

MEMORANDO

PARA:	JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	CONCEPTO SOBRE EL RÉGIMEN DE TRANSICIÓN DEL DECRETO 99 DE 2024

Respetada doctora Jasmín Rocío:

Esta Subsecretaría recibió solicitud de concepto bajo el radicado No. 3-2025-4359, mediante el cual la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, solicita se absuelva el siguiente problema jurídico: *“¿Si se desea iniciar el proceso de licencia de construcción en un predio que se encuentra bajo la normativa urbana de un plan parcial vigente, el cual fue reglamentado bajo lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (POT); ¿Es necesario cumplir con lo dispuesto en el numeral B.4.1 del Decreto 099 de 2024?”*

Además, Camacol también ha presentado inquietudes respecto a la aplicación del Decreto Distrital 099 de 2024, cuando se tienen actos administrativos previos vigentes, tales como planes parciales, anteproyectos de intervención para Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico o licencias de urbanización, que de acuerdo con las normas de transición del Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 555 de 2021, permiten que la licencia de construcción se otorgue con base en las normas vigentes al momento de su expedición, es decir, con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995.

De igual manera, se debe precisar si los curadores urbanos de Bogotá, tienen libertad y autonomía en la aplicación del Decreto Distrital 099 de 2024.

Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 23 del Decreto Distrital 121 de 2008, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat *“Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación e interpretación de la normatividad en materia de hábitat”*.

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. 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”.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector y las dependencias de la Secretaría Distrital del Hábitat-SDHT, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

1. Fundamento de la solicitud.

La solicitud de concepto se fundamenta en que una peticionaria consulta sobre la aplicación del Decreto Distrital 99 de 2024 cuando existe un plan parcial vigente aprobado con fundamento en el POT - Decreto Distrital 190 de 2004, teniendo en cuenta que varias normas del citado Decreto Distrital 99 hacen remisiones al Decreto Distrital 555 de 2021, nuevo POT. En el radicado SDP 1-2025-12661, la solicitante formula el siguiente supuesto:

“Si se desea iniciar el proceso de licencia de construcción en un predio que se encuentra bajo la normativa urbana de un plan parcial vigente, el cual fue reglamentado bajo lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (POT); ¿Es necesario cumplir con lo dispuesto en el numeral B.4.1 del Decreto 099 de 2024? que indica:

“(…) B.4.1 DISPOSICIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS.

Todas las unidades de Gestión y Almacenamiento de Residuos Sólidos, temporales y/o definitivos, deben cumplir con las condiciones adecuadas para el manejo de los residuos, así como lo indicado en los artículos 189, 190 y 191 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 555 de 2021) y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (1077 de 2015) (…)

(…)

De acuerdo con lo anterior y debido a que el Acuerdo 20 de 1995 actualmente no se encuentra vigente se requiere saber la aplicación correcta del Artículo B.4.1 del decreto 099 de 2024 en el marco de lo anteriormente mencionado

Adicional, por favor aclarar si en caso de que el proyecto no cuente con shuts (entiéndase elemento vertical que lleva los residuos hasta el cuarto de acopio). ¿Se estaría incumpliendo con alguna norma?”

Indica la Subdirección consultante que ha recibido inquietudes similares de parte de Camacol, con respecto a la aplicación del Decreto Distrital 99 de 2024, cuando se tienen actos administrativos previos vigentes, tales como planes parciales, anteproyectos de intervención para Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico o licencias de urbanización, que de acuerdo con las normas de transición del Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 555 de 2021, permiten que la licencia de construcción se otorgue con base en las normas vigentes al momento de su expedición, es decir, con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995. Esta cuestión aún no se ha dirimido jurídicamente.

