

## CIRCULAR No. 00003

**PARA:** DIRECTORES, SUBDIRECTORES, JEFES DE OFICINA, FUNCIONARIOS Y CONTRATISTAS.

**DE:** CRISTIAN ALONSO CARABALY CERRA  
DIRECTOR LEGAL AMBIENTAL

**ASUNTO:** Régimen de transición en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. - Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.

Cordial saludo,

De acuerdo con la expedición de Decreto No. 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, expedido el 29 de diciembre de 2021, por parte de la Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., esta Dirección, considera pertinente precisar algunas definiciones legales contempladas en el Decreto 1077 de 2015 y sus correspondientes modificaciones y/o adiciones; así como las previstas en Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital y demás normas concordantes, para evidenciar el régimen de transición aplicable a los conceptos en mención, con el fin de dar claridad a las actuaciones administrativas que expida esta autoridad ambiental, así:

- 1.1. Licencia urbanística:** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual

se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. (...)” (Artículo 6° del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, compilado en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015).

- 1.2. Licencia de urbanización:** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia. (...) (Artículo 7° del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 – compilado en el artículo 2.2.6.1.1.4 de l Decreto 1077 de 2015).
- 1.3. Licencia de Parcelación:** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes. También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre (...)” (Artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015).
- 1.4. Licencia de Subdivisión:** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.” (Artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015).

- 1.5. Licencia de Construcción:** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación (...)” (Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015).
- 1.6. Licencia de Intervención y ocupación del espacio público.** Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorio. (Artículo 2.2.6.1.1.12. del Decreto 1077 de 2015).
- 2. Planes parciales:** Los planes parciales son 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, en los términos previstos en la presente Ley. (Artículo 19 de la Ley 388 de 1997).
- 3. Planes zonales y Planes de ordenamiento zonal:** Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial. Los planes zonales serán formulados por la administración Distrital. Cuando estos planes definan las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la ley, se denominarán planes de ordenamiento zonal. Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las

áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar. Artículo 48 Decreto 190 de 2004)<sup>1</sup>

4. **Planes de Implantación.** son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia. Los planes de implantación deberán fundamentarse en estudios de impacto urbanístico a cargo del interesado, con el fin de que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia del proyecto y en caso de ser viable establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos. (Artículo 429 del Decreto 190 de 2004)<sup>2</sup>
5. **Planes de Regularización y Manejo.** Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia, o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Distrital, deberán someterse a un proceso de Regularización y Manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. La expedición de la resolución mediante la cual se apruebe y adopte el plan de regularización y manejo será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los curadores urbanos.

El plan de regularización y manejo establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento. Estas acciones se integrarán en seis (6) áreas a saber: Espacio público, manejo vehicular, mantenimiento, relaciones con la comunidad, usos complementarios e infraestructura pública. (Artículo 430 del Decreto 190 de 2004)<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> El artículo 606 del Decreto 555 de 2021, adoptó el Anexo No. 2 - Glosario, en el cual se establecen las definiciones aplicables al POT. No obstante, el Glosario en comento no contiene las definiciones transcritas, razón por lo cual, se citan las definiciones del Decreto 190 de 2004, en tanto, las mismas no son contrarias al POT vigente y se encuentran proscritas en el régimen de transición.

<sup>2</sup> El artículo 606 del Decreto 555 de 2021, adoptó el Anexo No. 2 - Glosario, en el cual se establecen las definiciones aplicables al POT. No obstante, el Glosario en comento no contiene las definiciones transcritas, razón por lo cual, se citan las definiciones del Decreto 190 de 2004, en tanto, las mismas no son contrarias al POT vigente y se encuentran proscritas en el régimen de transición.

<sup>3</sup> El artículo 606 del Decreto 555 de 2021, adoptó el Anexo No. 2 - Glosario, en el cual se establecen las definiciones aplicables al POT. No obstante, el Glosario en comento no contiene las definiciones transcritas, razón por lo cual, se citan las definiciones del Decreto 190 de 2004, en tanto, las mismas no son contrarias al POT vigente y se encuentran proscritas en el régimen de transición.

