

**CIRCULAR No. 041**  
**( 06 de Octubre de 2023 )**

**PARA:** Secretarios(as) y Subsecretarios(as) de Despacho, Directores(as) de Departamento, Directores(as) y Gerentes de Establecimientos Públicos, Unidades Administrativas, Empresas Industriales y Comerciales del Estado, Empresas Oficiales y Mixtas de Servicios Públicos Domiciliarios, Sociedades de Economía Mixta, Alcaldías Locales, Curadores Urbanos, Entes Universitarios Autónomos, Órganos de Control y Ciudadanía en general.

**DE:** Secretaría Distrital de Planeación SDP

**ASUNTO:** Lineamientos de aplicación de las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, cuya revisión general se adoptó mediante el Decreto Distrital 555 de 2021.

**COMPETENCIA:** En materia de interpretación de las normas, el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 dispuso:

*“Artículo 102º.- Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”*

De igual forma, el artículo 2.2.6.6.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre esta materia indica lo siguiente:

*“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*  
**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.



*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”.*

En línea con lo anterior, desde el ámbito distrital, el artículo 572 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que:

*“En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, éstas se resolverán con base en los documentos que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, haciendo uso de la facultad de interpretación que le corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.*

Finalmente, frente a las facultades de interpretación de la norma urbanística, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la Circular 2018EE0082968 del 16 de octubre de 2018, señaló:

*“En este orden de ideas, en el escenario en que los curadores urbanos, en ejercicio de sus funciones, se vean enfrentados a las hipótesis de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación o de contradicción de la NORMA URBANÍSTICA, las autoridades de planeación del municipio o distrito estarán facultadas para emitir conceptos mediante circulares con el fin de configurar una interpretación doctrinaria de dichas normas urbanísticas, siempre bajo la imperativa premisa de considerar la CLARA evidencia del supuesto que origina su potestad interpretativa. (...)*

*De igual manera, de las disposiciones citadas es importante destacar que la interpretación emitida por las autoridades de planeación mediante circulares, son de carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento cuando se elabore en el marco de expedición de una licencia urbanística, con el fin de darle seguridad a dicho trámite, en los términos del artículo 2.2.6.6.1.4. del decreto compilatorio y derogatorio número 1077 de 2015.”*

**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.

**ALCANCE:** En la presente Circular se realizan algunas aclaraciones respecto de la interpretación y aplicación de determinadas normas urbanísticas adoptadas en el Decreto Distrital 555 de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*” y sus normas reglamentarias, con ocasión de las preguntas elevadas por los operadores de la norma, especialmente las Curadurías Urbanas y la ciudadanía.

## CONTENIDO TEMÁTICO:

1. VIGENCIA DEL ANEXO No. 5 .....	3
2. USOS DEL SUELO .....	4
3. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO .....	8
4. REURBANIZACIÓN .....	9
5. TRATAMIENTO DE DESARROLLO .....	12
6. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN .....	17
7. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN .....	20
8. OTROS .....	22

### 1. VIGENCIA DEL ANEXO No. 5

Mediante la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, se adoptó el Anexo No. 5, denominado “*Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos*”, el cual hace parte integral del POT, en virtud del artículo 607 del mismo Decreto.

Ahora bien, sobre dicho manual el párrafo 1 del artículo 256 del Decreto Distrital 555 de 2021, estableció que “*La administración distrital podrá precisar, actualizar o complementar los manuales a los que se refiere el presente artículo*”.

Con fundamento en la disposición ibídem, la Secretaría Distrital de Planeación durante el año 2022 realizó el análisis sobre la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en el citado manual, y adelantó mesas de trabajo junto a las Curadurías Urbanas y otros sectores de la Administración Distrital, para generar el documento normativo de actualización del mencionado Manual.

**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.

Es así que, mediante el Decreto Distrital 603 de 2022 se actualizó, complementó y precisó el anexo No. 5 del POT. Consecuentemente, dicho acto definió el régimen de transición normativa aplicable a los procesos de licencias urbanísticas y actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones radicados en legal y debida forma, o que se hallaren vigentes, a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 603 de 2022.

Sin embargo, en las consultas realizadas por los Curadores Urbanos y la comunidad en general, se ha cuestionado si el Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos, adoptado en el Decreto Distrital 555 de 2021, fue derogado en su totalidad por el manual actualizado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, toda vez que en este último acto no figura ninguna disposición específica sobre este tema.

Cabe aclarar que, en virtud de su naturaleza jurídica, el Decreto Distrital 603 de 2022, como actualización de una disposición reglamentaria del POT, no derogó ninguno de los contenidos del Anexo 5 del POT, sino que los actualizó, complementó y/o precisó.

Por otra parte, el contenido del manual actualizado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, incluyó tanto los elementos de norma urbanística aplicables a todos los tratamientos urbanísticos en conjunto, como los elementos aplicables a cada tratamiento en específico. Así mismo, se incorporaron elementos de regulación e ilustraciones de apoyo.

Por lo expuesto, se considera para todos los efectos que el Anexo No. 5 “Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos”, actualizado, complementado y precisado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, **subroga** el Anexo No. 5 adoptado por el Decreto Distrital 555 de 2021.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta la aplicabilidad del régimen de transición previsto en el artículo 2 del citado Decreto Distrital 603 de 2022.

## 2. USOS DEL SUELO

### A. Vivienda turística

Por parte de las Curadurías Urbanas y de la ciudadanía se han evidenciado dudas relativas a la clasificación del uso del suelo correspondiente a la vivienda turística, desde el ámbito de las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

***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.

Sobre el particular, en el Documento Técnico de Soporte, Libro 2 Componente Urbano, que hace parte del Decreto Distrital 555 de 2021, se presenta un análisis del concepto de “vivienda turística”, del cual se extrae lo siguiente:

*“(…) Mediante el Decreto Nacional 1074 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”, en su artículo 2.2.4.4.12.2. modificado por el Decreto Nacional 2119 de 2018, define las viviendas turísticas como: “Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición”.*

*Adicionalmente, es de destacar que el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019, que modifica el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, indica. “Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo”.*

*Del marco legal y normativo arriba expuesto, se observa que la prestación de servicios turísticos contempla diferentes actividades económicas, que son desarrollables en edificaciones con usos diversos, en función de cada actividad. En ese orden, el desarrollo conceptual que presentan las normas vigentes permite concluir que la **vivienda turística es un servicio turístico que puede ser prestado en edificaciones destinadas a vivienda o al uso residencial, bajo inscripción en el Registro Nacional de Turismo**, y en cuyo caso el tipo de contrato se halla sometido al marco jurídico y normativo atinente al turismo, que difiere del arrendamiento de vivienda urbana. Así mismo, para las edificaciones o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal con vivienda turística se establecen disposiciones específicas en términos de reglamentos, plazos y sanciones” (Negrilla fuera de texto).*

De lo expuesto, se concluye que la vivienda turística corresponde a una actividad que se puede prestar en inmuebles destinados al **uso Residencial**, bajo el cumplimiento de las disposiciones que ha establecido el Sector Comercio, Industria y Turismo.

