

LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE ALGUNAS NORMAS DE LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De conformidad con el artículo 20 del Decreto Distrital 654 de 2011, la presente circular se expide con carácter informativo por tratar temas de interés general y de trascendencia para la Administración Distrital.

En consideración al artículo 10 de la Ley 388 de 1997, las normas relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales; las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico; el señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia, son normas de superior jerarquía y por consiguiente se tuvieron en cuenta en la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, modificado por el artículo 624 de la Ley 1564 de 2012, las leyes concernientes a los procedimientos prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir, por consiguiente son normas de aplicación inmediata. En la citada disposición se establece que:

“Los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones.

La competencia para tramitar el proceso se regirá por la legislación vigente en el momento de formulación de la demanda con que se promueva, salvo que la ley elimine dicha autoridad”.



CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013 25 OCT. 2013
(Octubre de 2013)

En cumplimiento de lo anterior, el artículo 558 del Decreto Distrital 364 de 2013 estableció el régimen de transición para la aplicación de las normas contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, en aquellos casos en los cuales se busca salvaguardar la seguridad jurídica y los derechos de los ciudadanos en las actuaciones administrativas. En consecuencia, los trámites de instrumentos y demás procedimientos en los cuales se radicó la formulación con anterioridad a la vigencia de la modificación excepcional, se resolverán con base en las normas vigentes en el momento de su radicación, siempre y cuando se hayan radicado en legal y debida forma. No obstante, el interesado podrá manifestar por escrito que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el Decreto Distrital 364 de 2013 MEPOT y los instrumentos que lo desarrollen.

Por lo anterior, es importante destacar los temas que se encuentran sujetos a normas de transición de la siguiente manera:

• **Licencias**

- La vigencia de las licencias de urbanización y construcción por etapas se ciñe a lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y las normas que lo modifiquen o sustituyan (artículo 560 del Decreto Distrital 364 de 2013).
- Las solicitudes de licencias urbanísticas, en sus diferentes modalidades, y el reconocimiento de edificaciones existentes serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, siempre que sean radicadas en los términos del parágrafo¹ del artículo 16 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o las disposiciones que lo modifiquen o sustituyan, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el Decreto Distrital 364 de 2013 y los instrumentos que lo desarrollen (artículo 561).
- Los titulares de las licencias de urbanización vigentes, expedidas en aplicación de las normas existentes antes de la expedición del Decreto Distrital 364 de 2013, podrán solicitar durante la vigencia de dichas licencias, que se les expida la licencia de construcción con base en las normas de la licencia de

¹ **Parágrafo.** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013 25 OCT. 2013
(Octubre de 2013)

urbanización; vencida ésta última, tendrán un plazo máximo de dos (2) años para solicitar la obtención de las licencias de construcción con base en las normas o reglamentaciones contenidas en dicha licencia de urbanización, contados a partir del cumplimiento de la vigencia, siempre y cuando la misma se haya ejecutado en su totalidad. Asimismo, la norma señala que para las licencias de urbanización expedidas con anterioridad a la Modificación Excepcional del POT, se podrán solicitar licencias de construcción con base en las normas o reglamentaciones contenidas en dicha licencia, máximo dentro del término de los dos años siguientes al vencimiento de la licencia de urbanización únicamente en el caso que se haya ejecutado en su totalidad, pues vencido el término de dicha licencia sin haberse ejecutado las obras no se adquiere el derecho. (artículo 562).

- En los casos en que se hayan culminado los procesos de desarrollo por urbanización, cuyas normas (las contenidas en la licencia de urbanismo) no hayan sido modificadas antes de la vigencia del Decreto Distrital 364 de 2013, tendrán dos años a partir de la vigencia de éste para obtener la respectiva licencia de construcción con base en las normas contenidas en la licencia de urbanización y demás normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de la expedición de dicha licencia (artículo 563).

