



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-07683 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1579401 Fecha: 2020-04-08 19:08
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: YOHANA ANDREA MONTAÑA RÍOS
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Fecha: 08 de abril de 2020

Radicado: 3-2020-05532

Asunto: Solicitud de concepto relacionado con la altura máxima de la edificación aplicable a predios localizados en tratamiento de mejoramiento integral

Apreciada Glenda:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual se permite reiterar la solicitud con radicado 3-2020-01742, toda vez que en respuesta a dicha solicitud remitida por esta Dirección mediante memorando No. 3-2020-03572 se hace referencia al **número de pisos** definido según el numeral 3 del artículo 18 del Decreto 080 de 2016, para predios ubicados en tratamiento de mejoramiento integral, y la solicitud de apoyo requerida con el fin de dar respuesta a la Curaduría Urbana N°. 3, "(...) se refiere a la altura máxima de la edificación (dimensión en metros de piso a placa entrepiso y cumbrera) haciendo alusión a lo establecido en el numeral 1 del artículo 12 (Capítulo III Normas para los Tratamientos de Consolidación (Cambio de Patrón y Densificación Moderada) y Renovación urbana (reactivación) del citado Decreto 080.

Señala igualmente, que "como se indicó en el memorando 3-2020-01742, la resolución 205 de 2007 "Por la cual se expiden las normas específicas para el reconocimiento de la existencia de viviendas en Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) de Mejoramiento o en predios con tratamiento de mejoramiento integral.", establece en el artículo 3 Normas Específicas:

"Alturas

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: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-07683 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1579401 Fecha: 2020-04-08 19:08
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

Para Tipo A: La altura máxima de la vivienda no puede sobrepasar 3.80 metros. Estos serán medidos entre el afinado de piso y la parte superior de la cumbrera.

Para Tipo B: Es el que registre el peritaje técnico, siempre y cuando garantice el adecuado comportamiento de la vivienda ante movimientos sísmicos."

En relación a la obra nueva en predios localizados en tratamiento de mejoramiento integral, el Decreto 080 de 2016 no especifica el cálculo de la altura máxima de la edificación".

Conforme con lo anterior, se eleva consulta a su Dirección, para definir la viabilidad de homologar y acogerse a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 12 del decreto 080 de 2016".

Así mismo, se solicita emitir concepto frente a la solicitud de la Curaduría Urbana 3 (oficio SDP 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, que dispone:

"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.

Como se ha señalado, el Decreto Distrital 080 de 2016 actualizó y unificó las normas comunes a la reglamentación de las unidades de planeamiento zonal, y estableció unas disposiciones generales y normas sobre usos; así como unas normas específicas para 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
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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.

En relación con las normas específicas 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.

De otra parte, para el tratamiento de mejoramiento integral, el Decreto Distrital 080 de 2016, no prevé la aplicación de una fórmula que permita determinar la altura máxima permitida para las edificaciones, lo que en concepto de esa Dirección es un vacío que debe llenarse con la aplicación analógica del numeral 1 del artículo 12 del decreto en cuestión.

Al respecto, si bien el Decreto 080 no contempla para el tratamiento de mejoramiento integral una fórmula aplicable señala "(...) que las fichas reglamentarias establecerán las dimensiones máximas de las alturas permitidas en cada subsector (...) conforme lo señala en el numeral 3. del artículo 18.

"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: (...)"

En ese sentido, deberán revisarse las fichas reglamentarias a efectos de determinar la altura máxima permitida en cada caso, al efecto dispone el artículo 32 del mismo decreto 080 en relación con obra nueva que "(...) Una vez adoptado el decreto reglamentario de cada UPZ, las intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, con excepción de los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Conservación, quedan sujetas a las siguientes condiciones:

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 cumbre 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.

TIPO DE INTERVENCIÓN	CONDICIONES.
1. Obra Nueva.	Contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto.

(...)"