#### Concordancias:

- POT (Decreto Distrital 555 de 2021) Documento Técnico de Soporte Libro 2 Componente Urbano, numeral 8.5.2.

## **B. Vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios**

**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.





Respecto de las categorías de uso residencial correspondientes a vivienda colectiva y a soluciones habitacionales con servicios, previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, se han presentado inquietudes relacionadas con la aplicación de las normas contenidas en el Decreto Distrital 122 de 2023. A continuación, se presenta un análisis de esta temática y elementos de interpretación de las disposiciones contenidas en el citado decreto.

De conformidad con el artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2021, el uso residencial "(...) Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas".

Es así que, mediante la Circular 007 de 05 de febrero de 2022, la Secretaría Distrital de Planeación estableció algunas aclaraciones respecto de la aplicación del estándar mínimo por habitación, para la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.

Por su parte, a través del Decreto Distrital 122 del 30 de marzo de 2023 se fijaron las definiciones de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, y se establecieron las disposiciones relativas a las áreas mínimas, requisitos mínimos, equipamiento comunal privado y exigencia de estacionamientos, entre otros aspectos.

Sobre este punto, vale la pena citar las mencionadas definiciones de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios previstas en los numerales 4 y 10 del artículo 12 del Decreto Distrital 561 de 2022 a las que remite el artículo 2° del Decreto Distrital 122 de 2023:

**"4. Vivienda colectiva:** Corresponde a un tipo de vivienda que por su área, configuración y espacios mínimos requiere de una mayor proporción y área del equipamiento comunal privado para suplir las áreas que no se alcanzan a desarrollar dentro de la unidad residencial, tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física que trata el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021. Este tipo de vivienda es NO VIS - VIP, y puede desarrollarse en un área habitable a partir de 18 metros cuadrados y menor a 36 metros cuadrados por unidad". (...)

**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.

**10. Soluciones habitacionales con servicios:** *Corresponde a un tipo de vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos– y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado, de áreas adicionales del equipamiento comunal privado necesarias para el grupo social residente”.*

Igualmente, el artículo 5 del citado Decreto Distrital 122 del 30 de marzo de 20232023 definió la composición del equipamiento comunal privado para los proyectos de vivienda colectiva y de soluciones habitacionales con servicios de la siguiente manera:

*“Para el licenciamiento de proyectos de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, estos (sic) se deben componer de mínimo cinco (5) unidades residenciales, y deberán prever, con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas y/o adicionales exigidas en la proporción y con la destinación que se señala en el presente decreto”.*

Ahora bien, de las preguntas elevadas por los curadores urbanos y la ciudadanía en relación con la aplicación de las disposiciones previamente señaladas, se considera procedente realizar las siguientes aclaraciones:

En razón de las características propias de las viviendas colectivas y las soluciones habitacionales con servicios, el artículo 2 del Decreto Distrital 122 de 2023 indica que el equipamiento comunal privado definido para estas tipologías, se entiende como aquel que suple las áreas que no se alcanzan a desarrollar al interior de la unidad residencial, tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física, lo cual es mencionado por el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021. Así mismo, el equipamiento comunal privado adicional, es aquel destinado a los servicios del cuidado necesarios para el grupo social residente.

Bajo el contexto normativo expuesto, se concluye lo siguiente:

- Los proyectos con vivienda colectiva son viables desde un mínimo de cinco (5) unidades residenciales de esta categoría.
- Los proyectos con soluciones habitacionales con servicios son viables desde un mínimo de cinco (5) unidades residenciales de esta categoría.

**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.

- El equipamiento comunal privado se exige en proyectos de cinco (5) o más unidades con uso residencial, en las categorías de vivienda colectiva y/o soluciones habitacionales con servicios.

De otra parte, el parágrafo 1 del artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023 indica que: “Cuando se planteen diferentes usos y/o diferentes tipos de vivienda en un mismo proyecto a licenciar, el cálculo del equipamiento comunal privado se deberá realizar de manera diferenciada para cada uso y para cada tipo de vivienda, según las disposiciones indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021”.

De lo expuesto, se evidencia la posibilidad de proyectar mezclas de usos, incluyendo mezclas de tipos de uso residencial, en cuyos casos, el cálculo de equipamiento comunal privado se aplica según cada uso y/o cada tipo. En el caso de preverse mezclas que incluyan vivienda colectiva o soluciones habitacionales con servicios, se debe cumplir con el número mínimo de unidades de estas categorías, esto es, mínimo cinco (5) unidades de vivienda colectiva y mínimo cinco (5) unidades de soluciones habitacionales con servicios.

En relación con el cálculo del equipamiento comunal privado, previsto en el artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023, es pertinente aclarar lo siguiente:

- La variable *Au*, definida como área habitable de la unidad residencial, corresponde al *Área construida en el uso* (ver *Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos (Decreto Distrital 603 de 2022) Cap. 1, 1.1. Conceptos y definiciones*).
- En el evento en que se proyecten unidades de vivienda con áreas construidas en el uso, cuyas dimensiones se encuentren entre 18 m<sup>2</sup> y menos de 36 m<sup>2</sup>, el valor de *Au* para aplicar en la fórmula prevista en el artículo 6 del Decreto Distrital 122 de 2023, será el **promedio** de las *áreas construidas en el uso* proyectadas para las unidades de vivienda.

En lo referente a la destinación de las áreas de equipamiento comunal privado, serán aplicables las previstas para cada uso o tipo de uso, según el proyecto.

