

## MEMORANDO

**Para: CAMILO CASTELLANOS MOLINA**  
Director de Norma Urbana

**De: OSWALDO PINTO GARCÍA**  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

**Fecha:** 05 de marzo de 2021

**Radicado:** 3-2020-22717

**Asunto:** Concepto jurídico aplicación del Tratamiento de Consolidación Urbanística

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, en la que se relaciona una serie de antecedentes y se señala que "(...) respecto de las áreas sujetas al Tratamiento de Consolidación Urbanística y al mantenimiento de la norma original según el POT vigente, se plantean las siguientes preguntas:

1. ¿A las urbanizaciones aprobadas en vigencia o con base en el Acuerdo 7 de 1979, que se urbanizaron, pero su licencia de urbanismo está vencida, y que se localizan en polígono de Actualización en el Acuerdo 6 de 1990, les aplica el tratamiento de Actualización o Conservación Urbanística categoría Continuidad de Norma?
2. ¿Si se superan los términos de vigencia de las licencias de urbanismo, y los desarrollos aprobados con ellas culminaron su proceso de urbanización, estas licencias se entienden vigentes?
3. ¿Si a la Secretaría Distrital de Planeación, en su naturaleza jurídica, no le es dable verificar la entrega de las obras y cumplimiento de obligaciones que permitan certificar la culminación de un proceso de urbanización, se puede conceptuar si un desarrollo se encuentra o no urbanizado?"

Al respecto, se procede a dar respuesta, en los siguientes términos:

El Decreto Distrital 190 de 2004 en su artículo 478 estableció el régimen de transición en la aplicación del POT, señalando en el numeral 9 que las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, entre los cuales está el Decreto Distrital 736 de 1993<sup>1</sup>, se continúan aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del citado Plan.

<sup>1</sup> "Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones", el cual fue modificado parcialmente por los Decretos Distritales 1210 y 1207 de 1997, mediante los cuales se asignó el Tratamiento de Conservación Urbanística a unas áreas de la ciudad y se asignaron normas para el Centro Urbano de Usaquén, respectivamente.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Así mismo, el artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece dos etapas dentro del procedimiento para la expedición de norma urbanística específica, de las cuales la última etapa (numeral 2) corresponde a la precisión de la norma urbanística en determinados sectores del suelo de la ciudad, a través de diversos instrumentos dentro de los cuales se encuentran las fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).

En la precisión de la norma específica a través del Decreto Distrital mediante el cual se reglamente la Unidad de Planeamiento Zonal y se expiden las fichas reglamentarias en las que se determine que se mantiene la norma original, aplica la reglamentación específica con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, junto con sus modificaciones.

El Tratamiento de Conservación Urbanística al que hace referencia el Acuerdo 6 de 1990, corresponde al Tratamiento de Consolidación Urbanística que señala el Decreto Distrital 190 de 2004, lo anterior teniendo en cuenta que el artículo 2° del Decreto Distrital 1210 de 1997 "Por el cual se asigna el tratamiento de Conservación Urbanística a unas áreas de la ciudad y se modifica el Decreto 736 de 1993", dispone:

*" Artículo 2°.- El artículo 1 del Decreto 736 de 1.993, quedará así:*

**Artículo 1°.- Categorías.** Para efectos de la aplicación de las normas del presente Decreto, se adoptan las siguientes categorías de Conservación Urbanística:

(...)

### 3. Continuidad de norma:

*Está orientada a mantener las normas originales de la urbanización en cuanto a uso altura y espacio público. En esta categoría se permiten la demolición de las edificaciones para ser reedificadas con sujeción a las normas originales y a las precisiones establecidas en el presente Decreto.*

(...)

**Parágrafo.** - Se someten al tratamiento de Conservación Urbanística, categoría de Continuidad de Norma (CN), los predios que obtuvieron resolución de urbanismo por encontrarse sometidos al tratamiento de Desarrollo, o los que en el futuro la obtengan bajo este tratamiento, siempre y cuando las obras de urbanismo hayan sido ejecutadas en los términos de la resolución o acto administrativo que las autorice".

Así mismo, en el Capítulo V "NORMAS COMUNES PARA LA CONSERVACIÓN URBANÍSTICA CATEGORÍAS CONTINUIDAD DE NORMA (CN)" del Decreto Distrital 736 de 1993, se

**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](http://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](http://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.*

determinan las situaciones específicas de continuidad de norma (CN), entre las cuales se encuentra, la siguiente:

**“Artículo 67º.- Situaciones específicas de continuidad de norma.** Para efectos de la aplicación de las normas del presente capítulo los predios a los que les haya sido asignado el tratamiento especial de conservación urbanística en la categoría de Continuidad de Norma (CN) según los artículos 1º. y 2º. del presente Decreto, presentan las siguientes situaciones:

1a. Urbanizaciones y desarrollos aprobados con base en normas anteriores a las del Acuerdo 7 de 1979 que a la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 se encontraban sometidas al tratamiento de conservación ambiental y desarrollo progresivo Norma Mínima (R.D.P.C.) (...)”