6. **Planes Maestros.** Instrumentos que articulan las políticas, objetivos, estrategias, metas y proyectos de la planeación sectorial con la estrategia de ordenamiento territorial definida en el presente Plan. Tienen como objetivo asegurar la cualificación del hábitat y de las infraestructuras para los soportes territoriales, bajo criterios ambientales y sociales, contribuyendo a mejoramiento de la cobertura de los servicios públicos, del cuidado y sociales, y al cumplimiento de los principios de vitalidad, proximidad y disminución de los desequilibrios y desigualdades sociales, orientando y programando la inversión pública de manera intersectorial. La administración distrital adoptará, mediante decreto y previo concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación, los siguientes planes: Plan de Movilidad Sostenible y Segura —PMS, 3. Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales -PSCSS. (Artículo 486 del Decreto 555 de 2021)
  
7. **Operaciones Estratégicas.** Las operaciones estratégicas vinculan actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales en áreas especiales de la ciudad que se consideran fundamentales para consolidar a corto, mediano y largo plazo, la estrategia de ordenamiento formulada en la presente revisión. Tienen la finalidad de orientar los recursos de inversión para que sean incluidos en el respectivo programa de ejecución de cada administración. Artículo 25 del Decreto 190 de 2004)<sup>4</sup>
  - 7.1. El Decreto 824 del 26 de diciembre de 2019, adoptó la “Operación Estratégica Fontibón - Aeropuerto Eldorado (sic) – Engativá- Aeropuerto Guaymaral”, incluidos los lineamientos para su ejecución.
  
8. **Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural.** Cuando se haya adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y sobre los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el mismo. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el anteproyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria, en el cual se señalará el uso específico autorizado. (Artículo 2.2.6.1.1.9. del Decreto 1077 de 2015)

---

<sup>4</sup> El artículo 606 del Decreto 555 de 2021, adoptó el Anexo No. 2 - Glosario, en el cual se establecen las definiciones aplicables al POT. No obstante, el Glosario en comento no contiene las definiciones transcritas, razón por lo cual, se citan las definiciones del Decreto 190 de 2004, en tanto, las mismas no son contrarias al POT vigente y se encuentran proscritas en el régimen de transición.

De otra parte, resulta imperioso aclarar el concepto de **determinantes ambientales**, toda vez que esta disposición se encuentra bajo dos contextos; la primera, prevista en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, relacionada con la elaboración y adopción de los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, las cuales constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes. La segunda, se encuentra en el marco de los planes parciales, contemplado en el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, donde la autoridad de planeación municipal o distrital solicitará el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental, teniendo en cuenta: “1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana. 2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud. 3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo. 4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos”.

#### **Régimen de transición Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.**

Hechas las anteriores precisiones conceptuales, se pone de presente el régimen de transición del plan de ordenamiento territorial, en relación con las funciones y competencias de esta autoridad ambiental:

#### **Solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas (Artículo 594)**

- Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente POT y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- Las solicitudes de actos de reconocimiento y de licencias urbanísticas, en sus diferentes clases y modalidades, que se radiquen con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, serán tramitadas y resueltas con base en las disposiciones adoptadas en el presente plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

#### **Operación Estratégica Distrito Aeroportuario. (Artículo 598)**

La Operación Estratégica Distrito Aeroportuario adoptada mediante Decreto Distrital 824 de 2019, continuará vigente. Para ello se deberá proceder con la formulación de las Actuaciones Estratégicas contenidas dentro del ámbito del entorno del Aeropuerto Internacional El Dorado. Las Actuaciones Estratégicas deberán desarrollar el componente urbanístico, normativo, financiero y de gestión, que garanticen la implementación de los programas y proyectos adoptados en el Decreto 824 de 2019.