En el evento, que no se haya expedido el decreto reglamentario de la UPZ, se considera que deberá darse aplicación a la Resolución 205 del 14 de Marzo de 2007, modificada parcialmente por la Resolución 0854 de 2013, como quiera que no hay otros instrumentos que establezca el tema objeto de estudio, tal y como lo prevé el artículo 33 del Decreto Distrital 080 de 2016, por lo que se considera que no se presenta vacío normativo frente al tema objeto de estudio.

Adicional a lo anterior, es de señalar que de existir un presunto vacío en el Decreto Distrital 080 de 2016 en relación con el tema de la altura máxima de las edificaciones en el tratamiento de mejoramiento integral, no es posible tampoco aplicar de manera analógica el numeral 1 del artículo 12 como quiera que como se ha venido señalando dicha disposición es una norma específica que se aplica para los tratamientos de consolidación (cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (reactivación)², sin que pueda aplicarse por analogía a los demás tratamientos ya que cada tratamiento tiene una naturaleza y unas condiciones propias.

Señala el artículo 333 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial que los Tratamientos son uno de los elementos de la norma urbanística general que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación, es claro entonces que las condiciones de un tratamiento son diferentes de otro.

Ahora bien, y atendido los principios de concordancia y neutralidad del régimen normativo previstos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la citada Ley y cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

Al efecto, tratándose de disposiciones específicas de los tratamientos de consolidación (cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (reactivación) su

² Capitulo III Decreto Distrital 080 de 2016.

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: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-07683 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1579401 Fecha: 2020-04-08 19:08
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

aplicación analógica al tratamiento de mejoramiento integral no atendería los principios del régimen normativo antes señalados como quiera que las características urbanísticas de la zona o área a aplicar no son iguales, razón por la cual no se dan los presupuestos para la aplicación analógica en los términos del artículo 8³ de la Ley 153 de 1887.

Al efecto se reitera lo señalado en la comunicación inicial a su inquietud, en relación con lo expresado por el Consejo de Estado en su Sala de Consulta Civil en cuanto a la aplicación analógica, que dispone que si "(...) bien, la aplicación analógica de la ley se encuentra prevista en el artículo 8^o 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.

(...)

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 ese orden de ideas, se considera que en el caso en estudio no se dan los elementos citados, como quiera que existe norma aplicable a la determinación de la altura máxima en el tratamiento de mejoramiento integral, y en cuanto a la norma que regula la materia semejante, esto es el numeral 1 del artículo 12 del Decreto Distrital 080 de 2016, se refiere a una razón jurídica diferente dado que constituye una norma específica para los tratamientos de consolidación (cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (reactivación) cuya aplicación analógica se pretende para el tratamiento de mejoramiento integral, es decir, a una situación jurídica diferente.

³ Art. 80.- 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.

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.

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: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-07683 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1579401 Fecha: 2020-04-08 19:08
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

En cuanto a la solicitud de expedirse una Circular como así lo prevé el artículo 2.2.6.6.1.4.⁵ del Decreto 1077 de 2015, se reitera lo señalado en la comunicación 3-2020-03572 en el sentido 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", ni se está frente a una situación semejante sino por el contrario frente a la aplicación de una norma específicas para el tratamiento de refiere a una razón jurídica diferente dado que constituye una norma específica para los tratamientos de tratamientos de consolidación (cambio de patrón y densificación moderada) y renovación urbana (reactivación) para el tratamiento de mejoramiento integral, en esta medida no hay lugar a emitir una circular interpretativa sin olvidar 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 alcance su solicitud de apoyo, en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015 "Por medio del cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

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.

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 7º de la Ley 527 de 1999



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 7
Anexos: No
No. Radicación: 3-2020-07683 No. Radicado Inicial:
XXXXXXXXXX
No. Proceso: 1579401 Fecha: 2020-04-08 19:08
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

Yohana Andrea Montano Rios
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexos:

Copia:

Proyectó: Adriana Silva Ordoñez. 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*