Por otra parte, se considera que, de manera similar a las demás categorías del uso residencial previstas en el POT, tanto la vivienda colectiva como las soluciones habitacionales con servicios son susceptibles de ser sujetos al **régimen de**

**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.



**propiedad horizontal** establecido y regulado en la Ley 675 de 2001 y normas concordantes.

Concordancias:

- Decreto Distrital 561 de 2022 “Por medio del cual se adopta la Política Pública de Gestión Integral del Hábitat de Bogotá 2022-2031”
- Circular SDP 007 de 25/02/2022.
- Decreto Distrital 122 de 2023 “Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones”

### 3. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

#### A. Exigencia:

Se ha puesto de manifiesto en las diferentes consultas elevadas que de la lectura del contenido del Anexo No. 5 del POT, denominado “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, actualizado, complementado y precisado a través del Decreto Distrital 603 de 2022, no se observa ninguna referencia que indique el área o unidad a partir de la cual se exige equipamiento comunal privado. .

Al respecto, en el numeral 11.14.2.2. del Documento Técnico de Soporte, Libro 2 Componente Urbano (que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, según lo señala el artículo 607 del Decreto Distrital 555 de 2021), se indica la exigencia de equipamiento comunal privado, así:

*“(…) En términos de exigencia se plantea que los **proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda** que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a **usos diferentes al residencial con más de 800 mts<sup>2</sup>** de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. (…)”*

En virtud de lo expuesto, en el marco del POT y su DTS, los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m<sup>2</sup> de área construida, deberán prever equipamiento comunal privado, con las áreas y destinaciones definidas en el “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, actualizado, complementado y precisado a través del Decreto Distrital 603 de 2022. De lo anterior, se exceptúan los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos.

**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.

En relación con la Vivienda Colectiva y las Soluciones Habitacionales con Servicios, los artículos 5, 6 y 7 del Decreto Distrital 122 de 2023, establecen las condiciones específicas sobre la exigencia y destinación del equipamiento comunal privado. Sobre este punto, es pertinente indicar que el equipamiento comunal privado para estas tipologías de proyectos de uso residencial, será exigible a partir de cinco (5) o más unidades de vivienda.

#### Concordancias:

- POT (Decreto Distrital 555 de 2021) Documento Técnico de Soporte Libro 2 Componente Urbano, numeral 11.14.2.2.
- Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos (Decreto Distrital 603 de 2022) Cap. 1, 1.3.

#### 4. REURBANIZACIÓN

Entre las consultas efectuadas por los Curadores Urbanos y la ciudadanía en general, se ha cuestionado si es posible generar nuevas vías locales, a efectos de conformar una manzana, con el fin de dar aplicación a algunos artículos del Decreto Distrital 555 de 2021, en los que se otorgan normas excepcionales para proyectos, cuyo ámbito corresponde a una manzana.

A continuación, se presenta un análisis integral de las disposiciones previstas en el POT, con el objetivo de atender de manera más amplia las inquietudes en esta materia.

El numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015 define la licencia de reurbanización así:

#### **“3. Reurbanización.**

*Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana. (...)*

**Parágrafo 2.** *La autorización de la licencia en la modalidad de reurbanización en predios ubicados en **tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana** deberá preverse en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, donde se contemplen las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes”. (Negrilla 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.

Por su parte, desde al ámbito distrital, el parágrafo 2 del artículo 309 del Decreto Distrital 555 de 2021, reglamentario del tratamiento de Consolidación, expresa:

**“Parágrafo 2.** *Se someterán a las disposiciones del tratamiento de renovación urbana los predios del tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos”.*

De la norma transcrita, se observa que para aplicar el tratamiento de Renovación Urbana a los predios ubicados en tratamiento de consolidación se requiere del cumplimiento de tres condiciones: i) que sean predios localizados en el tratamiento de **Consolidación**, ii) que el proyecto a licenciar sea igual a **una manzana**, y iii) que se localice en Área de Actividad **Estructurante** o de **Grandes Servicios Metropolitanos**.

Desde un panorama más amplio, la configuración de la totalidad de manzana, se ha previsto por el Decreto Distrital 555 de 2021, como normativa aplicable a diferentes escenarios; en los artículos 302 y 304, se aplica para el tratamiento de Renovación Urbana; en los artículos 310 y 317, para el tratamiento de Consolidación en Área de Actividad de Proximidad; en el artículo 370 para la protección de moradores; y en el artículo 176 para usos dotacionales.

Por otra parte, en cuanto a la configuración de las manzanas en los distintos tratamientos, el artículo 261 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala:

**“Artículo 261. Condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos.** *Los proyectos urbanísticos deberán subdividirse en manzanas y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:*

- a. Las manzanas deberán delimitarse por vías, espacios públicos, cesión para equipamientos y elementos de la estructura ecológica principal. Cuando dichas manzanas colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, estas áreas podrán conformar el borde de la manzana y se deben prever senderos mínimos de tres (3) metros de ancho que faciliten el acceso peatonal.*
- b. El área útil de las manzanas no puede ser mayor de uno punto tres (1.3) hectáreas, con excepción de las manzanas con uso principal industrial y/o usos logísticos que podrán tener un área útil máxima de dos (2) hectáreas o cuando sea necesario generar hasta una (1) manzana del proyecto urbanístico con un área superior a 1.3 hectáreas y hasta de 2.0 hectáreas, con el fin de integrar áreas que puedan resultar residuales de la división del área útil del proyecto entre la cifra de área máxima permitida por manzana de 1.3 hectáreas. Podrán conformarse de manera*

**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.

*independiente en un mismo proyecto o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas de los elementos descritos en el literal a.*

*c. Las manzanas pueden conformarse en un mismo proyecto urbanístico o en conjunto con áreas vecinas, teniendo en cuenta la malla vial exterior al proyecto y sin que se supere el área máxima de manzana establecida en este artículo.*

*d. Las manzanas podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques o equipamientos o suelo del Sistema de Áreas Protegidas. Cuando dichas manzanas colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, estas áreas podrán conformar el borde de la manzana. En estos casos se deben prever senderos peatonales que faciliten la apropiación del área por parte de la comunidad.*

*e. Las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual.*

*f. Se permitirá un máximo de tres manzanas contiguas separadas por vías peatonales”.*

Así mismo, los anchos de referencia para las vías y sus franjas funcionales, se establecen en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, y en el Decreto Distrital 263 de 2023, “Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones”.

