

MEMORANDO

Fecha: 24 de noviembre de 2023

Radicado: 3-2023-37479 y 3-2023-39797

Asunto: Solicitud de concepto.

Estimados Lizette y Nelson,

Está Dirección recibió la comunicación del asunto, donde consulta sobre la norma urbanística aplicable a las áreas segregadas de los Planes de Regularización y Manejo.

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 da respuesta a las inquietudes planteadas mediante los radicados 3-2023-37479 y 3-2023-39797, así:

➤ **Radicado 3-2023-37479 de 30 de octubre de 2023**

“Conforme lo anterior, solicitamos comedidamente su concepto jurídico con el fin de determinar cuál es el régimen normativo aplicable para el desarrollo de las áreas segregadas; el cual conllevará su aplicación en su trámite de licencias, permisos y autorizaciones requeridos para el desarrollo, esto para las solicitudes hechas para Planes de Regularización y Manejo en el marco

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.

del régimen de transición señalado en el artículo 601 del Decreto Distrital 555 de 2021”.

➤ **Radicado 3-2023-39797 de 17 de noviembre de 2023**

“De lo anterior, solicitamos su concepto con el fin de establecer si el régimen de transición establecido en el artículo 600 del Decreto Distrital 555 de 2021 aplica para la totalidad del predio (incluida el área segregada) de ser viable la propuesta presentada, aclarando si la transición aplica al instrumento del plan de regularización y manejo y/o al régimen normativo”.

Al respecto, sea lo primero aclarar que el régimen de transición aplicable para la radicación de la formulación de los Planes de Regularización y Manejo, es el previsto en el numeral 2 del artículo 600 del Decreto Distrital 555 de 2021 y no el establecido en el artículo 601 como se menciona en el radicado 3-2023-37479 de 30 de octubre de 2023, remitido por su dependencia, ya que este artículo opera para los PRM aprobados antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021.

Ahora bien, respecto a su consulta, cabe señalar que si bien es cierto que los planes de regularización y manejo concentran sus decisiones en el área donde se mantiene el desarrollo del uso dotacional existente incluida el área de mitigación de impactos y que las áreas segregadas se limitan a establecer el área no requerida para el correcto funcionamiento del mencionado uso, también es cierto, que si un PRM fue radicado de manera completa, contemplando no solo el futuro desarrollo del uso dotacional, sino además, el desarrollo de las áreas segregadas según se indica en su solicitud, con fundamento en la normativa vigente al momento de su presentación, se deberá sujetar a dicha normativa, en virtud de los principios de buen fe, confianza legítima, debido proceso, lealtad procesal y seguridad jurídica.

En este sentido, la Corte Constitucional a través de la Sentencia T340 de 2002 señaló:

“Cuando la confianza legítima en que un procedimiento administrativo será adelantado y culminado de conformidad con las reglas que lo rigen es vulnerada, se presenta una violación del debido proceso en la medida en que este derecho comprende la garantía de que las decisiones adoptadas por la administración lo serán de tal manera que se respeten las reglas de juego establecidas en el marco legal así como las expectativas que la propia administración en virtud de sus actos generó en un particular que obra de buena fe. En efecto, la Constitución misma dispuso que una de las reglas principales que rigen las relaciones entre los particulares y las autoridades es la de que ambos, en sus actuaciones, “deberán ceñirse a los postulados de la buena fe”. (...)” (Subraya fuera del 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 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.

Igualmente, el máximo tribunal constitucional mediante Sentencia T-454 de 2011 sostuvo:

“(…) es necesario analizar lo concerniente al principio de confianza legítima, el cual se deriva del artículo 83 superior, al estatuir que “las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”.

Tal norma constitucional ha sido desarrollada por esta corporación, implicando, de una parte, el deber de proceder con lealtad en las relaciones jurídicas y, de otra, el derecho a esperar que los demás obren de la misma forma. Ello se predica de todas las relaciones comunitarias y asume especial relevancia cuando participa la administración pública, en cualquiera de sus formas, dado el poder del que se encuentra investida. De tal manera, toda la actividad del Estado se ha de desarrollar dentro del respeto al acto propio y a la confianza legítima.

La Corte Constitucional ha indicado que es deber de la administración actuar en sus relaciones jurídicas con los particulares de manera consecuente con sus conductas precedentes, de manera que los administrados no se vean sorprendidos con conductas que resulten contrarias a sus expectativas legítimamente fundadas, basado como está el principio de confianza legítima en que las autoridades públicas no pueden alterar, en forma inopinada y súbita, las reglas que gobiernan las relaciones del Estado con los asociados. (Énfasis y subraya fuera del texto).

Por su parte, el artículo 87 de la Ley 1955 de 2015 frente a la seguridad jurídica en el ordenamiento territorial, estableció lo 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. (…)”.

En consecuencia, a juicio de esta Dirección, si bien por regla general la norma urbanística aplicable para efectos de licencias, permisos y/o autorizaciones sobre el área segregada, esto es, sobre el área que no resulta necesaria para el uso dotacional, sería la vigente al momento de la solicitud de los mencionados trámites, dado que el PRM se concentra en el área donde se ubica el dotacional, dicha premisa no resulta aplicable, cuando en la presentación de un PRM y sus documentos anexos se haya propuesto y/o formulado el desarrollo del mismo, incluidas las áreas segregadas, con fundamento en la normativa vigente al momento de su radicación, pues en estos casos, el respectivo PRM deberá atender integralmente la norma vigente al momento de su radicación.

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: 4
Anexos:
No. Radicación: 3-2023-40909 No. Radicado Inicial: 3-2023-39797
No. Proceso: 2283858 Fecha: 2023-11-24 14:27
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP
Dep. Radicadora: XSubsecretaría Jurídica
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

Lo anterior, en virtud de los principios de buen fe, confianza legítima, debido proceso, lealtad procesal y seguridad jurídica, ya mencionados, que rigen las acciones y actuaciones urbanistas, así como las relaciones entre los particulares y las autoridades públicas.

Por lo tanto, en los casos señalados, es decir los PRM y sus documentos anexos en los que se haya propuesto y/o formulado el desarrollo de la totalidad de las áreas con fundamento en la normativa vigente al momento de su radicación, les resultará aplicable el régimen de transición previsto en el numeral 2 del artículo 600 del Decreto Distrital 555 de 2021, donde se señala que los PRM “*radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación (...)*”. (Énfasis y subraya fuera del texto).

Cordialmente,

Deisi Lorena Pardo Pena
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 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.