### **Planes parciales.** (Artículo 599)

Los Planes Parciales tendrán en cuenta las siguientes condiciones de transición:

- 1. Solicitud de determinantes.** A las solicitudes de determinantes radicadas antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, que no hayan sido expedidas, se les aplicará las disposiciones adoptadas en este Plan.
- 2. Formulación de planes parciales con determinantes expedidas.** Los proyectos de planes parciales que cuenten con determinantes expedidas o vigentes antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, podrán presentar dentro de los seis (6) meses siguientes a dicha fecha la formulación respectiva con base en dichas determinantes. Vencido el término señalado, se aplicarán las disposiciones adoptadas en este Plan la formulación respectiva con base en dichas determinantes. Vencido el término señalado, se aplicarán las disposiciones adoptadas en este Plan.
- 3. Formulación de planes parciales.** Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación. Los proyectos de Planes Parciales que no hayan radicado la totalidad de la documentación requerida para su estudio antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en el presente Plan, salvo que se encuentren en las condiciones establecidas en el numeral 2 de este artículo.
- 4. Planes Parciales viabilizados.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los Planes Parciales que cuentan con acto administrativo de viabilidad ejecutoriado antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se estudiarán y aprobarán con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. De presentarse cambios en la clasificación del suelo para las zonas en las que se localizan dichos planes, se mantendrán las condiciones de norma urbanística inicialmente consideradas al momento

de su viabilidad. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.

5. **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.
6. **Ajustes a Planes Parciales adoptados.** De conformidad con lo establecido en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán la formulación respectiva con base en dichas determinantes. Vencido el término señalado, se aplicarán las disposiciones adoptadas en este Plan.
7. **Vigencia de los Planes Parciales.** De conformidad con lo establecido en el párrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial. No obstante, los Planes Parciales que no cuenten con término de vigencia deberán ser modificados a petición del interesado dentro de los dos (2) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Transcurridos los dos (2) años sin que se presente la solicitud de modificación, la administración distrital iniciará de oficio la modificación de los respectivos actos administrativos a fin de determinar la vigencia respectiva. En cualquiera de los dos casos, los planes parciales podrán acogerse a las normas establecidas en el presente Plan.

**Parágrafo.** En todos los casos, los interesados podrán manifestar de forma expresa y por escrito, la voluntad de acogerse totalmente a las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En consecuencia, la Dirección Legal Ambiental, en documento anexo, presenta un cuadro informativo que facilitará la consulta de todos los aspectos regulados en el régimen de transición establecidos en el POT y emite la presente Circular a efectos que todas las dependencias de la

entidad tengan conocimiento de los conceptos urbanísticos y la aplicabilidad del régimen, en especial, lo concerniente en materia ambiental.

Atentamente,



**CRISTIAN ALONSO CARABALY CERRA**  
**DIRECCION LEGAL AMBIENTAL**

**Elaboró:**

CLAUDIA NATHALIA ARGÜELLO TORRES	CPS:	CONTRATO SDA-CPS-20220188 DE 2022	FECHA EJECUCION:	03/03/2022
----------------------------------	------	-----------------------------------	------------------	------------

**Revisó:**

CRISTIAN ALONSO CARABALY CERRA	CPS:	FUNCIONARIO	FECHA EJECUCION:	07/03/2022
--------------------------------	------	-------------	------------------	------------

RAFAEL ENRIQUE RIOS OSORIO	CPS:	Contrato SDA-CPS-20220592 de 2022	FECHA EJECUCION:	03/03/2022
----------------------------	------	-----------------------------------	------------------	------------

ANGELICA LORENA RODRIGUEZ APONTE	CPS:	CONTRATO SDA-CPS-20220109 DE 2022	FECHA EJECUCION:	03/03/2022
----------------------------------	------	-----------------------------------	------------------	------------

CRISTIAN ALONSO CARABALY CERRA	CPS:	FUNCIONARIO	FECHA EJECUCION:	03/03/2022
--------------------------------	------	-------------	------------------	------------

**Aprobó:**

**Firmó:**

**Anexo:**

1. Cuadro informativo de las disposiciones del Capítulo 3 del Decreto 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."