En esta materia, el párrafo 6 del artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021 indica:

*“En el marco de licencias urbanísticas que desarrollen actuaciones en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación, conservación y renovación urbana con áreas menores a dos manzanas, se podrá intervenir parcialmente el perfil de las calles, tendiente a mejorar las características y calidad de las franjas funcionales existentes, y armonizar el proyecto con los predios colindantes, a fin de garantizar el empalme de las franjas intervenidas”.*

Por su parte, el artículo 267 del Decreto Distrital 555 de 2021, aplicable a todos los tratamientos urbanísticos, establece que:

*“Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, de acuerdo con las normas definidas para cada uno de los tratamientos, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva **licencia de urbanización**, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”. (Negrilla fuera de texto).*

De manera similar, la modalidad de reurbanización se habilita en los Sectores Consolidados, los cuales pueden estar localizados en cualquier tratamiento, según

**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.

el artículo 264 del mismo decreto.

En concordancia con lo expuesto, el documento compilatorio de preguntas frecuentes sobre el Decreto Distrital 555 de 2021, emitido mediante el oficio 2-2022-38367, indicó lo siguiente sobresobre la aplicación del artículo 304 del citado decreto: “Las manzanas cuyos predios son susceptibles de integración para poder acceder al índice de 7.0 son las existentes de manera previa a la actuación urbanística. De ninguna manera podrían considerarse manzanas susceptibles de aplicación de dicho índice las que resulten del proyecto urbanístico que se licencia”. El citado documento también hizo referencia a la definición de la reurbanización, descrita en e parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 arriba transcrito.

De los elementos aquí enunciados se concluye lo siguiente:

- Las manzanas a las que hacen referencia las normas que permiten integrar la totalidad de sus predios, corresponden a las existentes de manera previa a la actuación urbanística; esto es, que se encuentren delimitadas en los términos del artículo 261 ibídem.
- La generación de vías públicas nuevas para configurar nuevas manzanas o reconfigurar las existentes, se adelanta en virtud de procesos de urbanización o reurbanización, según el tratamiento urbanístico aplicable en cada caso.
- Los procesos de reurbanización son aplicables en las áreas sujetas al Tratamiento de Renovación Urbana, en los sectores consolidados, o en proyectos para el desarrollo de infraestructuras. En concordancia con el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015. Por su parte, el POT ha previsto la procedencia de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización a los demás tratamientos urbanísticos, para efectos de asumir las cargas en sitio. Las condiciones de las cesiones del proceso de reurbanización se establecen en el capítulo 1, 1.9. del *Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*, actualizado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022.
- Bajo este contexto, se considera válida la generación de vías públicas y/o espacio público para configurar manzanas, de manera previa a la aplicación de las disposiciones que permiten integrar los predios a efectos de acceder a

**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.



mayores edificabilidades.

## 5. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

### A. Definición de edificabilidad base en el tratamiento de Desarrollo

Entre las preguntas efectuadas por los curadores urbanos se plantea aclarar el índice base para la exigencia de cargas en el tratamiento de desarrollo. Al respecto, se presenta un análisis de la norma aplicable.

El Documento Técnico de Soporte, Libro 2 Componente Urbano, que hace parte del Decreto Distrital 555 de 2021 cita: (...) *“Los Decretos Distrital 190 y 327 de 2004 establecieron como obligación para espacio público y equipamientos un 17% y un 8% del Área Neta Urbanizable respectivamente. Sin embargo, dicha obligación no asegura, ni guarda proporción con los habitantes que podrá tener en el territorio. Es por esto, por lo que se buscó generar un sistema que establezca una proporcionalidad entre la población que llegará al territorio, sin la complicación que genera el sistema establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006”*.

Para encontrar cómo se definieron las cargas generales y locales en el tratamiento de Desarrollo, se tomó la descripción del Documento Técnico de Soporte del POT Libro IV Instrumentos de Planeación, Gestión y Financiación, que en el punto 5.2.5.3. se ocupa del Tratamiento de Desarrollo (páginas 78 a 93 del citado DTS).

#### Para cargas generales:

**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

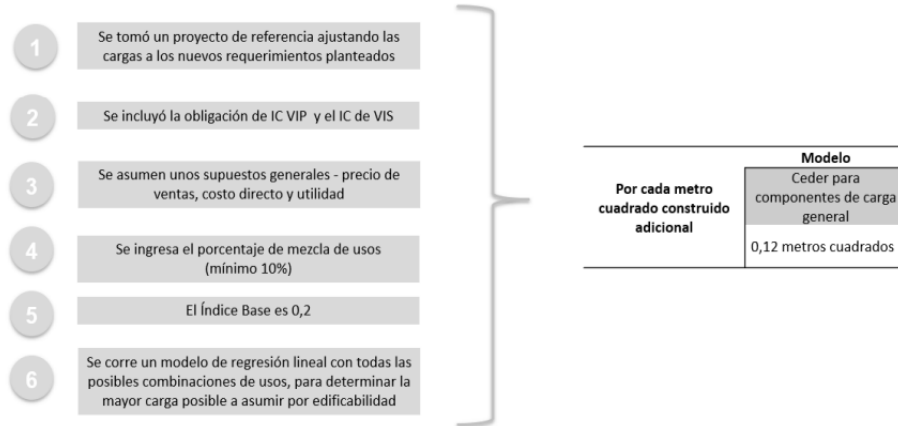
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Figura 14 Metodología para determinar el factor de carga general



Fuente: SDP, 2021.

