollarán las políticas y estrategias establecidas y responderán a las directrices del plano de estructura urbana de cada UPZ, **cumpliendo las disposiciones previstas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y el capítulo V del presente decreto. (...)”** (Resaltado fuera del texto)

En cuanto al reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital, ubicadas en suelo urbano o rural, dispone el artículo 33 del Decreto Distrital 080 que deberá cumplir con las normas de volumetría, edificabilidad y usos establecidas en las unidades de

⁴ Concepto Sala de Consulta C.E. 2274 de 2015 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio 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 link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-03572 No. Radicado Inicial: 3-2020-01742
No. Proceso: 1556810 Fecha: 2020-02-14 14:51
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

planeamiento zonal, la Resolución 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación o las que lo modifiquen, adicionen o complementen o los otros instrumentos que las establezcan, cuando se den los presupuestos previstos en dicha resolución.

Ahora bien, frente a la solicitud de expedir una Circular como lo prevé el artículo 2.2.6.6.1.4⁵ del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, es de señalar que el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 indica que las circulares son procedentes en casos de vacío normativo o contradicción de la norma urbanística. Como quiera que en el caso analizado no hay vacío normativo “*por ausencia de norma exactamente aplicable a una situación*”, en esta medida no hay lugar a emitir una circular interpretativa, siendo oportuno recordar que 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.

En los términos anteriores damos respuesta a su solicitud de apoyo.

Cordialmente,

⁵ **ARTÍCULO 2.2.6.6.1.4 Interpretación de las normas.** 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.

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.

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
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: 3-2020-03572 No. Radicado Inicial: 3-2020-01742
No. Proceso: 1556810 Fecha: 2020-02-14 14:51
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

Erika Lucia Torres Roa
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexos:

Copia:

Proyectó: Adriana Silva Ordóñez. P.E 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
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*