• **Bienes de Interés Cultural**

- Las solicitudes de licencias urbanísticas para Bienes de Interés Cultural (Grupo Urbano y Arquitectónico) declarados y/o identificados con dicha condición en el Decreto Distrital 364 de 2013, se resolverán con base en las normas vigentes al momento de su radicación en legal y debida forma, tal como lo establecen los artículos 15 y 16 del Decreto Nacional 1469 de 2010.
- Los procedimientos administrativos relacionados con declaratorias, exclusiones o cambios de categoría de Bienes de Interés Cultural, que se encontraban radicados en la Secretaría Distrital de Planeación antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 364 de 2013, se resolverán con base en las normas vigentes al momento de su radicación en legal y debida forma, de acuerdo con lo previsto en el artículo 558 del citado Decreto.
- Para las solicitudes radicadas con posterioridad a la expedición del Decreto Distrital 364 de 2013, respecto de los Bienes de Interés Cultural del Grupo

CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013 25 OCT. 2013
(Octubre de 2013)

Urbano se aplicaran de manera transitoria las normas generales que se fijan en la modificación excepcional del POT, hasta tanto se adopten las fichas reglamentarias para estos sectores (numeral 3 del artículo 391).

• **Estructura Ecológica Principal**

- Para las áreas protegidas del nivel nacional y regional el régimen de usos será el establecido en los actos administrativos de declaratoria y de adopción de los respectivos planes de manejo ambiental y en el marco del Decreto Ley 2811 de 1974, sus decretos reglamentarios y las demás normas relacionadas. (Artículo 41)
- Únicamente es permitida la Vivienda unifamiliar aislada en Parques Ecológicos Distritales de Montaña que al momento de entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000 ya existía. Para el PEDM Cerro Seco - Arborizadora Alta únicamente la vivienda preexistente a la adopción del presente acto administrativo (artículo 48 literal b). En todos los demás casos, no será posible la expedición de licencias de construcción, salvo las de reforzamiento estructural para las edificaciones a que se refiere la Ley 400 de 1997.

• **Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo.**

- Las solicitudes de consulta preliminar de los Planes de Implantación que se radicaron en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia de la modificación excepcional, en caso de ser viable la respuesta tendrá una vigencia máxima de 3 meses (artículo 558 parágrafo).
- Los planes de regularización y manejo, así como los planes de implantación que cuenten con acto administrativo expedido con anterioridad a la vigencia de la modificación excepcional, continúan vigentes de acuerdo con los términos en los mismos establecidos; si se solicita su modificación, ésta únicamente podrá hacerse dentro de los seis meses siguientes a la expedición del Decreto Distrital 364 de 2013 (Artículo 559).

De conformidad con el citado artículo 559 se requiere precisar que la vigencia de dichos planes, es la dada en el cronograma del respectivo plan, con las siguientes precisiones:

CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013 25 OCT. 2013
(Octubre de 2013)

1.- Cuando el plan defina dentro de su cronograma tanto acciones de mitigación de impactos urbanísticos como la construcción de sus edificaciones o determine la obligación de solicitud y obtención de licencias, la vigencia expira el último día establecido en dicho cronograma.

2.- Cuando el plan no defina en su cronograma la solicitud u obtención de licencias urbanísticas, el plan estará vigente para gestiones posteriores (licencias y/o reconocimientos) siempre que se haya cumplido con la totalidad de las acciones de mitigación en los plazos estipulados en el mismo; en ese sentido, la solicitud y obtención de licencias y/o reconocimiento de edificaciones tendrá el plazo y el marco procedimental establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010. En este caso, el plan estará vigente siempre que se cumpla en su oportunidad con las condiciones normativas establecidas en éste.

3. Cuando dentro del cronograma se defina la obligación de cumplir con el trámite de las licencias de urbanización y no se incluyan las de construcción o las de reconocimiento, para la primera aplicaran las disposiciones relacionadas con licencias establecidas en el artículo 562 del Decreto Distrital 364 de 2013, y para las segundas lo previsto en el numeral 2 que precede

4.- Las futuras intervenciones que pretendan aumentar los aprovechamientos y condiciones otorgadas en dichos planes deberán acogerse a las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 364 de 2013, dado que tales posibilidades o beneficios no están contemplados dentro de las acciones de mitigación previstas en cada plan.