...“De este modo, la obligación de cargas generales<sup>1</sup> se define en intervalos de índice de construcción que parten del I.C. 0,2 que se toma como índice de construcción base, en el cual no se genera obligación de carga general. A partir de este índice, se genera obligación de carga general en la medida que aumenta la edificabilidad adicional. Los intervalos de los índices de construcción de la obligación de carga general se conformaron buscando empatar los rangos de edificabilidad por área de actividad del tratamiento de desarrollo. Los intervalos que aplican la construcción de VIS y VIP en sitio tienen los incentivos de construcción de vivienda social ya aplicados.” (Resaltado, negrilla y subrayado fuera del texto)

**Para cargas locales:**

“Se desarrollaron diferentes modelaciones urbanísticas, donde se evidenciaron los porcentajes que se generaban en los diferentes índices de edificabilidad. Con el fin de simplificar la norma y unificar el lenguaje del sistema de reparto con los otros tratamientos, se hizo un cuadro de equivalencias, utilizando el insumo de las modelaciones. Como resultado se generó una equivalencia entre los requisitos en términos de espacio público y equipamientos y el porcentaje de área neta resultante requerido para cumplir con los estándares. Sin embargo, se debe establecer que la obligación nunca puede ser inferior al 17% para espacio público y un 8% para equipamiento comunal del Área Neta Urbanizable establecidos en la norma anterior. (Resaltado, negrilla y subrayado fuera del texto) (...)

<sup>1</sup> Nota: En la página 83 del DTS Libro IV, por error de digitación el documento dice “locales”, pero la explicación corresponde a las cargas generales.

**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.

A partir de una metodología que tiene los diferentes factores de soporte mínimos y obligaciones urbanísticas (cargas locales, obligación VIS/VIP y obligación de usos), se identificó el máximo de carga general que los productos pueden asumir.

Para esto se llevó a cabo un ejercicio de simulación para 7 índices de construcción diferentes, que están entre 1 y 2,75, a través de modelaciones. Para cada índice, se realizó un análisis de sensibilidad con 31 escenarios de mezcla de usos según la obligación de carga general que puede soportar cada desarrollo inmobiliario simulado. Esta combinación permitió obtener una muestra de 217 observaciones y se corrió un modelo de regresión lineal, en el que se tomó como variable dependiente la carga general que puede soportar cada desarrollo, y como variable independiente, los metros cuadrados construidos de edificabilidad adicional. Adicionalmente, se corrió un modelo únicamente, para proyectos que desarrollan mayoritariamente Vivienda de Interés Social, el cual permite viabilizar todo tipo de proyectos”.

### Resultado del análisis:

Así las cosas, para determinar las cargas en el tratamiento de Desarrollo se requiere una interpretación integral de los artículos 266, 281, 285 y 288 del Decreto Distrital 555 de 2021,, es decir, éstos no deben leerse de manera aislada para la aplicación de la norma urbanística de dicho tratamiento.

En consecuencia, en el numeral 1 del artículo 266 del decreto ibídem sobre “Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad”, señala:

**“1. Índice de Construcción Base: (...)** En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tienen derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales”

A efectos de la aplicación de cargas, en primer término, se debe tener en cuenta el sistema de cargas y beneficios artículo 281 del mismo decreto para el tratamiento de desarrollo, definiendo el rango de edificabilidad según la zona en la cual se encuentra el proyecto:

**“Artículo 281. Edificabilidad y altura máxima en el tratamiento urbanístico de desarrollo.** La edificabilidad y altura máxima aplicable al tratamiento de desarrollo se determina de acuerdo con los siguientes rangos (...)”

**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.

Paso seguido, se deben calcular las cargas generales y locales en aplicación de los artículos 285 y 288, que indican:

**“Artículo 285. Cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de desarrollo.** Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos (...).”

**“Artículo 288. Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas aplicables al tratamiento de desarrollo.** Los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar, además de lo dispuesto sobre obligaciones para cargas generales, el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas locales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos (...).”

Así las cosas, es en las cargas generales donde se puede establecer un índice base, dado que existe un rango de índice de construcción sobre el que no resulta exigibles (entre 0 y 0,2). Por el contrario y como se mostró en el análisis del DTS las cargas locales se deben exigir desde un índice 0, como lo expresa la tabla que acompaña el artículo 288 del POT.

Por lo expuesto, no se hace mención de un índice base exigible en cargas locales, pues éstas se exigen desde el I.C. > 0, dado que NO es posible que un proyecto en desarrollo desconozca la obligación mínima de parque y equipamiento, la cual viene desde la norma anterior, por principio del cumplimiento de estándares urbanísticos.

Lo anterior difiere de las cargas generales, para las cuales el DTS indica que se llevaron a cabo los ejercicios y modelaciones donde es posible establecer desde cuál rango es posible no exigir cargas generales a los proyectos, y establecer ese punto como “punto de arranque” o “índice de construcción base”, el cual se estableció en > 0,2 (la tabla indica que no se exige la carga incluso si el I.C. = 0,2)

Para comprobar lo anterior, se verificó el documento “preguntas frecuentes decreto 555” que frente a la misma pregunta indicó lo siguiente:

**“El artículo 266 indica, en su numeral 1, que los diferentes tratamientos urbanísticos cuentan con índice de construcción base. ¿Cuál es el índice base para cada uno de ellos?**

*El índice de construcción base es:*

- De 0,2 para el tratamiento de Desarrollo, establecido en el artículo 285.

**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.



- De 1,3 para los tratamientos de Consolidación y Renovación Urbana establecido en el artículo 317.”

Por su parte, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.1.1., define así el aprovechamiento urbanístico y el tratamiento urbanístico de desarrollo:

*“Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico. Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.*

**Aprovechamiento urbanístico básico: Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.**

*Aprovechamiento urbanístico adicional: Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.*

*Tratamiento Urbanístico de Desarrollo: Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.”*  
(Negrilla y subrayado fuera del texto)

No obstante, en relación con las cargas locales el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 en su párrafo establece:

*“Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. (...)”*

Por último, el párrafo 3 del artículo 483 del POT indica:

**“Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo “priorización para actuaciones estratégicas” los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen”.** (Subrayado fuera del texto)

Se precisa entonces, que el índice base para predios urbanizables no urbanizados localizados en áreas de Actuaciones Estratégicas, en concordancia con lo aquí expuesto, es

**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.



de 0,2 sobre área neta urbanizable. A tales predios les es aplicable el tratamiento de desarrollo (de acuerdo con el artículo 274 del POT) independientemente de que se les haya asignado un tratamiento urbanístico distinto al en la cartografía del presente Plan.

