MEMORANDO	
Código Dependencia	**2299651**
Para	**DOCTOR MAURICIO MONCAYO VALENCIA** Secretario Jurídico Distrital
De	**SUBSECRETARIA JURÍDICA DISTRITAL – DIRECTOR DISTRITAL DE DOCTRINA Y ASUNTOS NORMATIVOS**
Asunto	Proyecto de decreto *"Por medio del cual se adopta la reglamentación aplicable para los predios sujetos al Tratamiento Urbanístico de Consolidación identificados como C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad" del Plan de Ordenamiento Territorial y se dictan otras disposiciones*".
Referenciado: 1-2025-5238	Firma señor alcalde mayor.

Respetado señor Secretario:

La Secretaría Jurídica Distrital recibió el proyecto de decreto identificado en el asunto, debidamente suscrito por la Secretaría Distrital de Planeación para revisión, visto bueno y posterior suscripción del señor alcalde mayor de Bogotá D.C.

El referido acto administrativo tiene por objeto adoptar las fichas de edificabilidad aplicables a los predios sujetos al Tratamiento Urbanístico de Consolidación identificados como C/UNE (Urbanizados No Edificados) en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad" de que trata el artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En cuanto a la competencia atribuida al señor Alcalde Mayor para su expedición, el acto administrativo invoca los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, en virtud del cual a este corresponde cumplir y hacer cumplir los acuerdos del Concejo Distrital, y "Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; (…)"; así como los numerales 1, 3, y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, los cuales consagran entre otras atribuciones del alcalde mayor de Bogotá, D.C., las de "[H]acer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno Nacional y los acuerdos del Concejo", "[D]irigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones, la prestación de los servicios y la construcción de las obras a cargo

del Distrito"; y "[E]jercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarios para asegurar la debida ejecución de los acuerdos".

Asimismo, se invoca el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C", que faculta a la administración distrital para expedir, en ejercicio de la potestad reglamentaria, las normas necesarias para la debida y correcta aplicación de los instrumentos y/o procedimientos de planeación o gestión previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital.

En la parte considerativa del proyecto de acto administrativo bajo análisis se indica que el artículo 313 del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021 establece que a los predios urbanizados no edificados sujetos al Tratamiento de Consolidación identificados con el código C/UNE en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad" del Plan de Ordenamiento Territorial, que no cuenten con licencia de construcción vigente, les son aplicables las normas de edificabilidad, equipamiento comunal y estacionamientos señaladas en la respectiva licencia de urbanización.

Se señala, igualmente, en la parte considerativa del proyecto de decreto que de acuerdo con el mencionado artículo 313 del Decreto Distrital 555 de 2021 los predios urbanizados no edificados sujetos al Tratamiento de Consolidación tienen un término de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial para obtener licencia de construcción, y que en caso de no obtenerse la licencia dentro de dicho término, los predios se desarrollaría con fundamento en las normas establecidas en el POT para el Tratamiento de Consolidación.

Finalmente, en los considerandos se hace referencia a que revisadas las disposiciones del POT en lo que tiene que ver con el tratamiento de consolidación se detectaron 72 polígonos identificados como C/UNE que no cuentan con una altura y tipología asignada en los mapas del POT, razón por la cual una vez vencido el término fijado en dicho instrumento para obtener licencia de construcción, no es posible establecer la altura máxima permitida y así determinar las demás normas volumétricas aplicables a los predios que hacen parte de dichos polígonos, razón por la cual, y en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 274 del Decreto Distrital 555 de 2021, a dichos predios debe aplicárseles las normas que regulan el tratamiento urbanístico de desarrollo; y por consiguiente se requiere precisar las normas urbanísticas aplicables a los predios que forman parte de los mencionados polígonos.

En lo que tiene que ver con su contenido material, se observa que el articulado del proyecto de decreto guarda concordancia con el título y objeto del acto

administrativo. Ocupándose el artículo 1 de adoptar las fichas de edificabilidad aplicables a los predios sujetos al Tratamiento Urbanístico de Consolidación identificados como Urbanizados No Edificados (CUNE) en los mapas del POT, el artículo 2 de fijar las condiciones de aplicación de las fichas edificabilidad, el artículo 3 de establecer las normas volumétricas aplicables a dichos predios, el artículo 4 de definir las cargas urbanísticas que les son aplicables; el artículo 5 regula lo referente a antejardines, el 6 lo relativo a predios urbanizables no urbanizados, el 7 lo que tiene que ver con los predios localizados en la franja de adecuación de los Cerros Orientales, el 8 lo atinente a predios señalados como zonas de cesión pública, el 9 lo relacionado con los predios localizados en Planes Parciales adoptados y vigentes, el 10 lo correspondiente a los predios no edificables, y el 11 contempla la incorporación de las disposiciones del proyecto de decreto en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación.

Finalmente, el artículo 12 regula lo relacionado con los documentos que hacen parte integral del proyecto de decreto y el 13 contiene las disposiciones en materia de vigencias y derogatorias.

Revisado el documento allegado, se observa que, en atención a lo dispuesto en el Decreto Distrital No. 479 de 2024[1], el proyecto de decreto que se pone a consideración para suscripción del señor Alcalde Mayor de Bogotá:

1. Identifica las disposiciones de orden constitucional y legal que otorgan la competencia para expedir el acto administrativo.
2. Se encuentra suscrito por la Secretaria Distrital de Planeación.
3. Adjunta la exposición de motivos contentiva de las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición; la cual se encuentra debidamente suscrita por la mencionada secretaría de despacho.
4. La exposición de motivos contiene el análisis de impacto normativo, detallando de forma clara y específica las disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias y distritales que sustentan la expedición del acto; así como las razones y aspectos técnicos que motivan, justifican y/o hacen procedente la adopción o establecimiento de las medidas contenidas en el proyecto.
5. En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8º del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, el cual fue publicado en el portal único de publicación-LegalBog para la consulta pública de la comunidad en general y demás entidades interesadas, entre el 02 y el 09 de enero de 2025, inclusive; término dentro del cual se recibieron observaciones que fueron consideradas en la consolidación del acto

[1] "Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital del Sector Gestión Jurídica".

administrativo, las cuales reposan en dicha plataforma, aspecto que se indica en la exposición de motivos.

6. En la parte final del acto administrativo se indica el nombre completo y dependencia a la que pertenecen los servidores públicos de las entidades distritales que participaron en su elaboración, revisión y aprobación, incluyendo los respectivos vistos buenos.
7. El acto administrativo junto con la exposición de motivos se allegó en medio físico y magnético en formato de texto editable, para efectos de su remisión a la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., para que, a través de la Subdirección de Imprenta Distrital, se efectúe la publicación en el Registro Distrital.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones encontramos que el proyecto de decreto cumple con los requisitos en cuanto a competencia, contenido formal y material, por lo cual se recomienda someterlo a consideración del mandatario distrital para su respectiva suscripción.

Atentamente,

ANGELICA MARÍA ACUÑA PORRAS
Subsecretaria Jurídica Distrital

ANDRES FELIPE PUENTES DÍAZ
Director Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos

Anexos:
1. Proyecto de Decreto.
2. Exposición de Motivos.
3. Certificación de publicación
4. Matriz que consolida comentarios y respuestas.

Proyectó: Miguel Ernesto Caicedo Navas – Contratista.

Revisó: ANDRES FELIPE PUENTES DÍAZ – Director Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos.

Aprobó: Angelica María Acuña Porras – Subsecretaria Jurídica Distrital