5. Cuando el Plan de Regularización y Manejo o el Plan de Implantación determine además del cronograma, una vigencia expresa esta será la aplicable.

Finalmente, los objetivos de un Plan de Regularización y Manejo y de los Planes de Implantación están definidos de manera particular en cada resolución o acto administrativo que los adoptó; y de manera general, el primero para regularizar una situación existente que no contó con la respectiva licencia urbanística, y el segundo para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por la implantación de un uso dotacional o de comercio y servicios de escala urbana o metropolitana, o de aquellos usos a los cuales se les exigió los mencionados planes.

CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013 **25 OCT. 2013**
(Octubre de 2013)

• **Planes de Ordenamiento Zonal**

- Los Planes de Ordenamiento Zonal Norte y Usme serán objeto de revisión por parte de la SDP cuando sea necesario. Sin embargo del POZ Centro únicamente continúan vigentes las políticas, objetivos y estrategias; los programas, proyectos y normas urbanísticas serán las establecidas en el MEPOT. Artículo 463.

En relación con el POZ Norte y el POZ USME, entretanto estos instrumentos son revisados por la SDP en concordancia con el parágrafo 2 del artículo 463, se deberá dar aplicación al Decreto Distrital 364 de 2013, especialmente en aspectos como: la clasificación del suelo, la estructura ecológica principal, sistema de movilidad y transporte, sistema de equipamientos, sistema de espacio público- parques y espacios peatonales, sistema de servicios públicos, tratamientos urbanísticos, áreas de actividad, usos del suelo, edificabilidad, localización de suelos para vivienda de interés social, planes parciales, reparto de cargas y beneficios, gestión para la ejecución del Plan de ordenamiento zonal, cartografía y otras disposiciones, de manera que las normas de la MEPOT priman sobre cualquier disposición que les resulte contraria de los Decretos Distritales por los cuales se adoptan los mencionados planes zonales.

• **Planes Maestros**

- Los Planes Maestros continúan vigentes en cuanto se refiere a las políticas, los objetivos, las estrategias, los proyectos y metas de largo, mediano y corto plazo, así como los indicadores sectoriales de calidad espacial (los cuales no corresponden a los estándares arquitectónicos) y los planes de acción, sin perjuicio de las revisiones necesarias por parte de las entidades responsables de cada plan maestro.

Se dará aplicación prevalente al Decreto Distrital 364 de 2013 sobre las normas de los planes maestros adoptados, en cuanto a los sistemas generales de la estructura funcional y de servicios, las normas urbanísticas de localización, clasificación, requisitos de accesibilidad, índices de ocupación y construcción, compatibilidad entre los servicios sociales, mezcla de usos, y acciones de mitigación de impactos urbanísticos. Se exceptúan de esta disposición los Planes Maestros de Servicios Públicos (artículo 462 numeral 2).

CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013 25 OCT. 2013
(Octubre de 2013)

• **Planes Parciales.**

- Los trámites de solicitud de determinantes serán objeto de aplicación de las disposiciones dadas por el Decreto Distrital 364 de 2013, y se resolverán con fundamento en éste.
- La formulación de Planes Parciales que se radiquen o hayan sido radicadas dentro de la vigencia de la respectiva Resolución de Determinantes se resolverán con base en las normas vigentes en las cuales se fundamentó dicha resolución, salvo manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas establecidas en el Decreto ibídem.
- Las solicitudes de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística serán resueltas con base en las normas urbanísticas y de gestión adoptadas en el correspondiente Plan Parcial.
- Las solicitudes de licencia de urbanización en el marco de los Planes Parciales adoptados, serán resueltas con base en las normas urbanísticas del correspondiente Plan Parcial.
- Los comités técnicos de planes parciales de desarrollo y renovación urbana, seguirán funcionando según lo dispuesto en los Decretos Distritales 380 de 2010 y 638 de 2001, respectivamente, o las normas que lo modifiquen o sustituyan (artículo 464 numeral 4 literal a).