Concordancias:

- POT (Decreto Distrital 555 de 2021) arts. 266, 281, 285, 288 y 483 parágrafo 3.
- Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.1.1.
- Ley 388 de 1997

## 6. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

### A. Aplicación del numeral 2 del artículo 311 del Decreto Distrital 555 de 2021:

El artículo 311 del Decreto Distrital 555 de 2021, como parte de la reglamentación del tratamiento de Consolidación, establece regulaciones sobre los conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de propiedad horizontal, cuyo numeral 2 establece una prohibición de construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes, exceptuando las siguientes:

- Las señaladas en el artículo 316 del Decreto Distrital 555 de 2021: “Normas para el reforzamiento estructural y la accesibilidad al medio físico en el tratamiento urbanístico de consolidación”.
- Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, cicletteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística (numeral 3 del artículo 311 del POT).

De otra parte, en la sección 2.4.1.A. del Capítulo 2 del Anexo No. 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, adoptado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, se hace una precisión a la prohibición prevista en el numeral 2 del artículo 311, así:

*“(…) se entiende que la prohibición de construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes, para los conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, aplica en los siguientes casos:*

- *A las edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las normas vigentes.*

**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.

- *A las edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las licencias de construcción expedidas, incluidas las ampliaciones en edificabilidad previstas en ellas.*

*Se aplican también las excepciones a la altura máxima de las edificaciones contenidas en el artículo 312 del Decreto Distrital 555 de 2021”.*

No obstante, los curadores urbanos han consultado si es posible ampliar los conjuntos o agrupaciones sometidas al régimen de copropiedad que pretenden incrementar un piso, debido a que en la licencia original se consideró como una “*ampliación prevista*”, y que no han alcanzado la edificabilidad máxima permitida en la respectiva licencia. Así mismo, se ha preguntado si debe aplicarse la norma de sismo resistencia a la totalidad de la edificación.

Frente a la primer inquietud, las disposiciones arriba citadas señalan que la prohibición de construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes, aplica, entre otras, para edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las normas vigentes. **En consecuencia, se concluye que, en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, es posible tramitar la licencia para alcanzar la altura máxima prevista en las normas urbanísticas vigentes.**

Por su parte, la prohibición de construcciones en terrazas, cubiertas, patios, balcones o cualquier área libre de uso privado de construcciones existentes, aplica, entre otras, para edificaciones en que se haya aprovechado la edificabilidad máxima permitida en las licencias de construcción expedidas, incluidas las ampliaciones en edificabilidad previstas en ellas. **En consecuencia, se concluye que, en conjuntos o agrupaciones bajo el régimen de copropiedad, es posible tramitar la licencia para alcanzar la altura máxima definida en las licencias de construcción, siempre que no se haya efectuado la ampliación prevista.**

Adicionalmente, los proyectos señalados en estas disposiciones están sujetos al cumplimiento de las disposiciones en materia del régimen de propiedad horizontal, establecido en la Ley 675 de 2001 y normas concordantes.

Finalmente, en relación con la expedición de licencias, el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1203 de 2017, indica lo siguiente:

*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.

*“De la revisión del proyecto. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables”.* (Subraya fuera de texto).

Tal como lo ha mencionado el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, debe precisarse que los derechos que se conservan mediante la expedición de una licencia urbanística o la aprobación de un proyecto urbanístico general, guardan relación con los usos, densidades, edificabilidad, cargas, alturas y en general normas sobre uso del suelo aprobadas en la misma, más no con las normas técnicas de construcción o el trámite de licenciamiento. Así las cosas, las licencias de construcción deben expedirse bajo la norma sismo resistente vigente, es decir, bajo el cumplimiento del actual Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o la norma que lo adicione, complemente o sustituya. (Concepto MINVIVIENDA 2021EE0129236 de 04/11/2021).

#### **B. Aplicación del numeral 3 del artículo 311 del Decreto Distrital 555 de 2021:**

El numeral 3 del artículo 311 del Decreto Distrital 555 de 2021, como parte de la reglamentación del tratamiento de Consolidación, establece lo siguiente frente a los conjuntos o agrupaciones sujetos al régimen de propiedad horizontal:

*“Se permite ampliar el área construida de las zonas comunes tales como cuarto de basuras, equipamiento comunal, cicletteros, cuarto de operadores para telecomunicaciones, porterías, siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística”.*

De conformidad con las disposiciones previstas, el término “(...) siempre que no superen el doble del área construida aprobada en la licencia urbanística”, **hace referencia al área construida de las zonas comunes como las allí citadas**, y no al área construida del proyecto.

#### Concordancias:

- Decreto Distrital 555 de 2021 artículo 311 numerales 2 y 3.
- Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos (Decreto Distrital 603 de 2022) Cap. 2, 2.4.1.A.

**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.

## 7. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

### A. Aplicación del artículo 366 del POT a los predios Nivel 4 y colindantes con bienes de interés cultural:

El artículo 366 del Decreto Distrital 555 de 2021, indica: “**Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.** Para el desarrollo de los predios a los que se refiere esta sección, la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público corresponde al 15% del área de terreno”. (Subraya fuera de texto).

De las consultas elevadas sobre esta disposición se indaga si la obligación citada aplica a todos los predios sujetos al tratamiento de Conservación, o solo a los predios Nivel 4 y colindantes con bienes de interés cultural.

Como parte del análisis de esta norma, es necesario identificar el contexto en el cual se localiza, dentro del Decreto Distrital 555 de 2021. En ese orden, el artículo transcrito está incluido en la SUBSECCIÓN 3: “**NORMAS DE LOS PREDIOS NIVEL 4 Y COLINDANTES CON BIENES DE INTERÉS CULTURAL**”, que hace parte de la SECCIÓN 8: “**TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN**”, del SUBCAPÍTULO 2: “**TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**”, el cual se incluye en el CAPÍTULO 5: “**NORMAS URBANÍSTICAS**”, del LIBRO III: “**COMPONENTE URBANO**” del Decreto Distrital 555 de 2021.

De otra parte, los niveles de intervención de los predios objeto de tratamiento de Conservación se encuentran definidos en el artículo 345 del Decreto Distrital 555 de 2021, homologados a los niveles previstos en el Decreto Nacional 1080 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura*”, la cual está sujeta al concepto del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural. El nivel de intervención 4 (N4) corresponde a los **inmuebles sin valores y lotes sin edificar al interior de los Sectores de Interés Urbanístico**.

Es de anotar que, según el artículo 348 del Decreto Distrital 555 de 2021, las normas aplicables a los Sectores de Interés Urbanístico están sujetas a la posible adopción de un Plan Especial de Manejo y Protección del ámbito Distrital. Ello indica, que las aclaraciones aquí planteadas se adoptan sin perjuicio de las directrices que se establezcan en el PEMP u otros instrumentos previstos para este fin.