Precisa que con respecto a la solicitud de la peticionaria, se desconoce la respuesta inicial que dio SDP, cuyo radicado es 1-2025-15390, dado que no les fue trasladada, pero frente a la misma, la señora Aldana radicó el oficio SDP 1-2025-15821, que denominó “contrarrespuesta”, donde solicitó una respuesta de fondo a su primera solicitud y manifestó:

“Por otro lado, respecto a lo señalado en su respuesta con respecto al Artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1077 de 2015, que establece la autonomía y responsabilidad del curador urbano en cuanto a la interpretación y aplicación de las normas, tenemos la siguiente duda: si en las diferentes curadurías urbanas se hace una exigencia diferente del número de shuts señalados en los Artículos 189, 190 y 191 del Decreto 555 de 2021, dentro del marco normativo del Decreto 190 de 2004, dado que no se cuenta con una licencia de construcción aprobada previa al 19 de marzo de 2024, pero sí con una licencia urbanística, ¿es aplicable lo dispuesto en el literal B.4.1. del Decreto 099 reglamentado por el Artículo 604 del Decreto 555 de 2021? En este sentido, ¿es posible acudir a la curaduría que menor exigencia realice respecto a estos requerimientos?”

Además, en caso de una reclamación por parte de una copropiedad o una posible interventoría a un proyecto con estas condiciones, ¿consideran ustedes que el concepto otorgado en su respuesta indicando que es autonomía del curador urbano la exigencia de estas condiciones sería defendible?

Actualmente, en las diferentes curadurías urbanas de Bogotá se indica que no se está haciendo la exigencia del Decreto 099, ya que corresponde principalmente a garantizar la habitabilidad, calidad y fortalecer el ejercicio de competencias de inspección, vigilancia y control de vivienda, razón por la cual no es una norma verificable por ellos. Por tanto, si en mi licencia de construcción no se aprueban las disposiciones establecidas en este Decreto debido a que el curador no las requirió, ¿serían estas disposiciones exigibles?”

Señala la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, que esta respuesta, aun desconociendo el contexto en que se dio, genera preocupación, dado que pareciera implicar que la Secretaría Distrital de Planeación SDP considera que hay libertad de los curadores para decidir sobre la aplicación del Decreto Distrital 99 de 2024, por lo que considera que es importante que haya unidad de criterio entre los curadores urbanos del Distrito en este tema, por la inseguridad jurídica que puede generar.

2. Marco Normativo

Constitución Política de Colombia.

Ley 388 de 1997.

Decreto Distrital 99 de 2024.

Decreto 1077 de 2015.

Decreto Distrital 555 de 2021.

3. Problema Jurídico.

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, se plantean los siguientes problemas jurídicos:

“¿Si se desea iniciar el proceso de licencia de construcción en un predio que se encuentra bajo la normativa urbana de un plan parcial vigente, el cual fue reglamentado bajo lo establecido en el Decreto 190 de 2004 (POT); ¿Es necesario cumplir con lo dispuesto en el numeral B.4.1 del Decreto 099 de 2024?”

Además, es menester definir los criterios de aplicación del Decreto Distrital 99 de 2024, cuando se tienen actos administrativos previos vigentes, tales como planes parciales, anteproyectos de intervención para Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico o licencias de urbanización, que de acuerdo con las normas de transición del Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 555 de 2021, permiten que la licencia de construcción se otorgue con base en las normas vigentes al momento de su expedición, es decir, con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995.

De igual manera, se debe precisar si los curadores urbanos de Bogotá tienen libertad y autonomía en la aplicación del Decreto Distrital 99 de 2024.

4. Consideraciones Jurídicas.

Para absolver la consulta, resulta necesario traer a colación los apartes normativos objeto de análisis.

En primer lugar, debe traerse a colación la norma invocada por la peticionaria, es decir el artículo B4.1 que se encuentra contenido en el anexo 1 del Decreto Distrital 99 de 2024, que señala lo siguiente:

“(…)

B.4. GESTIÓN Y ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS

B.4.1. DISPOSICIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

Todas las Unidades de Gestión y Almacenamiento de Residuos Sólidos, temporales y/o definitivos, deben cumplir con las condiciones adecuadas para el manejo de los residuos, así como lo indicado en los artículos 189, 190 y 191 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 555 de 2021) y el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (1077 de 2015). Adicional, se deben atender las disposiciones que se encuentran a continuación:

B.4.1.1. Las unidades o espacios destinados para el almacenamiento de residuos sólidos deberán calcularse para que los residuos producidos en las edificaciones o conjuntos habitacionales puedan mantenerse o almacenarse por un mínimo de tres (3) días.