• **Unidades de Planeamiento Zonal.**

- El artículo 465 determina el concepto de las Unidades de Planeamiento Zonal como instrumentos que orientan la planeación de la inversión y la gestión local en ámbitos espaciales a escala intermedia. Asimismo, establece su composición y dispone la derogatoria de sus fichas reglamentarias, aspecto que se precisa en su parágrafo segundo el cual prevé: “Las normas adoptadas en las Fichas Reglamentarias de las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ – se derogan. Las normas sobre edificabilidad, volumetría, usos, obligaciones urbanísticas y condiciones para la edificación quedan contenidas en las del presente Plan.” (subrayado fuera del texto).

CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013
(Octubre de 2013)

25 OCT. 2013

• **Sistema de Espacio Público Construido.**

- En relación con los elementos autorizados de publicidad exterior visual, se continuarán aplicando los actos administrativos que los autorizaron durante el término de su vigencia. (Artículo 249 parágrafo 4).

• **Plusvalía**

- En lo referente a la participación en plusvalías, es importante tener presente que este instrumento sigue vigente, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y Acuerdo 118 de 2003 y las normas distritales que lo modifican o reglamentan.
- Cuando se trate de la participación en plusvalía por edificabilidad, ésta debe ahora considerar las normas relacionadas con cargas urbanísticas y vivienda de interés prioritario, por lo que quedan sin efecto las resoluciones de liquidación de participación en plusvalía por edificabilidad, expedidas con anterioridad a la expedición del Decreto 364 de 2013, salvo en los casos que a la fecha de entrada en vigencia del citado decreto, se encuentren en trámite de uno de los momentos de exigibilidad, como lo son la expedición de la licencia de urbanismo y/o construcción ó la transferencia de dominio. Actualmente la SDP se encuentra realizando el estudio normativo que precisa las zonas de la ciudad que presentan hecho generador de plusvalía por edificabilidad en razón a las decisiones administrativas contenidas en el Decreto 364 de 2013, con el fin de que la UAECD pueda realizar el cálculo del efecto plusvalía por mayor edificabilidad.
- Con respecto a la plusvalía por cambio de uso a uno más rentable, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 364 de 2013, las Resoluciones que liquidan el efecto plusvalía para los predios beneficiados por este hecho generador permanecen vigentes y serán tenidas en cuenta en el proceso de los nuevos estudios adelantados por la SDP para este tipo de predios y por consiguiente en el cálculo del efecto plusvalía por parte de la UAECD.

CIRCULAR INFORMATIVA No. 014 2013 25 OCT. 2013
(Octubre de 2013)

- Todos los predios en tratamiento de desarrollo que en el régimen normativo anterior (Acuerdo 6 de 1990) se localizaban en suelo suburbano, presentan hecho generador de plusvalía por cambio en el uso del suelo. La UAEDC realizará el cálculo del efecto plusvalía para estos predios.

En los términos anteriores, se informa sobre el régimen de transición dispuesto por el Decreto Distrital 364 de 2013.

Gerardo Ardila Calderón
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó:	Liliana María Ospina Arias Angela Rocío Díaz Pinzón	Subsecretaría de Planeación Territorial Subsecretaría Jurídica
Revisó:	Sandra Tibamosca Villamarín Edgar Andrés Figueroa Victoria. Iván Alejandro García Diego Mauricio Cala Rodríguez. José Antonio Velandia Clavijo Camilo Castellanos Molina Armando Lozano Reyes Andrés Ramírez Hernández Glenda Luna Saladen Claudia Andrea Ramírez Montilla	Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos Director de Planes Maestros y Complementarios Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos Director del Taller del Espacio Público Director de Patrimonio y Renovación Urbana Director de Planes Parciales Director de Norma Urbana Director de Ambiente y Ruralidad Directora de Legalización y Mejoramiento Integral Directora de Economía Urbana
Proyectó:	Mauricio Lache Olaya César Consuegra Marcela Matos Lozano Karime Amparo Escobar Forero Alejandro García García Alexander Forero Vergara	Abogado Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana Abogado Dirección de Planes Parciales Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.