**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.

Del análisis realizado frente a la aplicación de la norma del POT arriba citada, se observa que los artículos 364 a 368 hacen parte de la Subsección 3 “**NORMAS DE LOS PREDIOS NIVEL 4 Y COLINDANTES CON BIENES DE INTERÉS CULTURAL**”; es decir, que regulan aspectos propios de los predios identificados como **Nivel 4** (inmuebles sin valores y lotes sin edificar al interior de los Sectores de Interés Urbanístico) y de los predios **colindantes a los Bienes de Interés Cultural** (N1, N2 y/o N3 en el ámbito distrital).

El artículo 364 hace referencia a los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural fuera del sector de interés urbanístico, cuyo parágrafo 2 indica: “*Las normas que rigen los predios colindantes con Bienes de Interés Cultural fuera del Sector de Interés Urbanístico, a excepción de lo establecido en el presente capítulo, se determinan por las normas establecidas para el tratamiento urbanístico en que se localicen*”.

De otra parte, las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1080 de 2015, a las cuales se refiere el POT, establecen las intervenciones que podrán realizarse según los niveles establecidos. Siendo así que, para los niveles 1 a 3 no se contempla como permitida la demolición total, en virtud de los valores o características físicas que la norma busca conservar. Pero para el Nivel 4 se permite la demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano. Esta norma, por tanto, fomenta la generación de espacio público, a partir de la carga impuesta a este tipo de inmuebles sin valores de ámbito cultural.

Por lo expuesto, la norma contenida en el artículo 366 del Decreto Distrital 555 de 2021, debe entenderse **aplicable a los predios Nivel 4 y a predios colindantes con Bienes de Interés Cultural**.

#### **B. Aplicación del artículo 366 del POT para la modalidad de obra nueva:**

El artículo 366 del Decreto Distrital 555 de 2021, indica: “**Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.** Para el desarrollo de los predios a los que se refiere esta sección, la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público corresponde al 15% del área de terreno”. (Subraya fuera de texto).

Es de considerar que las obligaciones urbanísticas se definen como la contraprestación por los mayores beneficios urbanísticos generados por las normas

***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.



de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes y contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación.

En orden a lo expuesto, debe entenderse que la obligación establecida en el artículo 366 del Decreto Distrital 555 de 2021, aplica para los predios en los cuales se adelanten desarrollos constructivos, a través de la **licencia de construcción en la modalidad de obra nueva**. Por cuanto esta obligación es aplicable en predios colindantes con BIC sujetos a diferentes tratamientos, **ya que la obligación de espacio público aquí señalada se contabiliza como parte de las cargas** del tratamiento en el cual se encuentra el predio.

## 8. OTROS

### A. Reducción del antejardín en predios esquineros:

De conformidad con el artículo 258 del Decreto Distrital 555 de 2021, la dimensión mínima permitida de antejardín, es la consignada en el mapa CU-5.5. “*Dimensionamiento de antejardines*”. Sobre este punto, cabe precisar que mediante la Resolución SDP 1631 del 19 de julio de 2023 fue actualizado el mapa citado, reemplazando en su totalidad al mapa anterior.

En el Mapa CU-5.5. se incluye la siguiente nota general: “*B. Para predios esquineros se permite la reducción del antejardín en el lado de mayor dimensión del predio hasta en 2.00 m, empatando con la dimensión del antejardín del lote vecino en una longitud de fachada no menor a 3.00 m. Por otra parte, los predios con licencia de construcción previa, en los que se aprobó dimensión del antejardín menor o no se exigió antejardín por el costado de mayor dimensión, continuarán con dicha disposición*”.

De las consultas elevadas sobre la regulación de predios esquineros, se cuestiona si, por el lado de mayor dimensión de un lote, se puede reducir 2,00 metros la dimensión del antejardín de la norma, o disminuir a 2,00 la dimensión del antejardín.

Analizada la norma citada, se concluye que, por el lado de mayor dimensión de los lotes esquineros será permitido **disminuir la dimensión del antejardín hasta alcanzar una dimensión de 2,00 metros**, debiendo prever el empate con los lotes vecinos.

*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.

Por otra parte, en relación a la exigencia del empate es pertinente indicar que, si bien en el tratamiento de Consolidación no se aplican las condiciones de empates de antejardines, tal como se indica en el Cap. 1, 1.2.2.A.3.1. del Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos (Decreto Distrital 603 de 2022), esta disposición se establece sin perjuicio de las modificaciones al mapa CU-5.5. Es decir, para el caso de los lotes esquineros, en los cuales se permite la disminución del antejardín, la norma estableció una excepción, al exigir empate con la dimensión del antejardín del lote vecino, en una longitud no menor a 3,00 metros. Así mismo, los predios con licencia de construcción previa, en los que se aprobó una dimensión del antejardín menor, o no se exigió antejardín por el costado de mayor dimensión, continuarán con dicha disposición, sin que en este caso se exija del empate citado.

Concordancias:

- POT (Decreto Distrital 555 de 2021) arts. 258 y 314.
- Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanísticos (Decreto Distrital 603 de 2022) Cap. 1, 1.2.2.A.3.1.
- Resolución SDP 1631 de 2023.

**B. Aplicación del Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos sobresobre las edificaciones existentes:**

Entre las preguntas realizadas por los Curadores urbanos y la comunidad en general se encuentra si el numeral 4.7. denominado “EXISTENCIA DE EDIFICACIONES”, del Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, actualizado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, es de obligatorio cumplimiento y si aplica para el trámite de reconocimiento de la existencia de edificaciones, previsto en la ley. Por tanto, se procede a realizar las siguientes aclaraciones:

El Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos, actualizado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, hace referencia a la aplicación de determinadas normas urbanísticas respecto de edificaciones existentes, en aspectos tales como antejardines, empates de alturas, aislamientos, etc. Para su aplicación, el Capítulo 4, numeral 4.7. del mismo manual establece una guía de las posibles fuentes de información para determinar dicha existencia. Así las cosas, la determinación de edificaciones existentes a efectos de aplicar las normas previstas, no implica de modo alguno que éstas se vinculen con carácter obligatorio al proceso

**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.

de reconocimiento de edificaciones existentes, dado que éste último está regulado por las normas nacionales en su materia.