B.4.1.2. Todos los cuartos destinados al almacenamiento de residuos sólidos deben contar con desagüe para la evacuación de las aguas residuales y jabonosas que resultan del aseo del espacio. Estas deben conectarse exclusivamente a la red de aguas residuales y deben cumplir con lo que indique la Norma Técnica Colombiana Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias (NTC 1500) en su última versión o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

B.4.1.3. El área de placa y/o de piso donde se construyan los cuartos o unidades de almacenamiento de residuos sólidos debe tratarse para evitar la percolación de los posibles lixiviados que se presenten allí; especialmente cuando estos se ubiquen en plataformas o primeros pisos.

B.4.2. CONDUCCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

La instalación de los ductos para el manejo de los residuos sólidos domiciliarios debe cumplir con los requisitos dados en el artículo 189 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 555 de 2021) y en el C.8. Ductos Verticales de Residuos Sólidos del presente documento.

(:..)"

A su vez, los artículos 189, 190 y 191 del Decreto Distrital 555 de 2021 señalan lo siguiente:

“Artículo 189. Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones. En las edificaciones nuevas en altura que utilicen conductos verticales o “shuts”, será obligatorio el uso de conductos de 3 ductos o lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

Parágrafo 1. Todo nuevo ducto deberá contar con rejillas de ventilación que permitan el fácil escape del gas metano, evitando de esta manera potenciales explosiones por acumulación de esta sustancia.

Parágrafo 2. De no contar con conductos multiductos, se podrán clausurar los shuts para promover la correcta separación en la fuente de los residuos. ***Parágrafo 3.*** De constatar la separación insuficiente o incorrecta de los residuos sólidos en las edificaciones en altura, podrá clausurar los conductos verticales en propiedad horizontal.

Artículo 190. Acopio de residuos sólidos en toda edificación nueva. Toda nueva edificación deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables y no aprovechables, de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida el Distrito Capital.

Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos sólidos.

Para un adecuado acopio y presentación de los distintos tipos de residuos, al interior del predio, se debe cumplir con las siguientes especificaciones

1. Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.
2. Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
3. Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
4. Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios.
5. Estar ubicado a una distancia mayor a 10 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.
6. En vivienda multifamiliar o comunitaria se debe garantizar que por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos no aprovechables, para residuos aprovechables y para residuos orgánicos cada uno con un área construida en el uso mínima de 1,5 m2 más el área de operación y maniobra.
7. En usos de comercio y servicios y dotacionales se deberá garantizar que, por cada 80m2 del área exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,5 m2 más el espacio de operación y maniobra.

Parágrafo 1. Las disposiciones del presente artículo no son aplicables a los proyectos en los que se desarrolle más del 80% del área construida en uso residencial unifamiliar y bifamiliar; y en Inmuebles de Interés Cultural, salvo para las intervenciones del nivel 4.

Parágrafo 2. Los usos de comercio y servicios y dotacionales con área mayor a 10.000 m² deberán cumplir con las condiciones para contenedores determinados por la entidad competente.

Parágrafo 3. Los usos de comercio y servicios incluidas las grandes superficies, y los usos dotacionales deben disponer de espacios físicos visibles a todos los usuarios y de fácil acceso para depositar los residuos separados de acuerdo con su naturaleza.

Parágrafo 4. En todo caso, toda infraestructura de separación en la fuente debe aplicarse y articularse con el Sistema de recolección selectiva y gestión ambiental que defina la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 5. Los cuartos de acopio o de almacenamiento de residuos peligrosos deberán cumplir con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo 6. La Secretaría Distrital de Ambiente realizará el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 191. Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares. Salvo las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar y las unidades multifamiliares de hasta 30 unidades de vivienda, se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así:

1. En uso residencial, un punto de mínimo 3 m², localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.
2. Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 600 m² y menores a 2500 m², un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 3 m².
3. Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 2500 m² y menores a 5000 m², un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 4 m².
4. Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 5000 m² y menores a 10000 m², un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 5 m².
5. Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales iguales o mayores a 10000 m², se un punto en primer nivel por cada dos entradas peatonales, cada uno de mínimo 5 m².
6. El almacenamiento de productos post consumo y/o peligrosos en la industria debe cumplir con la normatividad vigente.” (resalte y subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta que el problema jurídico principal se centra en determinar si es necesario cumplir con el numeral B.4.1 del Decreto Distrital 099 de 2024, si se desea iniciar el proceso de licencia de construcción de un predio que se encuentra bajo la normativa urbana de un plan parcial vigente,

el cual fue reglamentado bajo lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT), se requiere precisar sobre cuál es la naturaleza y los objetivos de los planes parciales.

Los planes parciales son definidos por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

De acuerdo con la misma normativa, un plan parcial debe incluir por lo menos los siguientes aspectos:

Delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local								
Definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como: <table border="1"> <tr><td>Aprovechamiento de los inmuebles</td></tr> <tr><td>Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público</td></tr> <tr><td>Calidad del entorno</td></tr> <tr><td>Alternativas de expansión</td></tr> <tr><td>Mejoramiento integral o renovación consideradas</td></tr> <tr><td>Estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación</td></tr> <tr><td>Integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles</td></tr> <tr><td>Programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo</td></tr> </table>	Aprovechamiento de los inmuebles	Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público	Calidad del entorno	Alternativas de expansión	Mejoramiento integral o renovación consideradas	Estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación	Integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles	Programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo
Aprovechamiento de los inmuebles								
Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público								
Calidad del entorno								
Alternativas de expansión								
Mejoramiento integral o renovación consideradas								
Estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación								
Integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles								
Programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo								
Normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.								
Definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.								
Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.								
<u>La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.</u>								

Fuente: Elaboración propia.

Sobre los objetivos de los planes parciales, el Lincoln Institute of Land Policy, en el artículo “Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano: Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación”, publicado en el año 2006¹, ha señalado lo siguiente:

“El principal papel que cumple el plan parcial es concretar el régimen urbanístico de la propiedad –fijación de derechos y responsabilidades urbanísticas; bases para la gestión asociada, para la obtención de suelo destinado a infraestructuras y equipamientos colectivos y espacio público, y para la financiación de su ejecución; y mecanismos tributarios de recuperación de plusvalías– y la regulación de la movilización de recursos ligados a los procesos de desarrollo urbano.

El plan parcial posibilita la vinculación de inversionistas distintos a los propietarios, así como de promotores, urbanizadores o constructores, en operaciones inmobiliarias en las que se movilizan recursos públicos y privados dirigidos a obtener mejores condiciones de calidad de vida, de eficiencia del gasto público y de equidad.

Visto de otra manera, el plan parcial permite visibilizar los incrementos de valor del suelo producidos por los procesos de urbanización y asegura su distribución en función de objetivos sociales y ambientales, evitando cargas excesivas sobre el presupuesto público y enriquecimiento sin causa de los propietarios.

El plan parcial no delimita simplemente el área de una operación urbana o un macroproyecto, sino que establece ámbitos espaciales de reparto equitativo de cargas y beneficios, para superar la tradicional y problemática gestión predio a predio.

Este instrumento debe, además, establecer las bases y formalizar las eventuales concertaciones para los procesos de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o de cooperación entre participantes. De esta manera, evita las adquisiciones públicas de tierras a través de enajenación voluntaria o expropiación, porque a través de la gestión asociada se pueden definir aportes desuelo para los elementos colectivos de soporte de los usos urbanos, como contraprestación a la asignación específica de las normas de uso y edificabilidad.

El plan parcial establece las condiciones espaciales y temporales para la puesta en práctica de las políticas, las estrategias y los objetivos del plan de ordenamiento territorial. A través de este instrumento se debe definir la factibilidad de extender redes matrices, ampliar vías principales o arteriales, asegurar la dotación adicional de espacio público, así como adoptar tanto los procedimientos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva, con cargo a los propietarios de tierra, como los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios.

De conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares y serán aprobados mediante decreto expedido por el alcalde municipal.

No obstante, más allá del simple trámite de formulación del plan parcial, la Ley 388 previó un papel activo de la administración municipal como orientador, impulsador y facilitador de los procesos de gestión asociada y movilización de plusvalías. Esto se debe a que una de las principales preocupaciones que

¹ <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfindmkaj/https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/planes-parciales-gestion-asociada-full.pdf>

motivó la expedición de esta ley fue asegurar las mejores condiciones para la movilización de la tierra en procesos de desarrollo urbano, con el fin de alcanzar un aprovechamiento del suelo más eficiente, que a su vez atienda los objetivos sociales y ambientales y de generación de suelo para vivienda de interés social, que –como ya se ha indicado– constituyen el centro de las preocupaciones de esta legislación.” (resalte y subrayado fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, se entiende que los planes parciales tienen como finalidad, concretar el régimen urbanístico en cuanto a fijación de derechos y responsabilidades derivadas de la gestión asociada, para la obtención de suelo destinado a infraestructuras y equipamientos colectivos y espacio público, para la financiación de su ejecución y para la regulación de la movilización de recursos ligados a los procesos de desarrollo urbano.

Así las cosas, los planes parciales permiten visibilizar los incrementos de valor del suelo producidos por los procesos de urbanización y asegura su distribución en función de objetivos sociales y ambientales, evitando cargas excesivas sobre el presupuesto público y enriquecimiento sin causa de los propietarios, delimitando tanto el área de una operación urbana o un macroproyecto, así como definir el reparto equitativo de cargas y beneficios, para superar la problemática de gestión predial individual.

Como se puede observar, la expedición de un plan parcial debe cumplir puntualmente con los objetivos y finalidades del mismo, de acuerdo con lo definido por la ley, de manera que dicho instrumento se encarga de definir condiciones de desarrollo urbanístico, en áreas determinadas del suelo urbano y en áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, mas no se encarga de definir las condiciones constructivas de los inmuebles que se llegaren a desarrollar dentro del mismo, en la medida en que para tal efecto, se debe iniciar un procedimiento licenciatorio, el cual es independiente al de aprobación del plan parcial.

Así las cosas y teniendo en cuenta que las inquietudes esbozadas por la dependencia solicitante, se refieren a la licencia de construcción, es menester señalar que el procedimiento para el trámite y expedición de esta clase de licencias, se encuentra establecido a partir del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1755 de 2015.

En relación con los documentos que se deben adjuntar para el trámite de licencias, estos se encuentran determinado en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 y en la Resolución 0462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. De manera específica, para las licencias de construcción, el artículo 5 ibidem, señala que adicionalmente deben adjuntarse los siguientes documentos:

“Artículo 5. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos previstos en el artículo 1 de la presente resolución, se deberán aportar los siguientes documentos:

“(…) 5. El proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:

5.1. Localización.

5.2. Plantas.

5.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

5.4. Fachadas.

5.5. Planta de cubiertas.

5.6. Cuadro de áreas. (...)” (resalte y subrayado fuera de texto)

Ahora bien, frente al régimen de transición del Decreto 1077 de 2015, el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.2.7, desarrollo el régimen de transición para la expedición de licencias, que en relación con las licencias de construcción establece lo siguiente:

“PARÁGRAFO 1. Las solicitudes de licencia de parcelación y/o construcción radicadas en legal y debida forma antes de la promulgación del presente decreto se resolverán con base en las normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud.”

Por su parte, del régimen de transición del Decreto Distrital 555 de 2021, es necesario traer a colación los siguientes apartes:

“Artículo 594. Solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimientos. Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

2. Tratándose de licencias urbanización, de conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, sus titulares tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

a. Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o de la licencia de parcelación (...)” (resalte y subrayado fuera de texto)

De igual manera, el numeral 5 del artículo 599, se refiere al régimen de transición respecto a los planes parciales adoptados así:

“Planes Parciales adoptados. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción.”