Ahora bien, el Decreto Distrital 80 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, en el artículo 1 señala en cuanto al ámbito de aplicación del mismo, lo siguiente:

“(…) 3. En sectores regulados por el tratamiento de Consolidación, Modalidad Urbanística, la adopción de las normas aquí contenidas se supedita al mantenimiento de las condiciones urbanísticas y ambientales de tales sectores, contemplando dos situaciones previstas en el artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, así:

a. Cuando en los términos de la respectiva ficha normativa se deba mantener la norma original, ésta regulará todas las intervenciones que se pretendan realizar en los distintos sectores a los cuales la ficha haga referencia. Los predios que concluyan procesos de urbanización, de conformidad con las normas vigentes, quedan incluidos en el tratamiento de Consolidación, modalidad urbanística, según lo dispuesto en el artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004”. (Sublíneas fuera de texto).

Al respecto, el artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece la modalidad y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación en la Modalidad Urbanística, así:

**“Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación** (artículo 356 del Decreto 619 de 2000)

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarse como orientadoras de su desarrollo.
2. (...)	

**Parágrafo.** Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística”. (Sublíneas fuera de texto).

**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](http://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](http://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.

Adicionalmente, el artículo 369 del Decreto Distrital 190 de 2004, dispone lo siguiente:

**“Artículo 369. Normas para la modalidad de Consolidación Urbanística (artículo 358 del Decreto 619 de 2000).**

*Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original o la que expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital mediante ficha normativa dirigida a mantener las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona.*

**Parágrafo.** *Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto que se encuentre vigente a la fecha de publicación del presente Plan”. (Sublíneas fuera de texto).*

Igualmente, el artículo 17 del mencionado Decreto Distrital 80 de 2016 establece la aplicación del Tratamiento de Consolidación, Modalidad Urbanística, en los siguientes términos:

**“Artículo 17. Aplicación del tratamiento de consolidación, modalidad urbanística.** *Esta modalidad del tratamiento de consolidación aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales, y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. Rige también para los predios que concluyan las obras de urbanización de conformidad con las normas vigentes. En todos ellos deben mantenerse sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por la definida en la correspondiente ficha normativa”.* (Sublíneas fuera de texto).

De otra parte, el Decreto Distrital 735 de 1993 “*Por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones*”<sup>2</sup>, con relación a los predios que se excluyen del Tratamiento de Actualización, señala:

**“Artículo 4°.-** *Predios que se excluyen de este tratamiento. Se excluyen del tratamiento general de actualización los siguientes inmuebles, pese a estar señalados como tales en los planos oficiales de zonificación y tratamiento:*

*1o. Predios que forman parte de urbanizaciones o desarrollos con proyecto general o plano de localización aprobado durante la vigencia del Acuerdo 7 de 1979 o con base en normas del mismo, siempre y cuando se hubieren urbanizado o cuenten con licencia de urbanización*

<sup>2</sup> Decreto Distrital 735 de 1993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

vigente. A éstos predios se les aplica el tratamiento especial de conservación urbanística, en su categoría de continuidad de norma, sin perjuicio de lo establecido en el decreto que reglamenta dicho tratamiento sobre tránsito opcional de la continuidad de norma al tratamiento de actualización.

2o. (...)"

Por otro lado, cabe precisar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole."

A su vez, el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que "(...) El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública."

De acuerdo con las citadas disposiciones, es en el trámite de solicitud de las licencias urbanísticas que el curador urbano deberá definir la norma específica aplicable a un predio en particular y en el caso de encontrar viable la licencia, certificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, sismorresistencia y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Teniendo en cuenta el marco normativo expuesto, se da respuesta a su consulta, en los siguientes términos:

- La norma original, aplica la reglamentación específica con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, junto con sus modificaciones.
- Se excluyen del tratamiento general de actualización, pese a estar señalados como tales en los planos oficiales de zonificación y tratamiento, los predios que forman parte de urbanizaciones o desarrollos con proyecto general o plano de localización aprobado durante la vigencia del Acuerdo 7 de 1979 o con base en normas del mismo, siempre y cuando se hubieren urbanizado o cuenten con licencia de urbanización vigente. A éstos predios se les aplica el tratamiento especial de conservación urbanística, en su categoría de continuidad de norma, sin perjuicio de lo establecido en el decreto que reglamenta dicho tratamiento sobre tránsito opcional de la continuidad de norma al tratamiento de actualización.
- Los predios que concluyan procesos de urbanización, de conformidad con las normas vigentes, quedan incluidos en el tratamiento de Consolidación, modalidad urbanística, según lo dispuesto en el artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**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](http://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](http://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.

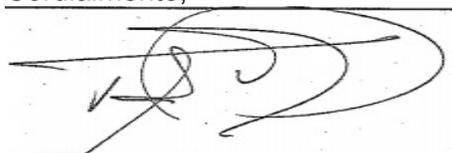
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

- En los eventos que se otorgaron continuidad a normas anteriores de urbanizaciones, éstas se consideran vigentes en la medida en que mantiene la norma original, entendida esta como la norma específica de la urbanización, incluidas sus modificaciones.
- La condición de urbanización de un predio está sujeta a la ejecución de obras de infraestructura de redes locales, de servicios públicos, vías locales, parques y equipamientos aprobadas en el marco de la licencia urbanística respectiva y en cumplimiento de las obligaciones contenidas en la misma, aspectos que no están dentro de la órbita de competencias de esta Secretaría certificar.

Finalmente, cabe señalar que, en el presente concepto se esbozan criterios generales sobre la materia, por lo que se considera que se debe verificar en cada caso particular.

En los términos expuestos se da respuesta a la presente consulta en concordancia con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**Oswaldo Humberto Pinto Garcia**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

*Proyectó: Karime Escobar Forero*  
*Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos*

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR**  
**DE BOGOTÁ D.C.**