Lo anterior, no excluye que el numeral 4.7. pueda servir de referencia como fuente de información en trámites de reconocimiento, teniendo en cuenta las fechas establecidas por las normas nacionales respecto a la existencia de las edificaciones. Como ejemplo de lo expuesto, el artículo 2.2.6.4.2.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015 incluye entre los requisitos para el reconocimiento de la existencia de edificaciones: “(...) *la declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud*”.

De otra parte, el citado numeral 4.7. establece tres opciones que se podrán tener en cuenta como fuentes de información para determinar la existencia de la edificación. Dado que las opciones planteadas se han establecido como posibles fuentes, **no se consideran de carácter obligatorio**, si existen otras pruebas técnicas que soporten la decisión de la Curaduría Urbana.

### C. Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana:

Entre las inquietudes expresadas por los Curadores Urbanos, se pregunta si la franja de control ambiental mencionada en el literal b, numeral 5, del artículo 154 del Decreto Distrital 555 de 2021 aplica únicamente a las solicitudes de licencias de urbanización que se soliciten para predios en el tratamiento de Desarrollo, Renovación y/o Mejoramiento Integral, o debe aplicarse también al tratamiento de Consolidación. Al respecto se presente el siguiente análisis:

El artículo 154 del Decreto Distrital 555 de 2021 hace referencia a la definición y regulación de la *Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial*. Así mismo, define las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad.

En este orden, las áreas de control ambiental hacen parte de la *franja de paisajismo y para la resiliencia urbana*, definida en el artículo 154 ibídem, para la malla de integración regional y arterial. El inciso segundo del literal b del numeral 5 del citado artículo indica: “*En los predios que se desarrollen por licencias de urbanización o plan parcial, esta franja será de mínimo 10 metros en tratamiento de desarrollo, y 5 metros en renovación urbana, mejoramiento integral, o cuando individualmente, y en conjunto con predios vecinos, no se pueda cumplir con una continuidad de por lo menos 100 metros lineales de franja de control ambiental*”.

**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.

En la disposición transcrita se hace el siguiente desglose:

- La disposición hace referencia a la dimensión mínima de la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, exigida a los predios que se desarrollen por licencias de urbanización o plan parcial, en su relación con la malla de integración regional y arterial.
- En los predios sujetos al tratamiento de Desarrollo, la dimensión mínima exigida para esta franja es de 10,00 m.
- En los predios sujetos a los tratamientos de Renovación Urbana o Mejoramiento Integral, la dimensión mínima exigida para esta franja es de 5,00 m.
- En los predios en los que individualmente, y en conjunto con predios vecinos, no se pueda cumplir con una continuidad de por lo menos 100 metros lineales de franja de control ambiental, la dimensión mínima exigida para esta franja es de 5,00 m.

La dimensión mínima de 5,00 m de la citada franja para los tratamientos de Renovación Urbana o Mejoramiento Integral, obedece a que resulta inadecuada una mayor exigencia sobre las áreas ya urbanizadas o legalizadas de la ciudad, a diferencia de las áreas no urbanizadas. Por tal motivo, la excepción planteada a las áreas en las cuales no se pueda prever una continuidad de la franja de 100 metros, se debe considerar aplicable al Tratamiento de Desarrollo.

Por otra parte, el artículo 267 del Decreto Distrital 555 de 2021, aplicable a todos los tratamientos urbanísticos, establece lo siguiente: *“Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, de acuerdo con las normas definidas para cada uno de los tratamientos, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”* (Subraya y negrilla fuera de texto).

De los elementos expuestos, se tiene que el control ambiental, que hace parte de la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, aplica a los predios en los que se adelanten licencias de urbanización en cualquiera de sus modalidades, o plan parcial. Por tanto, se considera una disposición aplicable a los tratamientos de Desarrollo, Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Consolidación, **para predios en los que se adelante licencia de urbanización**, a efectos de asumir las cargas urbanísticas exigidas por las normas para la generación de espacio público en sitio.

**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.



Ahora bien, debido a que el tratamiento de Consolidación se aplica a áreas ya desarrolladas de la ciudad, tal como sucede con los tratamientos de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral arriba citados, de las normas descritas se tiene que, en los eventos en que se hace necesaria la licencia de urbanización para proyectos que cumplan la obligación de cesión de suelo en sitio, es exigible la franja de control ambiental, cuya **dimensión mínima será de 5,00 m.**

Adicionalmente, es de mencionar que el Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanísticos, actualizado mediante el Decreto Distrital 603 de 2022, regula en su Capítulo 1, 1.6.2. las condiciones para utilizar el área de control ambiental como parte de las cesiones de espacio público exigidas para los diferentes tratamientos.

Finalmente, en los *frentes de lote* en los cuales se exija la franja de control ambiental por aplicación de las normas de urbanización o reurbanización, no se considera exigible el antejardín.

Concordancias:

- POT (Decreto Distrital 555 de 2021) arts. 154 y 155.
- Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanísticos (Decreto Distrital 603 de 2022) Cap. 1, 1.6.2.

En el marco de lo expuesto, la atención a la presente circular, se debe dar conforme a las reglas constitucionales, legales y reglamentarias vigentes.

Felipe Edgardo Jimenez Angel  
Despacho Secretaría

Aprobó:

Germán Aranguren Amaya – Subsecretario Jurídico

Margarita Rosa Caicedo Velásquez - Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisión jurídica:

Deisy Lorena Pardo Peña – Directora 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.





SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 29  
Anexos: No  
No. Radicación: 3-2023-35059 No. Radicado Inicial:  
XXXXXXXXXX  
No. Proceso: 2266358 Fecha: 2023-10-06 18:24  
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
Dep. Radicadora: Subsecretaría de Gestión Institucional  
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Circular Consec:

Javier Felipe Cabrera López – Abogado contratista de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisión técnica:

Tatiana Valencia Salazar – Directora de Desarrollo del Suelo

Lidis Ivonne Bohórquez Rojas - Subdirectora de Consolidación

Elaboración:

Iván Ortiz Forero - Profesional Especializado Dirección de Desarrollo del Suelo

Francisco Javier Neira Valero - Profesional Especializado Subdirección de Consolidación

**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.*