De acuerdo con los apartes normativos expuestos, los dos primeros interrogantes de la consulta, se absuelven señalando que si los predios sobre los que se pretende solicitar y tramitar licencia de

construcción se encuentran bajo la normativa urbana de un plan parcial vigente, dichos predios conservan el régimen normativo adoptado mediante el plan parcial, en lo que atañe a la clasificación del suelo, las normas de usos, el tratamiento, las normas volumétricas y las **demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción**, lo que hace necesario revisar si en las “demás disposiciones”, a que se refiere el numeral 5 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, se involucran normas relacionadas con la construcción de edificaciones.

Así mismo, debe tenerse en cuenta que de acuerdo con el literal a, del numeral 2, del artículo 594 del Decreto Distrital 555 de 2021, los titulares de las licencias de urbanísticas, tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de urbanización, siempre y cuando se presente la condición de que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o de la licencia de parcelación.

Esto significa que si en el caso consultado, se ha cumplido con la condición descrita, la licencia de construcción debe expedirse en virtud de la reglamentación que sirvió de base para la expedición de la licencia de urbanismo. En caso contrario, el proceso de licenciamiento de construcción, debe sujetarse a la nueva normatividad, lo que implica que atendiendo lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015 y en el numeral 5 de la Resolución 0462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para efectos de que se considere que el proyecto licenciatorio ha sido radicado en legal y debida forma, debe aportarse el proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud, junto con los planos arquitectónicos.

Así las cosas, el proyecto arquitectónico y los planos arquitectónicos, deben acatar en su totalidad lo dispuesto en el artículo B 4.1 que se encuentra contenido en el anexo 1 del Decreto Distrital 99 de 2024, así como en los artículos 189, 190 y 191 del Decreto Distrital 555 de 2021, máxime porque el referido artículo 189 conmina el diseño de los conductos verticales de residuos sólidos, **a las nuevas edificaciones**, conforme a lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

Visto lo anterior, se debe concluir que si la norma objeto de análisis se encuentra vigente, conmina a su cumplimiento de manera puntual a las nuevas edificaciones y además, los predios objeto de licencia de construcción no se encuentran incluidos dentro de los causales frente a las cuales se les pueda aplicar el régimen de transición, deben acogerse a lo establecido por las normas reguladoras de la materia y dar cabal cumplimiento en su totalidad a las mismas.

Finalmente, respecto a precisar si los curadores urbanos de Bogotá tienen libertad y autonomía en la aplicación del Decreto 99 de 2024, el artículo 2.2.6.6.1.3 del Decreto 1755 de 2015 establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.3 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. 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. (Subrayas y negrilla fuera del texto)

Sobre la autonomía de los curadores, mediante Concepto C.E. 1758 de 2006 la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, Consejero Ponente: Gustavo Aponte Santos, señaló:

*“Al respecto la Sala entiende que las normas citadas incluyen **dos formas de autonomía**. La autonomía en el ejercicio de las funciones de carácter misional, y la autonomía en lo concerniente a la función administrativa. Sobre la primera, es evidente que ella se contrae al cumplimiento cabal de las normas urbanísticas expidiendo las licencias que la ley le faculta y en la forma reglada inherente a la función. Su tarea misional tiene entonces las limitaciones que implican los principios de la función administrativa y las reglas específicas de la misión que desempeñan. (...)”*

Respecto a esto, se responde a la consultante que los curadores urbanos si bien son autónomos en sus funciones y en la toma de decisiones disponen de la facultad de interpretar la ley, no es menos cierto que es su obligación acogerse a las normas que regulan el licenciamiento urbano en Colombia y darle cabal cumplimiento a estas, so pena de ser susceptibles de investigaciones y sanciones de carácter 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, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.66.1.3 del Decreto 1755 de 2015.

Pese a lo anterior, los interesados disponen de la libertad de elegir la curaduría urbana ante la cual desea radicar y tramitar el respectivo proyecto licenciatorio.

En los anteriores términos queda absuelta su consulta.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.C.E.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: OLGA ALEJANDRA ARAQUE SOLANO-SUBSECRETARIA JURIDICA

Revisó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA | ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA |

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA